Bezoekadres Leudalplein 1, 6093 HE, Heythuysen
Postadres Postbus 3008, 6093 ZG, Heythuysen

Gemeente **leudal**

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk	WABO-2021-57	**Telefoonnummer**	**(0475) 85 90 00**
Uw kenmerk		**Fax**	**(0475) 85 99 22**
BSN nummer		**E-mail**	**info@leudal.nl**
Behandeld door	Pieter Maessen	**Internet**	**www.leudal.nl**
		Datum	4 mei 2021
		Verzenddatum	04 MEI 2021
Onderwerp	Verplaatsing Jan Linders supermarkt naar de Kerkveldweg en herontwikkeling huidige locatie Dorpsstraat 11 te Roggel		

Geachte raad,

Inleiding
Bij brief van 4 februari 2021 is door Jan Linders BV verzocht om:
1. een principebesluit te nemen over planologische medewerking aan de verplaatsing van de huidige supermarkt in Roggel aan de Dorpsstraat 11 naar de locatie Kerkveldweg 2 (voormalige Boerenbond-locatie);
2. aan te geven of het omvormen van de huidige winkelruimte naar wonen tot de mogelijkheden behoort.

Aanvrager geeft aan voor de supermarkt in de huidige vorm geen perspectief in de toekomst meer te zien (vanuit de optiek van de bedrijfsvoering en vanuit de veranderende wensen van de klanten). Pogingen om de huidige supermarktlocatie te verduurzamen zijn niet haalbaar gebleken. Het gebouw leent zich bouwkundig en vanwege de beperkt aanwezige ruimte aldaar slecht voor uitbreiding en ook voor de noodzakelijke extra parkeerplaatsen is ter plaatse geen ruimte beschikbaar. Ook de onderzochte locaties van modehuis Theelen en Bloemenhuis Margriet (met achterliggende kassen) hadden teveel beperkingen qua (parkeer)ruimte en boden geen perspectief voor het creëren van een toekomstbestendige supermarkt.

De huidige Jan Linders beschikt over een winkelvloeroppervlakte (wvo) van 775 m², terwijl voor een moderne service-supermarkt 1.250 m² - 1.750 m² nodig is. Daarnaast heeft een full service-supermarkt 50-70 parkeerplaatsen nodig, terwijl er in de huidige situatie slechts 12 parkeerplaatsen voor de deur en 20 parkeerplaatsen in de directe omgeving beschikbaar zijn.

Na een uitgebreide zoektocht zijn twee potentiële locaties naar voren gekomen, nl. Kloosterstraat 5-9 (o.a. voormalige Vivo-pand) en de Kerkveldweg 2 (voormalige Boerenbond-locatie waar in het verleden een Lidl-supermarkt vergund is geweest). Beide locaties zijn globaal verkend en zekerheidshalve onder controle gebracht door het sluiten van voorlopige koopovereenkomsten en aan beide locaties kleven voor- en nadelen.
Op 27 oktober 2020 heeft Jan Linders een omgevingsdialoog gehouden. Alle direct omwonenden van de drie locaties (huidige locatie aan de Dorpsstraat, Kerkveldweg 2 en Kloosterstraat 5-9) zijn daartoe uitgenodigd voor een bijeenkomst waarin een korte toelichting is gegeven op de wens om te verplaatsen naar één van de twee potentiële locaties en waarin

gelegenheid is gegeven om vragen te stellen en te reageren. De gegeven reacties tijdens de omgevingsdialoog zijn door aanvrager meegenomen in hun overwegingen om te komen tot een keuze voor één van de twee potentiële locaties. Met name vanwege de ontsluitingsmogelijkheden en de zichtlocatie heeft Jan Linders een 'lichte voorkeur' voor de locatie aan de Kerkveldweg 2.

