gemeente roerdalen

ONTVANGEN 26 JUNI 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
t.a.v. De heer H.N.J.M. Steins
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

zaaknummer	uw kenmerk	contactpersoon
Z18-007720	M184250.012/HST	O. Meuwissen
onderwerp	**datum**	**telefoon**
Reactie op principeverzoek	23 juni 2020	0475-538 888

VERZONDEN 25 JUN 2020



Geachte heer Steins,

U heeft per brief van 25 februari 2020, namens uw cliënte Strikers-Willems B.V. een principeverzoek ingediend voor het deels wijzigen van de principemedewerking van 2 juli 2019 met zaaknummer Z18-007720 (zie bijlage). Eén onderdeel van deze principemedewerking betreft het toevoegen van een bouwvlak van 714 m^2 voor detailhandel/ horeca aan de noordzijde van de woning Herkenbosserweg 7-9. Cliënte is bij de planontwikkeling tot de conclusie gekomen dat dit te weinig toevoegt aan de duurzaamheid van haar bedrijf op de langere termijn. Daarom heeft cliënte haar plannen voor deze locatie gewijzigd. Op de voornoemde locatie wenst cliënte nu een natuur-camperplaats te realiseren met maximaal 15 plekken en een gebouw voor sanitaire voorzieningen.

Principebesluit
Op basis van uw verzoek verlenen wij principemedewerking aan de realisatie van een natuur-camperplaats met maximaal 15 plekken en een gebouw voor sanitaire voorzieningen met een maximale oppervlakte van 160 m^2 op het perceel kadastraal bekend Vlodrop, sectie C, nr. 1957 en plaatselijk bekend als Boslaan 1a.

Aan de principemedewerking verbinden wij, aanvullend op de voorwaarden behorende bij de principemedewerking van 2 juli 2019 met zaaknummer Z18-007720, de volgende voorwaarden:

a. de ontwikkeling dient te voldoen aan ontwikkelmodule 2a: 'Gebiedseigen recreatie en toerisme – nieuwvestiging' van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM+) zoals opgenomen in bijlage 2A van de 'Structuurvisie Roerdalen 2030';
b. de regio Midden-Limburg dient – eenduidig hetgeen hierover door de provincie Limburg is bepaald in de Omgevingsverordening 2014 - in te stemmen met het initiatief;

bezoekadres Schaapsweg 20, 6077 CG Sint Odiliënberg
postadres Postbus 6099, 6077 ZH Sint Odiliënberg
telefoon 0475 538 888 e-mail info@roerdalen.nl
website www.roerdalen.nl

c. initiatiefnemer dient ten behoeve van het verkrijgen van de instemming onder beslispunt b de noodzakelijke onderbouwing aan te leveren.

Verder hebben wij besloten de principemedewerking van 2 juli 2019 met zaaknummer Z18-007720 vervallen te verklaren voor zover deze betrekking heeft op de realisatie van detailhandel/horeca binnen het geplande bouwvlak ten noorden van de woning Herkenbosserweg 7-9 te Vlodrop.

Ten slotte hebben wij besloten om de geldigheid van de principemedewerking van 2 juli 2019 met zaaknummer Z18-007720, voor zover deze niet is vervallen, gelijk te stellen aan de geldigheidsduur van de voornoemde principemedewerking voor de natuur-camperplaats, omdat wij het geheel als één totaal ontwikkeling beschouwen. Dit betekent dat uw cliënte binnen één jaar na verzending van deze brief een ontwerpbestemmingsplan moet indienen.

Overwegingen
Aan ons principebesluit hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen.

Bestemmingsplan
De locatie van de geplande natuur-camperplaats ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening'. Ter plaatse geldt de bestemming artikel 10 'Cultuur en ontspanning – Prostitutie'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een seksinrichting met de daarbij behorende voorzieningen zoals erven. De beoogde natuur-camperplaats is strijdig met deze bestemming.

