

## Regionale advisering over vestiging ToyChamp op de Rijneke Boulevard in Zoeterwoude.

De gemeente Zoeterwoude heeft een aanvraag ontvangen voor afwijken van het bestemmingsplan. Het betreft een ruimte in het winkelgebied Rijneke Boulevard.

Het gaat om een vestiging van ToyChamp, een formule met 'een breed assortiment aan kindgerelateerde artikelen en experience'. De vestigingslocatie is een bestaande ruimte in een doelgericht winkelgebied (PDV-locatie). Op de betreffende locatie is van toepassing het Bestemmingsplan Oosthoek 2012. De bestemming ter plaatse is 'Detailhandel – Perifeer', wat is beschreven als: a. detailhandel in volumineuze goederen; b. tuincentra; c. bouwmarkten; d. detailhandelsondersteunende horeca.

Voor de voorgenomen activiteit kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan met de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling'. De onderbouwing daarvoor is opgesteld in opdracht van de eigenaar/verhuurder Green Real Estate.

De vestiging van ToyChamp wordt door de gemeente Zoeterwoude gezien als een versterking van de Rijneke Boulevard, aangezien de formule past binnen het profiel 'Wonen, sport en leisure', zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit profiel is regionaal vastgelegd in Masterplan Werklandschap Oude Rijnzone (2008).

Zoals is afgesproken in het kader van de Retailvisie Leidse regio 2025, heeft de gemeente Zoeterwoude de aanvraag voorgelegd aan de buurgemeenten waarmee de Retailvisie is opgesteld, met het verzoek om een advies. Dit betreft de gemeenten Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest en Voorschoten. Omdat de Rijneke Boulevard deels in de gemeente Alphen aan den Rijn ligt, heeft de gemeente Zoeterwoude ook deze gemeente gevraagd om een advies te geven, conform de afspraak die hierover tussen beide gemeenten is gemaakt.

In mei 2018 is een schriftelijke adviesronde gehouden onder de beleidsmedewerkers van de betreffende gemeenten, n.a.v. een concept-aanvraag met ruimtelijke onderbouwing. Het resultaat was dat er geen bezwaren werden gezien tegen de vestiging. De initiatiefnemer heeft daarop een definitieve aanvraag ingediend (die m.b.t. het gebruik van het pand gelijk is aan de conceptaanvraag).

Bij de afweging is het 'stroomschema' gebruikt dat is opgenomen in de Retailvisie Leidse regio. De door de initiatiefnemer aangeleverde onderbouwing behandelt expliciet de relevante criteria die in de Retailvisie zijn geformuleerd. In een effectenstudie (hoofdstuk 5), is aangetoond dat de vestiging niet ten koste gaat van de winkelcentra die deel uitmaken van de detailhandelsstructuur 2025. In de ambtelijke reacties van de buurgemeenten is deze conclusie bevestigd.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 4 juni 2018 schriftelijk aangegeven op basis van de onderbouwing geen bezwaar te zien tegen de voorgenomen vestiging.

Op 14 september was de Stuurgroep Retailvisie Leidse regio 2025 bijeen voor overleg. In deze vergadering is het gevraagde advies besproken. Bestuurlijk vertegenwoordigd waren – naast de gemeente Zoeterwoude – de gemeenten Katwijk, Leiden en Leiderdorp. In de vergadering is bevestigd dat, vanwege de volumineuze goederen die tot het assortiment van de ToyChamp behoren alsmede vanwege de gewenste omvang van de onderneming, vestiging in een regulier winkelgebied

niet mogelijk is. De bestuurders van deze gemeenten gaven aan geen bezwaren te zien tegen de vestiging. De bestuurders van de gemeenten Oegstgeest en Voorschoten, niet aanwezig bij deze vergadering, hadden voorafgaand aan de vergadering schriftelijk laten weten geen bezwaar te hebben tegen de vestiging.

De conclusie is dat geen van de geraadpleegde gemeenten bezwaren ziet tegen de voorgenomen vestiging van ToyChamp aan de Rijneke Boulevard.