Collegebesluit.
Op 4 mei jl. hebben wij besloten om:
Te bepalen dat:
1. relocatie van de Jan Linders supermarkt in Roggel van de huidige locatie aan de Dorpsstraat 11 naar de locatie Kerkveldweg 2, op basis van de huidige informatie en inzichten kansrijk is, mits nader wordt onderbouwd dat de beoogde uitbreiding passend is voor het verzorgingsgebied van een supermarkt in de kern Roggel;
2. herontwikkeling van de huidige locatie kansrijk is, waarbij de voorkeur uitgaat naar detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en/of horeca, mits:
    a. sprake is van kwaliteitsverbetering voor de omgeving;
    b. de mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt ter plaatse komt te vervallen;
    c. indien herinvulling met commerciële functies niet haalbaar is, realisering van woningen bespreekbaar is, mits passend binnen de uitgangspunten van het Uitvoeringsprogramma Wonen;
3. een besluit over eventuele verlening van principemedewerking pas zal worden genomen nádat uitgewerkte plannen en onderbouwingen zijn ontvangen.

een en ander mits er geen overwegende wensen of bedenkingen vanuit uw raad kenbaar worden gemaakt waaruit op voorhand blijkt dat er geen bestuurlijk draagvlak is voor het initiatief.

Overwegingen.
Aan ons voornoemde besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Het ingekomen verzoek is nog niet 'rijp' om een principestandpunt in te nemen. Er is weliswaar een omgevingsdialoog gehouden door Jan Linders voor en met de omgeving van de drie hiervoor genoemde locaties, maar er is een nieuwe omgevingsdialoog nodig op basis van een uitgewerkt plan, zodat voor de omgeving zichtbaar is wat de ruimtelijke impact is op de nieuwe locatie voor de supermarkt en op de achterblijvende locatie voor wat betreft de beoogde herinvulling/herontwikkeling. Voordat die omgevingsdialoog kan worden gehouden is het wenselijk dat op voorhand een oordeel wordt gegeven over de kansrijkheid van het initiatief, zonder dat daarmee in dit stadium al een standpunt wordt ingenomen over verlening van medewerking.

1. <u>Vestiging supermarkt aan de Kerkveldweg</u>

De locatie aan de Kerkveldweg 2 is in het geldende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' bestemd tot 'Bedrijf' met de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – boerenbond'. Op grond van deze bestemmingsregeling is detailhandel toegestaan ten behoeve van tuinbenodigdheden, plant & plantverzorging en dier & dierwelzijnsartikelen, alsmede in agrarische producten, met inbegrip van ondergeschikte verkoop van seizoensgebonden artikelen. Detailhandel is dus reeds toegestaan op de beoogde locatie, echter niet voor een supermarkt.

In 2004 is eerder ook een vergunning verleend voor realisering van een (discount)supermarkt op de nu beoogde locatie, maar die vergunning is nadien op verzoek van de supermarkt ingetrokken in verband met gewijzigde plannen.

Voor wat betreft de nieuwe locatie van de supermarkt geldt primair dat hervestiging bínnen het huidige kernwinkelgebied de voorkeur geniet. In dit geval zijn er voor aanvrager de volgende argumenten om hiervan af te wijken:

Gemeente **leudal**

1. De huidige locatie aan de Dorpsstraat 11 heeft geen toekomstperspectief als supermarkt, vanwege te beperkte uitbreidingsmogelijkheden en zeer beperkte parkeermogelijkheden;
2. Binnen het huidige kernwinkelgebied van Roggel zijn er geen alternatieve locaties voor de supermarkt beschikbaar;
3. De beoogde locatie biedt voldoende ruimte voor een omvang, passend bij een moderne supermarkt, heeft een goede bereikbaarheid en ruime parkeermogelijkheden, alsmede een goede zichtbaarheid waardoor extra koopkracht wordt gegenereerd door passanten. Daarbij wordt als nadelen wel onderkend dat er minder mogelijkheden zijn voor combinatiebezoek en de verkeersveiligheid vanwege de ligging aan de N279 is wel een aandachtspunt.

