



Leiden

Burgemeester en Wethouders

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Bedrijventerreinvereniging Lammenschansdriehoek
t.a.v. het bestuur
Lammenschansweg 138
2321 JX Leiden

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadhuis
Stadhuisplein 1
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14071
E-Mail t.barkhuis@leiden.nl
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 31 mei 2016
Ons kenmerk Z/16/306805
Onderwerp Nadere toelichting Update ontwikkelstrategie
Lammenschansdriehoek en Retailvisie Leidse regio

Contactpersoon Dhr. T. Barkhuis
Doorkiesnummer 071 – 516 7639

Geachte bestuursleden,

Op 20 mei 2016 heeft een prettig en constructief gesprek plaatsgevonden tussen uw bestuur en wethouders Strijk en Laudy over de concept 'Retailvisie Leidse regio' en het concept van de 'Update ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek', zoals respectievelijk door de raadscommissie W&M en SO behandeld op 17 maart en 12 mei jl. Hartelijk dank daarvoor.

Uit het overleg bleek dat bij uw bestuur op een aantal punten onduidelijkheid bestaat over de manier waarop de omschreven beleidsdoelen in beide stukken moeten worden geïnterpreteerd. Met deze brief bieden wij u graag de nodige duidelijkheid op die punten.

Mogelijkheden tot transformatie, herontwikkeling en hernieuwde verhuur van winkelruimte

Het doel van het college in zowel de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek als de Retailvisie Leidse regio is om de eigenaren van de winkel- en bedrijfsruimten aan de Lammenschansweg de nodige flexibiliteit te bieden om bestaand vastgoed desgewenst van functie te laten veranderen danwel te herontwikkelen, om enerzijds waardecreatie te bereiken (zowel in financieel als maatschappelijk opzicht) en anderzijds om eventuele (dreigende) leegstand beter het hoofd te kunnen bieden. Beide beleidsstukken hebben geenszins tot doel bestaande planologische mogelijkheden te beperken. Het blijft dan ook mogelijk de bestaande winkelruimtes aan andere PDV-winkels te verhuren, ook na een periode van leegstand. Daarnaast zal het college, waar nodig uiteraard onder voorbehoud van provinciale instemming, positief omgaan met herontwikkelingsinitiatieven waarbij het winkelvloeroppervlak van PDV-winkels binnen de al planologisch toegestane metrages blijft. Een overzicht van die metrages treft u aan in bijlage 1. Deze planologisch toegestane metrages mogen bij herontwikkelingen ook langs de Lammenschansweg verhuizen. Wanneer die verschuiving plaatsvindt naar percelen die geen bestemming 'perifere detailhandel' hebben, zal die bestemming op het oorspronkelijke perceel weer moeten verdwijnen, zodat het totale toegestane metrage niet toeneemt.

Bij dergelijke herontwikkelingen kan bovenop de bovenbedoelde metrages winkelvloeroppervlak ook ander binnen het functieprofiel passend programma worden toegevoegd, zoals woningen. Het college geeft u slechts het advies mee, gezien de recente ontwikkelingen in het retaillandschap, om in die situatie zodanig te bouwen dat nieuwe winkelruimte in de toekomst ook voor andere functies kan worden gebruikt. Flexibiliteit wordt immers niet alleen geboden door ruime planologische kaders, maar ook door te beschikken over multifunctioneel bruikbaar vastgoed.

Branchering

Vooruitlopend op de vaststelling van de Retailvisie Leidse regio door de gemeenteraad is het de intentie van het college om de al geldende regionale brancheverruiming met winkels groter dan 1000m² in de branches 'sport & spel', 'hobby' en 'bruin- & witgoed' (zoals bedoeld in het beleidskader "Procedure met betrekking tot de advisering over nieuwe detailhandelontwikkelingen" van Holland Rijnland) te blijven toepassen. In die zin heeft u tijdens het overleg terecht aangegeven dat 'sportwinkels en andere winkels met een bovenlokaal verzorgingsgebied' in het concept van de Update ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek onterecht zijn uitgesloten. Het college zal de betreffende tekst bij de verdere behandeling van de ontwikkelstrategie zodanig aanpassen dat onder perifere detailhandel dezelfde winkels worden verstaan als dat het beleidsstuk van Holland-Rijnland doet.

Het college benadrukt hierbij graag nog eens dat deze brancheverruiming vooralsnog niet door de provincie wordt gedragen, en dat voor het toestaan van winkelformules in de branches 'sport & spel', 'hobby' en 'bruin- & witgoed' wel toestemming nodig is van Gedeputeerde Staten. Het college kan het verkrijgen van die toestemming op voorhand niet garanderen. Daarnaast zal altijd – zoals de bovengenoemde procedureregels van Holland Rijnland ook voorschrijven – moeten worden voldaan aan de wettelijke 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Het retailbeleid in de Lammenschansdriehoek zal altijd volgend moeten zijn aan het overkoepelende actuele, regionale beleid, dat naar verwachting straks door de Retailvisie Leidse regio wordt gevormd. Deze retailvisie voorziet in een nog iets ruimere branchering dan de ontwikkelstrategie, omdat daarin alleen nog de branches 'levensmiddelen', 'mode' en 'textiel' zijn uitgesloten. Wanneer de raad deze ruimere branchering bij vaststelling van de retailvisie aanneemt, gaat die ruimere branchering zodoende ook voor de Lammenschansweg gelden. Ook in dat geval geldt dat het college voor alle niet in het provinciale beleid passende branches afhankelijk is van separate instemming van de provincie en geldt de Ladder als wettelijk procesvereiste.

Uw bedrijventerreinvereniging is bij eventuele toekomstige wijzigingen in het (regionale) retailbeleid wederom gesprekspartner en behoudt daarbij uiteraard het recht om voor uw belangen op te komen.

Bouwenveloppen

De contouren van de bouwenveloppen zijn in de geactualiseerde ontwikkelstrategie met betrekking tot de percelen aan de Lammenschansweg gelijk gebleven aan de bouwenveloppen in de oorspronkelijke strategie. Het college handhaaft daarnaast het uitgangspunt dat de bebouwing aan de zijde van de Lammenschansweg – passend bij het brede profiel van die straat – hoger mag worden (20-25 meter) dan de bebouwing aan

weerszijden van het zogenaamde 'parallelstraatje'. De toegestane hoogte van de bebouwing daar wordt met de actualisatie van de ontwikkelstrategie al iets verhoogd, namelijk van 12-17 meter tot 17-20 meter. In de definitieve update van de ontwikkelstrategie zal ter verduidelijking van dit uitgangspunt ook de hoogteaanduiding '17-20' worden toegevoegd aan de achterzijde van de bouwveloppen langs de Lammenschansweg, aan de zuidoostzijde van de al ingetekende stippellijn. Met deze bouwveloppen biedt de ontwikkelstrategie volgens het college ruimschoots voldoende mogelijkheden tot waardecreatie én ontstaan in stedenbouwkundige zin passende verhoudingen tussen de maximale bouwhoogten en straatprofielen.

Hopend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden.

de Secretaris,

de Burgemeester,

Bijlage 1 – overzicht planologisch toegestane metrages detailhandel

Bijlage 1 - overzicht planologisch toegestane metrages detailhandel