Structuurvisie Roerdalen 2030
Recreatie en toerisme zijn belangrijke pijlers voor de economie van Roerdalen. Daarom wordt in de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' ingezet op een verdere versterking en ontwikkeling van het toeristisch-recreatief aanbod. Uit het beleid volgt onder andere dat in natuurlijke en ecologische waardevolle gebieden, zoals de Meinweg, passende vormen van verblijfsrecreatie mogelijk zijn. Daarnaast is het streven om de verstening van het buitengebied van Roerdalen te stoppen/terug te dringen om de landschappelijke aantrekkelijkheid te behouden en te versterken. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld gebouwen te slopen. Het voorgaande betekent voor het initiatief van uw cliënte het volgende.

De natuur-camperplaats wordt op de rand van het Meinweggebied gerealiseerd waar planologisch de mogelijkheid bestaat om een prostitutiebedrijf uit te oefenen. De locatie is erg verrommeld en een prostitutiebedrijf is, gelet op de nagestreefde recreatief-toeristische ontwikkelingen, niet passend op deze plek. Door op de gewenste locatie een natuur-camperplaats met maximaal 15 plekken te realiseren, ontstaat er allereerst een passendere en zachtere overgang tussen de bedrijvigheid aan de Herkenbosserweg en de natuur in het Meinweggebied. Daarnaast wordt er in totaal 604 m^2 aan bestaande bebouwing gesloopt. Met de realisatie van de natuur-camperplaats wordt uitsluitend bebouwing teruggebracht voor de sanitaire voorziening met een omvang van circa 160 m^2. Dit betekent dus dat ter plaatse 444 m^2 aan bebouwing verdwijnt. Gelet op het voorgaande past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Regionale Visie en Actieprogramma Recreatie en Toerisme Midden-Limburg

Uit de Regionale Visie en Actieprogramma Recreatie en Toerisme Midden-Limburg blijkt dat het kamperen met een camper een snel opkomende ontwikkeling is en dat er in Midden-Limburg een tekort aan camperplaatsen is. Hiermee is het initiatief in eerste instantie passend binnen de Regionale visie. Initiatieven met meer dan 10 camperplaatsen moeten met de regio Midden-Limburg afgestemd worden. Bij deze afstemming wordt het initiatief aan de hand van de volgende aspecten getoetst:

1. Uit een concreet marktonderzoek moet blijken dat er voldoende vraag is naar camperplaatsen op deze locatie.
2. Onderbouwd moet worden dat er sprake is van een initiatief dat voldoende onderscheidend is van het bestaande aanbod en een toegevoegde waarde heeft voor het totale aanbod in de regio.
3. Ten slotte dient de kwaliteit van de locatie en de ruimtelijke ontwikkeling onderbouwd te worden.

Om het initiatief met de regio Midden-Limburg te kunnen afstemmen, dient uw cliënte de bovenstaande gegevens aan te leveren.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM+)

Op de beoogde ontwikkeling is het LKM+ van toepassing, zoals opgenomen in bijlage 2A van de 'Structuurvisie Roerdalen 2030'. Op de realisatie van de natuur-camperplaats is module 2a: 'Gebiedseigen recreatie en toerisme – nieuwvestiging' van toepassing. Dit betekent dat naast de verplichte ruimtelijke en landschappelijke inpassing een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd dient te worden. De compensatieverhouding bedraagt hierbij 1:5 (= te realiseren verharding/bebouwing : te realiseren groen).

Het ruimtelijk en landschappelijk inpassingsplan voor de natuur-camperplaats dient onderdeel uit te maken van het inpassingsplan/inrichtingsschets zoals omschreven in de brief behorende bij de principemedewerking van 2 juli 2019 met zaaknummer Z18-007720.

Gebiedsvisie Gouden Driehoek

De ondernemers in de Gouden Driehoek hebben voor het gebied gelegen tussen de Meinweg en het Roerdal de 'Gebiedsvisie Gouden Driehoek' opgesteld. De visie geeft de ambities weer van de ondernemers in het gebied. De visie wordt door de gemeente en de provincie Limburg ondersteund.

De visie beoogt een win-win situatie te creëren, waarbij economische ontwikkelingen worden ingezet met oog voor de ontwikkeling van natuur. Waar in het verleden de groene omgeving werd gezien als een beperking voor de ondernemingen in het gebied wordt deze nu als een kans gezien waar medegebruik van gemaakt kan worden. De ondernemers hebben binnen dit kader aangegeven wat de 'lelijke eendjes' in het gebied zijn en wat ideeën zijn om een kwaliteitsimpuls aan het gebied te geven. Eén van deze ideeën is de realisatie van camperparkeerplaatsen.