Het kernwinkelgebied in Roggel betreft het gebied dat in het geldende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' is bestemd tot 'Centrum'. Dit betreft het gebied vanaf de kruising N279/Kloosterstraat in oostelijke richting via de Markt en de Dorpsstraat tot in de Kloosterstraat (tot aan Kloosterstraat 5 aan de noordzijde en tot en met Kloosterstraat 6 aan de zuidzijde). Daarmee is de beoogde locatie gelegen buiten het kernwinkelgebied maar wel direct daaraan aansluitend, zij het daarvan afgescheiden door de N279.

Handelingsperspectief voor de supermarktstructuur.
In het kader van het Regionaal Beleidskader Werklocaties hebben de zeven SML-gemeenten een gezamenlijk handelingsperspectief voor de supermarktstructuur uitgewerkt. Op 11 februari 2020 heeft ons college ingestemd met de inhoud van het regionaal handelingsperspectief supermarkten. Het doel van het regionaal handelingsperspectief is om toe te zien op een toekomstbestendige ontwikkeling van de ruimtelijke supermarktstructuur.

Supermarkten zijn cruciale publiekstrekkers in de (boven)lokale centra. Door hun grote bezoekersaantallen brengen ze een passentenstroom op gang in de centra. Het is belangrijk deze te behouden. Voor de gemeente Leudal is in het kader van lokale kansen benoemd, dat binnen de gemeente een aantal verplaatsingen van bestaande supermarkten wordt verkend. Daarmee wordt ingespeeld op de relocatie van bestaande supermarkten waardoor de kwaliteit van de supermarkten kan verbeteren, door bijvoorbeeld het verruimen van het (vers) assortiment en het vergroten van het bezoekersgemak.

Het centrumgebied van Roggel wordt in het document aangeduid als een lokaal centrum ('zeer beperkt regionaal'). Dit zijn de kleinere centrumgebieden met tenminste vijf winkels. Deze centra hebben een verzorgingsfunctie primair voor de eigen kern. Het dagelijkse winkelaanbod is de basis en behoud van de supermarkt is van het grootste belang voor het levensvatbaar houden van deze centra.
De uitbreidingswens van Jan Linders (met ca. 200 m² tot ca. 1.000 m² wvo) wordt in het document genoemd als een van de 'zachte plannen' (plannen waarvoor nog geen of geen volledige juridisch-planologische procedures zijn doorlopen).

In de regionale beleidsuitgangspunten voor de detailhandelsstructuur en de supermarktstructuur in het bijzonder, zijn voor de positionering van winkelgebieden de bestaande ruimtelijke structuur en verzorgingsfunctie/verzorgingsbereik van de winkelgebieden uitgangspunt. Ontwikkelingen in (boven)lokale winkelgebieden zijn gericht op verbetering binnen de bestaande verzorgingsstructuur.

In regionaal verband zijn voor detailhandel vier hoofdlijnen voor dynamisch voorraadbeheer afgesproken:
1. Bestaand vóór nieuw (eerst zoeken naar mogelijkheden in bestaand vastgoed);
2. Saldering: inwisseling van bestaande planvoorraad bij ontwikkeling van nieuwe voorraad/plancapaciteit;
3. Basis leggen voor wegnemen van onbenutte planvoorraad buiten de gewenste winkelstructuur;
4. Afbouwen van solitaire locaties.

Gemeente leudal

In de nadere afweging en prioritering wordt in het document aangegeven dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwe planinitiatieven. De bestaande locaties en plannen (waaronder het plan voor uitbreiding van de Jan Linders in Roggel) zijn het vertrekpunt. Gezien de hoog-dynamische ontwikkeling van de retailmarkt blijft er wel ruimte voor nieuwe planinitiatieven, maar er is enkel ruimte voor concrete initiatieven die de bestaande structuur aantoonbaar níet negatief beïnvloeden. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan binnen de (toekomstige) winkelstructuur. Ook de lokaal verzorgende centrumgebieden hebben in die structuur een belangrijke verzorgingspositie.
Er is specifieke aandacht voor het behoud van trekkers (met name supermarkten) in de bestaande structuur. Schaalvergroting van supermarkten dient te voorzien in de behoeften van de consument en de continuïteit van de supermarktondernemer.
Nieuwe plannen vanaf 1.000 m² b.v.o., worden regionaal afgestemd.

