



Aan de leden van de gemeenteraad van  
Roosendaal

Contactpersoon : S. Stroosnijder

Roosendaal : 20 oktober 2025

Telefoonnummer : 140165

ons kenmerk :

Onderwerp : Advies omgevingskamer Gastelseweg 96

bijlage :

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief wil het college van B&W uw raad informeren over het advies van de omgevingskamer over Gastelseweg 96. Op 10 januari 2025 ontving de gemeente Roosendaal het verzoek, namens de initiatiefnemer, tot medewerking aan de vestiging van een supermarkt, een zelfstandig kantoor en een maatschappelijke functie aan de Gastelseweg 96 in Roosendaal. Aangezien dit initiatief niet past binnen het geldende tijdelijke omgevingsplan, is het voorgelegd aan de omgevingskamer. Uw raad heeft, bij hoge uitzondering, verzocht om het advies van de omgevingskamer met u te delen.

#### **Functie en werkwijze omgevingskamer**

De omgevingskamer is een intern gemeentelijk overlegorgaan dat complexe, multidisciplinaire ruimtelijke initiatieven aan de hand van het geldende omgevingsplan en het beleid van de gemeente Roosendaal beoordeelt. Zij heeft een coördinerende en adviserende rol richting initiatiefnemers. De kamer komt tweewekelijks bijeen en stelt op basis van integrale beoordeling een schriftelijk advies op. Dit advies wordt bestuurlijk afgestemd en leidt tot een positieve of negatieve grondhouding ten aanzien van het initiatief, of het initiatief wordt aangehouden. De omgevingskamer is géén formeel adviesorgaan van het college van B&W en neemt geen besluiten.

#### **Informatieplicht gemeentewet**

De informatieplicht zoals opgenomen in artikel 169 lid 3 van de Gemeentewet stelt: *“Zij (het college van B&W) geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang.”* Het college van B&W is van mening dat delen van informatie over een ruimtelijk initiatief in de verkennende fase de kwaliteit van de verdere plan- en besluitvorming niet ten goede komt. Tegelijkertijd is het dossier “Poolse Supermarkt” zo beladen dat het niet delen van de informatie tot een geheel eigen dynamiek zal leiden. Om deze reden zal het college bij hoge uitzondering de ambtelijke adviezen van de omgevingskamer inz. Gastelseweg 96 met uw raad delen.

## **Advies omgevingskamer Gastelseweg 96:**

### **Beoordeling omgevingsplan**

Op het perceel Gastelseweg 96 is het tijdelijke omgevingsplan van Roosendaal van toepassing. Deze bestaat plaatselijk uit bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal Nispen", vastgesteld op 8 juli 2015. De bestemming is ter plaatse "Detailhandel" met aanduiding 'detailhandel volumineus'.

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen;
- b. wonen alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend op verdieping;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

De ontwikkeling voldoet niet aan de aanduiding 'detailhandel volumineus', een supermarkt is geen detailhandel volumineus. De maatschappelijke functie en zelfstandig kantoor is eveneens niet toegestaan. Uw verzoek past niet in het tijdelijke omgevingsplan.

### **Beoordeling omgevingskamer**

Omdat uw verzoek niet past in het omgevingsplan, is uw verzoek voorgelegd aan de omgevings- en regiekamer. Hierin wordt beoordeeld of het voorstelbaar is dat medewerking wordt verleend aan uw verzoek. De Omgevingskamer heeft een coördinerende en adviserende rol, vooral bij complexe aanvragen die meerdere overheidslagen en beleidsvelden raken. Hierin wordt beoordeeld of het voorstelbaar is dat medewerking wordt verleend aan uw verzoek. De omgevingskamer heeft het volgende geadviseerd:

*Negatieve grondhouding: Het initiatief past niet binnen het tijdelijk omgevingsplan en het geldende detailhandelsbeleid. Een nieuwe solitaire supermarkt is niet mogelijk en daarnaast ook niet wenselijk. Daarnaast leidt het initiatief op deze locatie tot een afname van de fietsveiligheid en meer files in de ochtend- en avondspits. In deze brief wordt u hier verder over geïnformeerd.*