De locatie waar de natuur-camperplaats wordt beoogd, valt te betitelen als een 'lelijk eendje'. Er is immers sprake van een niet passende functie (prostitutiebedrijf) op een verrommelde locatie aan de entree van het Meinweggebied. Door de locatie te saneren wordt allereerst een

kwaliteitsimpuls aan de omgeving gegeven. Verder past een natuur-camperplaats goed als economische drager binnen het landschap. Ten opzichte van de geldende planologische situatie, zijnde prostitutiebedrijf, ontstaat met de realisatie van een natuur-camperplaats een beter evenwicht tussen natuur en economie. Gelet op het voorgaande sluit het initiatief aan op de doelstellingen van de gebiedsvisie.

Planologische procedure
De natuur-camperplaats inclusief de sanitaire voorzieningen en de ontwikkelingen, voor zover niet vervallen, waar bij besluit van 2 juli 2019 met zaaknummer Z18-007720 een principemedewerking aan is verleend, beschouwen wij als één totaal ontwikkeling die in één planologische procedure geregeld moet worden. Het geheel kan planologisch geregeld worden door een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening'.

Ten slotte
Deze brief bevat ons principestandpunt. Het principestandpunt bevat een eerste, globale inschatting van de wenselijkheid van de desbetreffende ontwikkeling en dient hoofdzakelijk als indicatie. Op basis van het principestandpunt en de daaraan gestelde voorwaarden kunt u bepalen of u een formele aanvraag voor een planologische procedure wilt indienen. Het principestandpunt biedt geen garantie voor het verkrijgen van de gewenste toestemming. Aan dit principestandpunt kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Bij de beoordeling van uw principeverzoek is rekening gehouden met de op dit moment geldende wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten. Deze wet- en regelgeving, uitgangspunten en inzichten kunnen wijzigen. Een aanvraag wordt getoetst aan de wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten die gelden op het moment dat een besluit wordt genomen.

Deze brief bevat slechts informatie en is geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen deze brief kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,	De burgemeester,
J.J.W.M. L'Ortije	mr. M.D. de Boer-Beerta

Bijlage(n): Brief principemedewerking 2 juli 2019

Bylage

gemeente roerdalen

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
t.a.v. De heer H. Steins
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

zaaknummer	uw kenmerk	contactpersoon
Z18-007720	M184250.005/HST	O. Meuwissen
onderwerp	**datum**	**telefoon**
Reactie op principeverzoek	2 juli 2019	0475-538 888

VERZONDEN 3 - JUL 2019



Geachte heer Steins,

Per brief van 14 december 2018 heeft u namens uw cliënte, Strikers-Willems B.V., Herkenbosserweg 7 te Vlodrop een principeverzoek ingediend om de gronden behorende bij de locaties Herkenbosserweg 13 t/m 15 en Boslaan 1a te Vlodrop toe te mogen voegen aan het ter plaatse reeds bestaande detailhandel– en horecacluster. Tevens is verzocht om het bedrijfsgebouw op de locatie Boslaan 1b te Vlodrop te mogen gebruiken als hobbymatige paardenstal/opslagruimte bij de woning aan de Herkenbosserweg 7 te Vlodrop.

Principebesluit
Naar aanleiding van uw verzoek verlenen wij principemedewerking voor:

a. het toevoegen van de locaties Herkenbosserweg 13 – 15 en Boslaan 1a te Vlodrop aan het bestaande detailhandel- en horecacluster;
b. het gebruiken van het gebouw gelegen op de gronden behorende bij Boslaan 1b als hobbymatige paardenstal/opslagruimte.