Voorwaarden uitbreiding en relocatie van supermarkten.
Vanuit kwalitatieve versterkingen van de winkelstructuur, zijn uitbreidingen van supermarkten gewenst, mits:
a. Passend bij de beoogde verzorgingsfunctie van de locatie en de omvang van het verzorgingsgebied;
b. Deze niet gepaard gaan met negatieve structuureffecten op de gewenste positie van omliggende winkelgebieden;
c. Inspanning ten aanzien van saldering aan de planontwikkeling wordt gekoppeld;
d. Het initiatief regionaal wordt afgestemd.

Afweging voorliggend initiatief in relatie tot het handelingsperspectief.
In het handelingsperspectief is reeds rekening gehouden met een uitbreiding van Jan Linders in Roggel, echter van een beperktere omvang (tot ca. 1.000 m² wvo terwijl in de aanvraag een omvang van 1.250 – 1.750 m² wvo wordt aangegeven als zijnde nodig voor een moderne service-supermarkt).
Of een dergelijke uitbreiding (in het uiterste geval meer dan een verdubbeling van de oppervlakte wvo) nog passend is voor het verzorgingsgebied van een supermarkt in de kern Roggel, zal nader onderbouwd moeten worden. Dat geldt ook voor de vraag of met het initiatief de bestaande detailhandelsstructuur in de kern Roggel negatief of wellicht zelfs positief wordt beïnvloed.
Relocatie aan de Kerkveldweg leidt niet tot een toename van oppervlakte detailhandel. Op deze locatie is reeds detailhandel toegestaan binnen het bouwvlak dat volledig kan worden bebouwd. Daarmee zou een winkel met een bvo van ca. 3.275 m² kunnen worden gerealiseerd, zij het uitsluitend voor tuin, plant, dier en dierwelzijn en agrarisch en níet voor een supermarkt.
Daarnaast komt de mogelijkheid voor een supermarkt op de huidige locatie te vervallen en biedt herontwikkeling op die locatie de mogelijkheid om de totale oppervlakte voor detailhandel te beperken (sloop (deel) aanbouw achterzijde).
Duidelijk is wel dat de nieuwe locatie is gelegen buiten het gebied dat in het geldende bestemmingsplan is bestemd tot 'Centrum'. De locatie sluit echter wel direct aan bij het centrumgebied en in de Kloosterstraat vanaf de kruising met de N279 tot aan de Markt zijn nu –naast woningen- al diverse centrumfuncties gelegen, zoals een woonwinkel, een modezaak, een gezondheidscentrum, horecazaken en een financiële dienstverlening. De ligging aansluitend aan het bestaande kernwinkelgebied biedt kansen om de supermarkt op de nieuwe locatie vanuit westelijke richting te zien als het begin van het winkelcentrum, mits er verkeerskundig gezien een goede oplossing komt voor de bereikbaarheid vanuit de Kloosterstraat en andersom.

In het regionale handelingsperspectief is bepaald dat nieuwe plannen vanaf 1.000 m² bvo regionaal worden afgestemd en dat nieuwe plannen buiten de structuurbepalende winkelgebieden altijd regionaal worden afgestemd.
Het plan van Jan Linders voor uitbreiding van de supermarkt in Roggel is in het document aangeduid als als op dat moment bekende 'marktwens', echter voor een beperktere totale bvo dan waarvan in de huidige aanvraag sprake is. Omdat hiervoor nog geen planologische

procedures zijn doorlopen wordt dit beschouwd als een nieuw plan, waarvoor regionale afstemming moet plaatsvinden nadat de plannen verder zijn uitgewerkt en onderbouwd.

