

Fracties van de Gemeenteraad Leiden

[Per mail](#)

Betreft: reactie op antwoord B&W betreffende
de heden gepubliceerde 'technische vragen'
inzake de retailvisie

Leiden, 17 maart 2016

Geachte mevrouw, mijnheer,

Graag geven wij nog een vervolg op de eerdere brief inzake de 'technische vragen' inzake de Retailvisie van de SP aan het college van B&W en de gegeven antwoorden daarop, die wij u eerder deze dag als bijlage in een mail toestuurd. Wij ontvingen namelijk in de loop van de morgen een heden gepubliceerde overzichtslijst met 'technische vragen'. Één vraag en antwoord uit dit document nopen ons tot een vervolg. Wij hopen hiermee de hele kwestie verder te verhelderen voor alle gemeentelijke 'partijen'.

Hieronder deze reactie, opgebouwd uit eerst de gestelde vraag, dan het gegeven antwoord door het college van B&W, en dan onze reactie daarop.

Vragen VVD:

Wat zijn volgens het college de gevolgen van de retailvisie voor het ondernemersklimaat voor de ondernemers in de Herenstraat en de Lammenschansweg? Kan het college specifiek per gebied ingaan op de praktische zaken zoals vergunningverlening, het verkrijgen van leningen van banken, planschade en de mogelijkheid om te ondernemen? Kortom: wat verandert er concreet voor de ondernemers in de Herenstraat en Lammenschansweg als de visie in huidige vorm wordt aangenomen?

Antwoord college:

Concreet verandert er op de korte termijn niets. Alles wat nu mag, mag na vaststelling nog steeds. Het handelingsperspectief neemt juist toe. Enerzijds is er voor de genoemde ondernemers na vaststelling van de Retailvisie meer mogelijk met het pand (transformatie). Anderzijds kunnen de ondernemers op de Herenstraat en Lammenschansweg (indien gewenst) actieve ondersteuning van de gemeente krijgen bij het maken van andere plannen (anders dan hun bestaande functie). De ondernemers kunnen blijven ondernemen op de Herenstraat en de Lammenschansweg. Met deze Retailvisie worden geen winkels gesloten of mogelijkheden weggenomen. Bouwaanvragen worden behandeld en indien deze passen binnen het bestemmingsplan worden de bouwaanvragen gehonoreerd. Planschade is aan de orde op het moment dat er daadwerkelijk bestemmingen worden wegbestemd. Dat is niet aan de orde, de huidige detailhandelsbestemmingen worden niet door de gemeente aangepast. Alleen op verzoek van een eigenaar zelf wordt een detailhandelsbestemming aangepast.

De gemeente gaat niet over het beleid van banken maar wat is aangegeven door een bank is dat deze alle aanvragen beoordelen op een aantal factoren zoals onder andere het ondernemersplan. De locatie is hier onderdeel van en wordt meegenomen met de beoordeling van de aanvraag. Hierbij is het dus absoluut niet zo dat aanvragen binnen de detailhandelsstructuur verleend worden en aanvragen van ondernemers buiten de detailhandelsstructuur niet. De aanvraag wordt veel breder beoordeeld. Bedrijfsovername en verkoop van winkel en winkelpanden is ook nog steeds mogelijk, de bestemming in het bestemmingsplan blijft immers gehandhaafd.

Met de Retailvisie is een vitaal en toekomstbestendig wensbeeld geschetst voor de ontwikkeling en transformatie van winkelgebieden binnen de Leidse regio. Het opstellen van een Retailvisie was een eerste stap, de volgende stap is om de Retailvisie uit te werken naar een gedragen actieplan. Samen met de verschillende partijen in de Herenstraat en de Lammenschansweg (vastgoedeigenaren/winkeliers etc.) wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn op korte en lange termijn. Draagvlak is hierbij cruciaal. Met de partijen gezamenlijk wordt een actieplan opgesteld. Ondertussen kunnen ondernemers dus blijven ondernemen en zal gezamenlijk gekeken worden wat de toekomstperspectief van de Herenstraat en de Lammenschansweg is.

Reactie van ons als Bedrijventerreinvereniging:

Het antwoord van het college is misleidend. Natuurlijk verandert er op de korte termijn niets, maar op de middellange en lange termijn juist veel. Wat is de gang van zaken in de (juridische) realiteit en met name in het omgevingsrecht?