Aan de principemedewerking verbinden wij de volgende voorwaarden:

1. uw cliënte dient zelf zorg te dragen voor het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan en het laten uitvoeren van de onderzoeken die noodzakelijk zijn om de planologische procedure te kunnen doorlopen. De kosten hiervan zijn voor rekening van verzoeker;
2. er dient binnen één jaar een ontwerpbestemmingsplan ingediend te worden;
3. de uitbreiding van het bestaande detailhandel- en horecacluster dient milieu-hygiënisch inpasbaar te zijn;
4. de ontwikkeling dient te voldoen aan ontwikkelmodule 7c. Solitaire (commerciële) bedrijven/kantoren (niet aan huis): uitbreiding past niet in bestemmingsplan' van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM+) zoals opgenomen in bijlage 2A van de 'Structuurvisie Roerdalen 2030';

bezoekadres Schaapsweg 20, 6077 CG Sint Odiliënberg
postadres Postbus 6099, 6077 ZH Sint Odiliënberg
telefoon 0475 538 888 e-mail info@roerdalen.nl
website www.roerdalen.nl

5. het landschappelijk en ruimtelijk inpassingsplan dient gecombineerd te gaan met een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan zal onderdeel uitmaken van de met uw cliënte te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst;
6. de landschappelijke en ruimtelijke inpassing, zoals bedoeld in het LKM+, dient als een voorwaardelijke gebruiksbepaling voor de bestaande en de beoogde activiteiten vastgelegd te worden in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan;
7. aangetoond dient te worden dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden;
8. het toe te voegen aantal vierkante meter winkelvloeroppervlak (m^2 wvo) dient gesaldeerd te worden met vrijgekomen m^2 wvo elders uit de gemeente. De bijbehorende detailhandelsbestemming dient gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan voor het voorliggende initiatief wegbestemd te worden;
9. het salderen van het aantal m^2 wvo mag uitsluitend gebeuren met detailhandellocaties die niet binnen de bestemming 'Centrum' zijn gelegen;
10. op de onderhavige locatie is uitsluitend detailhandel wenselijk die verband houdt met de dagrecreatieve activiteiten in het Meinweggebied. Hiertoe dienen in het (ontwerp)bestemmingsplan passende regels voor opgenomen te worden. In de toelichting dient gemotiveerd te worden dat de gewenste branchering voldoet aan de eisen uit artikel 15 lid 3 van de Europese Dienstenrichtlijn 2006/123;
11. voor de beoogde hobbymatige paardenstal/opslagruimte op de gronden behorende bij Boslaan 1b dient een passende regeling geformuleerd te worden binnen de hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden';
12. de regio Midden-Limburg dient – eenduidig hetgeen hierover door de provincie Limburg is bepaald in de Omgevingsverordening 2014 - in te stemmen met het initiatief;
13. met uw cliënte wordt een privaatrechtelijke overeenkomst, waaronder een planschadeverhaalsovereenkomst en een LKM+-overeenkomst, gesloten.

Aan ons principebesluit hebben de navolgende overwegingen ten grondslag gelegen.

<u>Bestemmingsplan</u>
De onderhavige locatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening'.

Boslaan 1a en 1b
Ter plaatse geldt de bestemming artikel 10 'Cultuur en ontspanning – Prostitutie'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een seksinrichting met de daarbij behorende voorzieningen zoals erven. Het beoogde bouwvlak ten behoeve van detailhandel/horeca en de bijbehorende parkeervoorzieningen op het perceel Boslaan 1a en de beoogde hobbymatige paardenstal/opslagruimte van circa 200 m^2 op Boslaan 1b zijn strijdig met deze bestemming.

Herkenbosserweg 13 en 15
Ter plaatse geldt de bestemming artikel 7 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede voor horecabedrijven tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'horeca' met de bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen.

Uw cliënte exploiteert een groothandel in exclusieve koffiemerken. De beoogde opslagloods aan de achterzijde van het pand Herkenbosserweg 13-15 zal gebruikt worden voor dit bedrijf. Een groothandel in koffie wordt op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangemerkt als een categorie 2 bedrijf en is dus passend binnen het geldende bestemmingsplan. De beoogde horeca activiteiten in het bedrijfspand zijn passend voor zover gelegen binnen de aanduiding 'horeca'. De beoogde detailhandel binnen het bedrijfspand is strijdig met de geldende bestemming.

Na sloop van een gedeelte van het pand Herkenbosserweg 13-15 zal de vrijkomende ruimte gebruikt worden voor de realisatie van parkeerplaatsen. Voor zover de parkeervoorzieningen zijn bedoeld voor de detailhandelsactiviteiten is dit strijdig met de geldende bestemming.