Conclusie toets aan handelingsperspectief.
Het handelingsperspectief biedt voldoende aanknopingspunten om mee te kunnen werken aan de verplaatsing van de huidige Jan Linders naar de beoogde locatie aan de Kerkveldweg.

Overige aspecten
Verkeer
Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er enkele zaken waarmee bij de verdere uitwerking van de plannen rekening moet worden gehouden:

1. Parkeren en laden/lossen moet op eigen terrein gebeuren en voldoen aan Nota Parkeernormen en zodanig dat dit niet tot onveilige situaties leidt op het terrein of de aangrenzende openbare weg. Daarbij dient ook gedacht te worden aan voldoende fietsparkeerplaatsen, dicht bij de ingang van de supermarkt.
2. De omgeving en bereikbaarheid van de supermarkt is mogelijk een knelpunt:
    a. De N279/Oude Tramweg vormt een barrière voor bezoekers aan de supermarkt, vooral voor de fietser en de voetganger. Wat dat betreft ligt de supermarkt aan de verkeerde kant van de weg vanuit het dorp gezien. Er zullen dus aanvullende maatregelen nodig zijn om er voor te zorgen dat het langzame verkeer op een veilige wijze de supermarkt kan bereiken. Op dit kruispunt wordt gebrigadierd door ouders van basisschoolleerlingen. Wellicht kan hier een combinatie worden gezocht bij oversteek voor langzaam verkeer.
    b. Ook moet gekeken worden wat de verkeersafwikkeling op het kruispunt wordt als er een toename is van het aantal voertuigen en die afslaan naar de Kerkveldweg (er vanuit gaande dat hier de ingang van de supermarkt komt voor autoverkeer).
3. De N279 is een provinciale weg, dus er dient in een vroeg stadium overleg met de provincie plaats te vinden. Er zullen afspraken gemaakt moeten worden over betaling van de kosten voor eventueel noodzakelijke wijzigingen aan de N279.
4. Er moet goed worden nagedacht over de ontsluiting van het supermarktterrein vanaf de Kerkveldweg. Die moet overzichtelijk zijn, niet te dicht op de kruising liggen en indien mogelijk gescheiden van de fietsende en lopende bezoeker.

In de nadere uitwerking van de plannen zullen de verkeerskundige- en verkeersveiligheidsaspecten een belangrijk deel van de onderbouwing moeten vormen.

Stedenbouw / terreininrichting
Op de locatie aan de Kerkveldweg is momenteel veel verouderde bebouwing aanwezig, die qua korrel niet aansluit bij de omliggende bebouwing en omgeving. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk dat alle bestaande bebouwing gesloopt wordt. Aan de Tramweg zijn reeds een aantal bedrijven gevestigd met een grotere korrelgrootte en voorzien van een plat dak. Een grotere massa met plat dak is op deze locatie ruimtelijk-stedenbouwkundig inpasbaar. Daarbij moet rekening worden gehouden met de volgende aandachtspunten:

- Qua positionering op het perceel bestaat de voorkeur voor oriëntatie van de bebouwing op de hoek Tramweg-Kerkveldweg en niet te ver richting de rotonde richting Heibloem. Hierdoor sluit de massa op een acceptabel wijze aan bij de bestaande massa's van de garagebedrijven en het horecabedrijf aan de Tramweg en wordt rekening gehouden met de overgang naar de woonbebouwing (vanaf Tramweg 32 en verder).
- De bebouwing wordt bij voorkeur tweezijdig georiënteerd naar Kerkveldweg en Tramweg en is van goede kwaliteit. Er moet geen sprake zijn van achterkanten naar de openbare weg.
- Bijzonder aandacht is nodig voor parkeren. Dit moet zoveel als mogelijk aan het oog vanaf de straatzijde worden onttrokken. De winkel moet de blikvanger zijn, niet het blik.
- Het terrein moet landschappelijk en ter afscherming naar belendende percelen op een goede manier landschappelijk worden ingepast. Hiermee kan wellicht ook een kleinschaliger beeld gecreëerd worden.