1. Eerst wordt nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld. De Retailvisie creëert dergelijk nieuw ruimtelijk beleid, net zoals de Ontwikkelstrategie dat ook doet en deed.
2. Vervolgens wordt, als het tijd is voor de tienjaarlijkse herziening of zoveel eerder als gewenst, bijvoorbeeld om een bepaald project te realiseren of een ontwikkeling te stimuleren, een bestemmingsplan in procedure gebracht. In dat bestemmingsplan wordt het meest actuele en dus kennelijk meest gewenste ruimtelijke beleid vastgelegd en juridisch bindend gemaakt. Concreet zal dat betekenen dat de Lammenschansweg met herbestemmingen (wegbestemmingen) te maken zal krijgen. Immers, perifere detailhandel is daar volgens de Retailvisie niet langer gewenst. De planwetgever zal er weliswaar voor zorgen dat er een vorm van overgangsrecht komt, maar als het gemeentebestuur zichzelf serieus neemt gaat het niet eerst een Retailvisie vaststellen, waarin staat dat de Lammenschansweg als PDV-locatie moet verdwijnen, om vervolgens een bestemmingsplan vast te stellen dat PDV-handel aan de Lammenschansweg weer voor langere tijd mogelijk maakt.
3. Zolang een sanerend bestemmingsplan er nog niet is, zullen omgevingsvergunningen die zijn aangevraagd om af te mogen wijken van vigerende bestemmingsplannen, worden getoetst aan het gewenste beleid. In het geval van de Lammenschansweg krijgt de Retailvisie zo al een directe invloed op de vergunningverlening. Immers, als bijvoorbeeld een soort 'Kijkshop-achtige' winkel (met nu afhalen na bestellen op internet i.p.v. in de winkel) een aanvraag indient om zich te mogen vestigen aan de Lammenschansweg en die vestiging niet conform het vigerende plan is, zal door het gemeentebestuur een integrale belangenafweging moeten worden gemaakt. Daarbij zal de gemeente terug moeten grijpen op de Retailvisie, anders neemt zij haar eigen beleid niet serieus. Saillant voorbeeld overigens, want het Toetsingskader van Holland Rijnland, waarvan het gemeentebestuur heeft toegezegd het te zullen gaan hanteren bij nieuwe aanvragen, maakt de vestiging van een elektronica/witgoed achtige winkel wel mogelijk.
4. De juridische invloed van de Retailvisie is indirect dus heel groot. Toekomstige bestemmingsplan-procedures en vergunningaanvragen aan de Lammenschansweg zullen erdoor beheerst worden.
5. Dat dit zo is blijkt ook wel uit de Retailvisie zelf. In dit verband is het van groot belang dat de tekst van het raadsvoorstel wat toonzetting en inhoud betreft afwijkt van de tekst van de Retailvisie zelf. Het raadsvoorstel bevat veel verzachtende teksten. Zie bijvoorbeeld pagina 4: de "ondernemer" aan de Lammenschansweg wordt niet "verboden", maar "de overheid staat open voor functieverandering van het pand bij een gekozen verhuizing of bij (langdurige) leegstand (indien gewenst)." Heeft het college het hier dus alleen over herbestemmen als daartoe aanleiding is, omdat de ondernemer dat wil?

Dat is echt heel andere taal dan in de Retailvisie wordt gebezigd en het college wil dat die wordt vastgesteld door de raad. Illustratief zijn de termen die op pagina 45 van de Retailvisie worden gehanteerd. Op deze pagina wordt gerept van "saneren" en "saneringsopgave". Dat zou dan kunnen via "herbestemmen" of "transformatie". Herbestemmen zou zijn: het geven van een nieuwe functie aan het pand. Transformatie zou niet alleen een functiewijziging inhouden, maar ook een verbouwing. Dit roept heel veel vragen op. Is herbestemmen niet gewoon hetzelfde als wegbestemmen als een nieuwe functie aan een pand wordt gegeven? Ja toch? En wat is het verschil tussen herbestemmen en transformeren nou precies? Dat is er de feitelijk niet. En hoe zit het met het overgangsrecht?

Bij saneren moet vooral worden gedacht aan wegbestemmen door een nieuwe bestemming toe te kennen aan een perceel of pand. Keihard saneren betekent vaak ook: onteigenen. Bij transformeren moet worden gedacht aan herbestemmen én verbouwen in overleg met de eigenaar. Wegbestemmen kan leiden tot enorme schade bij ondernemers, die ineens hun bedrijven niet meer kunnen verkopen.

Dus de prangende vraag ligt voor: kan het college de raad verzekeren dat niet zal worden wegbestemd, maar dat alleen zal worden meegewerkt aan transformatie (herbestemming en verbouwing) op initiatief van de eigenaren en winkeliers zelf? Dat kan het college ons inziens helemaal niet, want dan neemt het zijn eigen beleid in de Retailvisie niet serieus. Nogmaals: dat beleid zal vroeg of laat immers in een bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

6. De zuivere weg om de antwoorden van het gemeentebestuur op de vragen van de VVD en de verzachtende teksten van het gemeentebestuur in het raadsvoorstel daadwerkelijk inhoud te geven, is door de Retailvisie aan te passen. Waarom? Omdat de Retailvisie als vastgesteld beleid straks de basis gaat vormen voor toekomstige bestemmingsplannen en vergunningverleningen.
7. Tot slot nog een enkele opmerking over de banken: natuurlijk staan die niet te springen om MKB-bedrijven te financieren die hun perifere detailhandel willen ontwikkelen op een locatie die met vaststelling van deze Retailvisie *de facto* een PDV-uitsterflocatie is geworden. Ondernemers zullen wel degelijk te maken krijgen met nog terughoudender bankiers.

Wij hopen u met deze reactie van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
namens de Bedrijventerreinvereniging Lammenschansdriehoek



R. van den Berg
Voorzitter



W.J. Zirkzee
Secretaris