Beleidsafwegingen

Structuurvisie Roerdalen 2030

Recreatie en toerisme zijn een belangrijke pijler voor de economie van Roerdalen. Op basis van het structuurvisiebeleid wordt daarom ingezet op een verdere versterking en ontwikkeling van het toeristisch-recreatief aanbod.

De onderhavige locatie maakt onderdeel uit van het gebied Rothenbach dat grenst aan het natuurgebied de Meinweg. Dit gebied trekt veel dagjesmensen aan die in het gebied gaan recreëren. De beoogde ontwikkeling kan aangemerkt worden als faciliterend aan de dagrecreatie in het Meinweggebied. Daarnaast betreft het de herontwikkeling van een verrommelde locatie nabij de entree van onze gemeente vanuit Duitsland. Door de locatie op te waarderen wordt de omgevingskwaliteit ter plaatse verbeterd.

Feit is dat de gemeente Roerdalen een krimpgemeente is. Om deze reden is in de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' een krimpstrategie opgenomen. Ten aanzien van het voorzieningenniveau wordt gesteld dat ruimtelijk het meest optimale niveau behouden kan worden door o.a. voorzieningen zoals winkels, horeca etc. te concentreren in de dorpscentra. Het concentreren van winkelvoorzieningen heeft immers een aantrekkende werking op bezoekers en kan de leefbaarheid bevorderen. In het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' komt deze ruimtelijke concentratie tot uitdrukking in de bestemming 'Centrum'.

De voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot de vergroting van een bestaand winkelcluster in het buitengebied en past dus niet binnen de voornoemde krimpstrategie. Echter, zoals hier boven reeds aangegeven, kan de beoogde ontwikkeling aangemerkt worden als faciliterend aan de dagrecreatie. Hier is sprake van zolang de beoogde detailhandel gerelateerd kan worden aan de dagrecreatie in het Meinweggebied. Dit betekent met andere woorden dat niet alle soorten detailhandel op de onderhavige locatie wenselijk zijn.

Omgevingsverordening Limburg 2014/Omgevingsvisie Limburg 2014

Ook vanuit het provinciaal beleid wordt de versterking van het toeristisch-recreatief aanbod ondersteunt. Voor het aspect detailhandel geldt verder de opgave dat het voorzieningenniveau in de dorpskernen zoveel mogelijk op peil moet blijven. Daarnaast is het in principe niet de bedoeling om het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak uit te breiden en is de opgave om de kwaliteit van het detailhandelsaanbod te verbeteren. Gelet op het voorgaande wordt, in samenhang met het Structuurvisiebeleid, een aantal voorwaarden gekoppeld aan de beoogde

ontwikkeling. Deze worden hier beneden nader omschreven. Ten slotte geldt dat het initiatief regionaal afgestemd dient te worden.

Gebiedsvisie Gouden Driehoek

De ondernemers in de Gouden Driehoek hebben voor het gebied gelegen tussen de Meinweg en het Roerdal de 'Gebiedsvisie Gouden Driehoek' opgesteld. De visie geeft de ambities weer van de ondernemers in het gebied. De visie wordt door de gemeente en de provincie Limburg ondersteund. De visie is opgesteld, omdat economische ontwikkelingen, waaronder recreatieve- en toeristische ontwikkelingen, in dit gebied worden bemoeilijkt vanwege het feit dat deze vaak zijn gelegen binnen het Nationaal Natuur Netwerk en in en nabij de Natura2000-gebieden Roerdal en Meinweg. De visie beoogt een win-win situatie te creëren, waarbij economische ontwikkelingen worden ingezet met oog voor de ontwikkeling van natuur.

De voorgenomen herontwikkeling is passend binnen de visie, omdat de verrommelde omgeving aan de entree van het Meinweggebied wordt gesaneerd. Ondanks dat de visie geen gemeentelijk beleid is, wordt geadviseerd om in de ruimtelijke onderbouwing van het project nader in te gaan op deze gebiedsvisie en tevens te onderbouwen op welke wijze ingezet wordt op de ontwikkeling van natuur.