Gemeente leudal

Procedureel
In het principeverzoek is niet aangegeven voor welke procedure aanvrager opteert, maar het is wenselijk dat een en ander middels één bestemmingsplan wordt geregeld, waarin zowel de nieuwe locatie aan de Kerkveldweg als herontwikkeling van de bestaande locatie aan de Dorpsstraat worden geregeld, zodat aan de Kerkveldweg de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden komen te vervallen en op de locatie aan de Dorpsstraat de mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt vervalt en herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

2. Herontwikkeling huidige locatie naar wonen.
Invulling van de plint met woningen heeft niet de voorkeur. Dit is niet passend binnen regulier woonbeleid en ook niet binnen het Uitvoerings Programma Wonen, waarin is bepaald dat in Roggel alleen transformatie op de verdieping is toegestaan. Als een andere invulling dan woningbouw echter niet haalbaar blijkt, zal in de nadere uitwerking moeten worden gekeken onder welke voorwaarden hieraan medewerking kan worden verleend, bijvoorbeeld om daarbij zo veel mogelijk aan te sluiten bij de uitgangspunten in het UP Wonen, zowel qua segmenten als qua oppervlakte per appartement en om te komen tot kwaliteitsverbetering.

Herontwikkeling van de huidige locatie biedt de mogelijkheid om te komen tot kwaliteitsverbetering, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde. Aan de *voorzijde* biedt het verplaatsen van de supermarkt kansen om de dichtgeplakte voorgevels/etalages te vervangen door aantrekkelijke winkelpuien voor kleinschaligere detailhandel/horeca/dienstverlening en/of door voorgevels van te realiseren appartementen.
Aan de *achterzijde* kan kwaliteitswinst worden behaald door de platte uitbouw (grotendeels) te slopen, en -indien woningen worden gerealiseerd- om een deel van de daardoor vrijkomende grond als achtertuin bij nieuw te realiseren appartementen in te richten. Daardoor blijft realisering van woningen grotendeels beperkt tot binnen de massa van de bovengelegen appartementen.

Omgevingsdialoog en ingekomen brieven.
Naar aanleiding van de door Jan Linders gehouden omgevingsdialoog zijn op voorhand reeds reacties/zienswijzen van verontruste partijen ingekomen:

Omwonenden Kloosterstraat, Ondernemersvereniging Roggel (OVR) en Dorpsraad Roggel.
In een brief van 26 januari jl. geven de omwonenden Kloosterstraat en de OVR aan dat zowel de omwonenden van de Kloosterstraat als de ondernemers begrijpen dat de huidige locatie van Jan Linders beperkingen kent en dat aanpassing / modernisering gewenst is. Vertrek van de supermarkt van de huidige locatie en nieuwbouw op de Kloosterstraat (of Kerkveldweg) brengt uitsluitend voordelen voor Jan Linders met zich mee en uitsluitend nadelen voor de omwonenden, de andere ondernemers uit het centrum en Roggel als dorp. Dit is sociaal-maatschappelijk ongewenst.
Partijen zijn van mening dat er voldoende mogelijkheden voor Jan Linders zijn om op de huidige locatie voldoende uitbreiding (voor een dorp als Roggel) te realiseren. Deze route (uitbreiding / modernisering op de huidige locatie) is de enige route waarvan partijen denken dat deze het belang van alle betrokkenen en de leefbaarheid van het dorp het beste dient. De nu door Jan Linders gepresenteerde her-allocatie is dat niet en heeft dan ook geen enkel draagvlak bij partijen.
Bij brief van 1 februari jl. is aan indieners geantwoord dat na ontvangst van een aanvraag van Jan Linders en nadat ons college en uw raad daarover zijn geïnformeerd, er contact met partijen zal worden opgenomen over het/de te doorlopen proces en procedure en is toegezegd dat partijen op de hoogte worden gehouden van de voortgang van het project tevens is meegedeeld dat in de afweging over welke oplossing dan ook rekening zal worden gehouden met de belangen van álle betrokken partijen.
Bij brief van 15 maart jl. hebben partijen (naast de omwonenden van de Kloosterstraat en de OVR inmiddels ook de Dorpsraad Roggel) gereageerd. De reactie komt erop neer dat men vraagt om op voorhand al te besluiten om níet mee te werken aan een verplaatsing van Jan Linders naar een andere locatie.