### 1. Mobiliteit en Verkeer

Door de ontwikkeling neemt de verkeersdruk op de Gastelseweg fors toe (+15%). Momenteel ontstaan er regelmatig files tijdens de spitsuren doordat de verkeerslichten bij de Gastelseweg-Spoorstraat op diverse momenten hun capaciteit bereiken. De ontwikkeling van een supermarkt zal deze filevorming verergeren, wat zal leiden tot meer overlast. Vanwege beperkte ruimte kan het verkeerslicht bij de Spoorstraat niet worden uitgebreid.

De toenemende verkeersdruk, als gevolg van het initiatief, leidt tot een onveilige situatie voor fietsers en voetgangers door het ontbreken van vrijliggende fietspaden en voetpaden. Het wegprofiel ter hoogte van Gastelseweg 96 is kritiek, aangezien de beschikbare ruimte te krap is voor vrijliggende fietsvoorzieningen. We verwachten dat mensen voornamelijk te voet en per fiets naar de supermarkt zullen gaan. De Gastelseweg, met intensiteiten van meer dan 10.000 voertuigen per uur, zal gefaseerd overgestoken moeten worden. Er is geen ruimte om ter hoogte van de supermarkt een middeneiland in te passen. Ten aanzien van parkeren wordt opgemerkt dat de parkeerbalans ontbreekt en dus niet alles nagerekend kan worden. Daarnaast wordt het magazijn maar voor 3/5de meegerekend terwijl de rest van het magazijn ook verkeer genereert.

### 2. Gemeentelijk (detailhandels)beleid

#### Supermarkt

Het initiatief is beoordeeld als supermarkt en niet als Poolse supermarkt omdat branchering een juridisch risico met zich meebrengt. Ondersteuning in het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) m.b.t. cijfers omtrent arbeidsmigranten worden daarom niet gezien als argument, hoogstens als doelredenering. Reden hiervoor is dat een 'kleurwisseling' van supermarktfranchise niet kan worden tegengegaan.

Op dit moment geldt nota "Actualisering detailhandelsbeleid Roosendaal 2015". Hierin is opgenomen: *Roosendaal beschikt over de solitaire supermarktplaats Agrimarkt (Streuvelslaan, nu Jumbo) en Dirk van den Broek (Laan van Henegouwen, nu Dirk). De supermarkt Aldi Boulevard ligt in een perspectiefarm detailhandelscluster, waardoor deze ook als solitair wordt aangemerkt. Deze supermarkten zijn niet essentieel voor een goede consumentenverzorging. Daarom wordt in de detailhandelsvisie prioriteit gegeven aan versterking/optimalisering van de perspectiefrijke winkelgebieden. De solitaire supermarkten worden bij voorkeur verplaatst naar één van deze perspectiefrijke winkelgebieden. Anders vormt consolidatie op de huidige locatie uitgangspunt. Een verdere uitbreiding op de huidige locaties is niet mogelijk.*

Een supermarkt wordt gezien als een voorziening ter ondersteuning van een wijk. Er is echter twijfel of de locatie aan de Gastelseweg 96 geografisch binnen een wijk valt. Vanuit de economische visie wordt ingezet op de versterking van de wijk economie. Dit initiatief voldoet niet aan de criteria van een wijkvoorziening, zoals ook geconcludeerd in het DPO, omdat de gehele gemeente Roosendaal als verzorgingsgebied wordt gehanteerd.

#### Zelfstandig kantoor

Het initiatief omhelst de huisvesting van een uitzendbureau, zijnde een zelfstandig kantoor, met geen enkele binding met de bijbehorende supermarkt (of maatschappelijke ruimte). Dit wordt dan ook als onwenselijk beschouwd, gelet op de bestaande leegstand qua kantoorruimte.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,



Drs. H.W.J. Klaucke

De burgemeester,



M. Buijs