Voorwaarden

Salderen

Gezien het bovenstaande beleid is het niet wenselijk om het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak (m^2 wvo) uit te breiden. Om de gewenste detailhandel te kunnen realiseren, dient initiatiefnemer elders in de gemeente m^2 wvo te saneren. Het weghalen van m^2 wvo is echter niet overal wenselijk. Binnen de bestemming 'Centrum' dient de detailhandelsfunctie behouden te blijven. Dit om in het kader van de voornoemde krimpstrategie de mogelijkheid te behouden om functies te concentreren. Het salderen dient daarom te gebeuren met detailhandelslocaties binnen de gemeente Roerdalen die niet de bestemming 'Centrum' hebben.

Branchering

Op basis van het bovenstaande beleid is op de onderhavige locatie uitsluitend detailhandel wenselijk die verband houdt met de dagrecreatieve activiteiten in het Meinweggebied. Op grond van artikel 3.1.2 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan een bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot branches van detailhandel. Hiermee wordt de raad de mogelijkheid geboden om in het bestemmingsplan de vestiging van bepaalde branches van detailhandel te beperken of uit te sluiten. Uit de jurisprudentie volgt verder dat in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd dient te worden dat de gewenste branchering voldoet aan de eisen (het discriminatieverbod, de noodzakelijkheid en de evenredigheid) uit artikel 15 lid 3 van de Europese Dienstenrichtlijn 2006/123.

Paardenstal Bosweg 1b

Uw cliënte wil de gronden behorende bij Boslaan 1b toevoegen aan het woonperceel Herkenbosserweg 7. Allereerst is het niet wenselijk om het betreffende woonperceel op afstand uit te breiden. Daarnaast zal er sprake zijn van meer dan 100 m^2 aan bijbehorende bouwwerken. Dit is strijdig met artikel 41.2.3 Bijbehorende bouwwerken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening'. Het is echter niet bezwaarlijk om, gezien de ligging van het perceel, voor de beoogde hobbymatige paardenstal/opslagruimte een passende regeling te

formuleren binnen de hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM+)/inrichtingsplan
Op de beoogde ontwikkeling is het LKM+ van toepassing, zoals opgenomen in bijlage 2A van de 'Structuurvisie Roerdalen 2030'. Aangezien er grotendeels sprake is van de uitbreiding van een commerciële functie, zijnde detailhandel, is de module 7c: 'Solitaire (commerciële) bedrijven/kantoren (niet aan huis): uitbreiding past niet in bestemmingsplan' van toepassing. Op basis van deze module dient naast een ruimtelijke en landschappelijke inpassing tevens een LKM+-bijdrage geleverd te worden van € 35,-- per m^2 nieuwe bestemming.

Het feit dat de beoogde ontwikkeling aan de Goudgroene natuurzone grenst, vraagt om een bij de omgeving passende inrichting. Binnen dit kader dient, gecombineerd met het ruimtelijk en landschappelijk inpassingsplan, tevens een inrichtingsplan aangeleverd te worden. Hieruit dient te blijken hoe de parkeerplaatsen en bebouwing gesitueerd gaan worden en welk beeld qua bebouwing ter plaatse wordt beoogd.

Planologische procedure
De beoogde ontwikkeling kan planologisch geregeld worden door een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening'.

Ten slotte
Deze brief bevat ons principestandpunt. Het principestandpunt bevat een eerste, globale inschatting van de wenselijkheid van de desbetreffende ontwikkeling en dient hoofdzakelijk als indicatie. Op basis van het principestandpunt en de daaraan gestelde voorwaarden kunt u bepalen of u een formele aanvraag voor een planologische procedure wilt indienen. Het principestandpunt biedt geen garantie voor het verkrijgen van de gewenste toestemming. Aan dit principestandpunt kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Bij de beoordeling van uw principeverzoek is rekening gehouden met de op dit moment geldende wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten. Deze wet- en regelgeving, uitgangspunten en inzichten kunnen wijzigen. Een aanvraag wordt getoetst aan de wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten die gelden op het moment dat een besluit wordt genomen.

Deze brief bevat slechts informatie en is geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen deze brief kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,	De burgemeester,
J.J.W.M. L'Ortije	mr. M.D. de Boer-Beerta