Gemeente leudal

Omwonenden Tramstraat en Kerkveldweg
Bij brief van 15 januari jl. geven vier omwonenden van de locatie Kerkveldweg 2 aan dat zij verontrust zijn over de eventuele realisering van een supermarkt ter plaatse en dat die ontwikkeling niet kan rekenen op draagvlak, met name vanwege de gevolgen voor de verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers, maar ook omdat een supermarkt op deze locatie door toename van hinder en overlast voor direct omwonenden leidt tot aantasting van woon- en leefklimaat. Verder wordt gevreesd voor leegstand van winkelpanden in de kern van het dorp.

Afweging naar aanleiding ingekomen reacties
Een goede afweging is in dit stadium (nog) niet mogelijk. Jan Linders heeft alleen gekozen voor een van de drie opties die het bedrijf had. De huidige locatie aan de Dorpsstraat 11 biedt volgens aanvrager onvoldoende toekomstperspectief voor een moderne service-supermarkt. Als er géén medewerking wordt verleend aan een verplaatsing naar een andere locatie bestaat het risico dat Jan Linders vertrekt uit de kern Roggel. Omdat het bedrijf tevens eigenaar is van de huidige locatie zal men in dat geval mogelijk niet meewerken aan verhuur of verkoop aan een andere partij die ter plaatse een andere supermarkt wil vestigen.

Jan Linders heeft van de twee alternatieve locaties de voorkeur uitgesproken voor de locatie aan de Kerkveldweg en dáárvoor een principeverzoek ingediend. Deze locatie is in beginsel kansrijk voor hervestiging van de supermarkt, maar of hieraan uiteindelijk ook medewerking kan worden verleend is afhankelijk van de nadere uitwerking op deze locatie. Zowel verlening van medewerking als weigering van medewerking (hetgeen wordt gevraagd door voornoemde partijen) zal gemotiveerd moeten worden vanuit een goede ruimtelijke ordening. Of daarvan sprake is op de beoogde locatie aan de Kerkveldweg zal moeten blijken uit de nadere uitwerking van de plannen, op basis waarvan een integrale afweging van álle belangen kan worden gedaan, waarbij dan ook de belangen/zienswijzen van omwonenden, OVR en dorpsraad worden meegenomen.

Reactie.
Het is gebruikelijk om uw raad bij ruimtelijke plannen de gelegenheid te geven om wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voornemen om een bestemmingsplan in procedure te brengen. In dit geval is er nog geen sprake van een uitgewerkt (bestemmings)plan met rapportages van uitgevoegde aanvullende onderzoeken waarover een standpunt kan worden ingenomen. Met het besluit van 4 mei jl. hebben wij een uitspraak gedaan over de kansrijkheid van het initiatief op basis van de nu voorliggen de informatie en inzichten. Een besluit over wel of geen medewerking aan het initiatief kan en zal pas worden genomen nadat er sprake is van een nader uitgewerkt plan.
Wij verzoeken u om eventuele wensen en/of bedenkingen omtrent de beoogde ontwikkelingen binnen twee weken kenbaar te maken.

Heeft u vragen?
Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neemt u dan gerust contact met P. Maessen van team Ontwikkeling via telefoonnummer (0475) 85 90 00 of via p.maessen@leudal.nl.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger