

# Gastelseweg

16-10-2024



## Planologie

- **Omgevingsplan / Buitengebied Roosendaal – Nispen**
  - Detailhandel met aanduiding detailhandel volumineus
  - Volumineus zijn goederen die groot vloeroppervlak nodig hebben zoals auto's, keukens, badkamers
  - Een supermarkt is niet toegestaan



## Beleid

- **Gemeentelijk**
  - Detailhandelsvisie: enkel een grootschalige supermarkt in de centrumrand
- **Provinciaal**
  - Als het initiatief groter is dan 2500 m<sup>2</sup> dan is (Sub)regional overleg minimaal noodzakelijk



## Procedure

- **Afwijken/wijzigen van detailhandelsvisie**
- **Wijziging omgevingsplan**
  - Bevoegd gezag is de raad
  - Termijn al gauw een jaar
  -
- **Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa)**
  - Bevoegd gezag is college
  - Regulier (8+6 weken) of uitgebreid (26 + 6 weken)
  - Bevoegd gezag kan uitgebreid van toepassing verklaren

# Verplaatsing Supermarkt

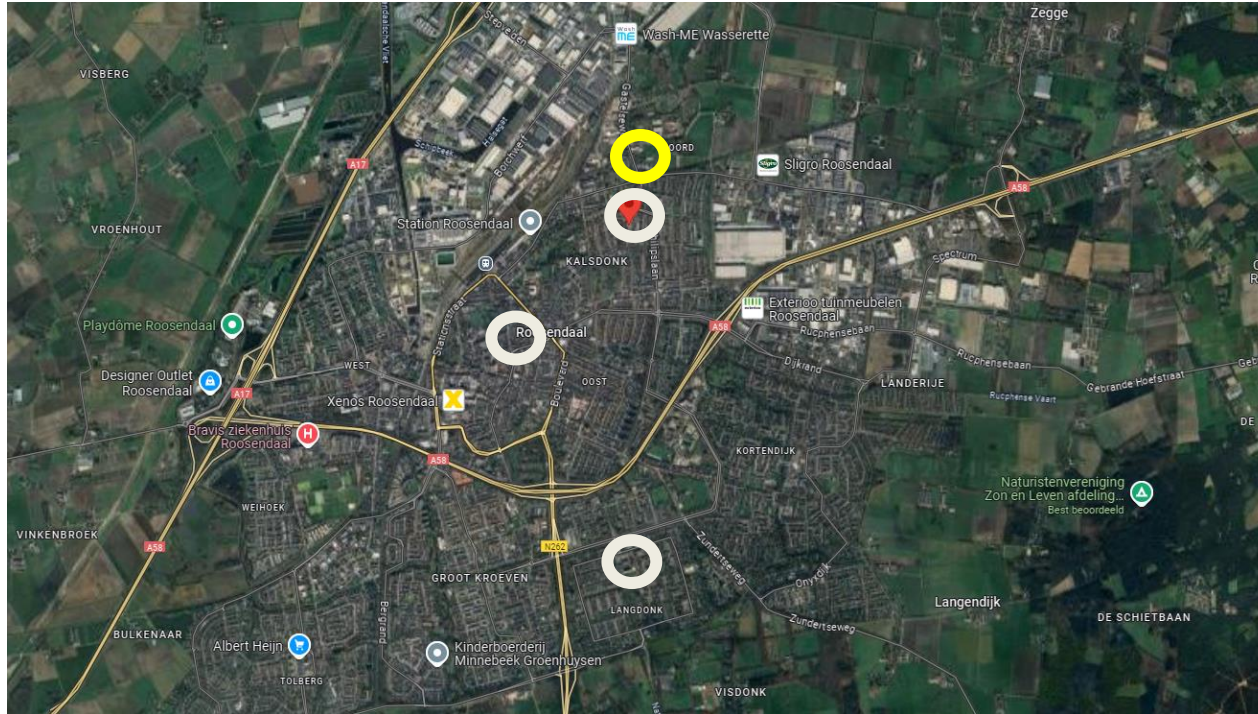
Gastelseweg



COM  
PAG  
NIE

Swojska  
Chata B.V.  
Poolse Supermarkt

# LOCATIES IN BEELD



- huidige locaties
- Beoogde locatie



# HUIDIGE SITUATIE GASTELSEWEG 31

## Gastelseweg 31

360 klanten per dag  
Verkoopopp ca. 600m<sup>2</sup>

Groot verzorgingsgebied Noordzijde  
Roosendaal

Veel klanten met auto

Aantal bezoekers in tijd  
2022 7000 bezoekers per maand  
2024 11.000 bezoekers per maand

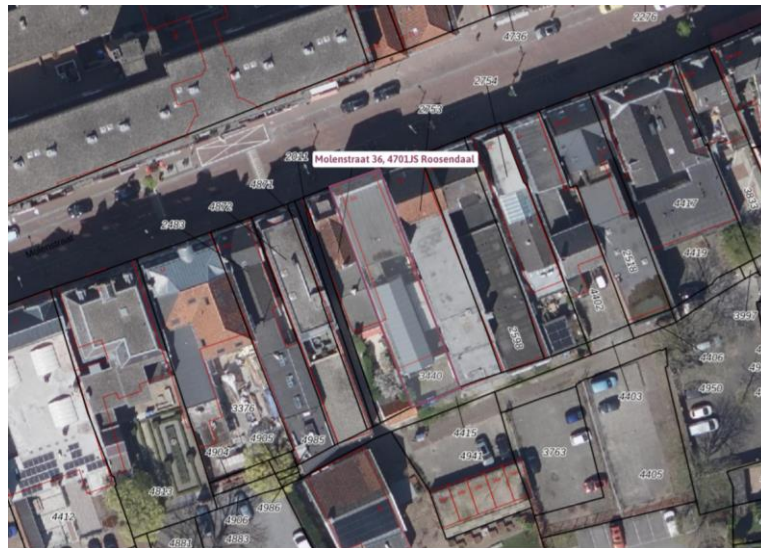


# HUIDIGE SITUATIE MOLENSTRAAT 36

## Molenstraat 36

240 klanten per dag  
Verkoopopp. Ca. 250m<sup>2</sup>

Klanten uit directe omgeving,  
beperkt auto bezoek





# HUIDIGE SITUATIE LINDENBURG 45

## Lindenburg 45

220 klanten per dag

Mogelijkheid tot uitbreiden  
met meer m<sup>2</sup>  
winkeloppervlakte zodat er  
meer klanten bediend kunnen  
worden ca. 25%

Verkoopopp ca.140 m<sup>2</sup>

Zowel auto bezoek als uit  
directe omgeving



# SITUATIE GASTELSEWEG 31

- Veel overlast geweest
- Oplossing uitkoop op basis van besluit gemeenteraad
- De grote vraag naar Poolse producten blijft en het aantal klanten stijgt
- Bij voorzetting van de locatie Molenstraat en Lindeburg verplaatst het overlast probleem zich daarheen
- Alternatief is het realiseren van een nieuwe locatie die de Gastelseweg en Molenstraat vervangt
- Eisen voor deze locatie zijn; grote winkel, genoeg parkeerruimte, weg uit het centrum
- Oplossing: Gastelseweg 96

# BEOOGDE LOCATIE GASTELSEWEG 96



# BEOOGDE LOCATIE GASTELSEWEG 96

- Grotere winkel
- Minder woningbouw in omgeving
- Grote eigen en afgesloten parkeerplaats
- Het maatregelenplan zal actief ingezet worden
- Reden van sluiting wordt aan klanten gecommuniceerd: gedrag landgenoten! Zodat in de toekomst hier verandering in komt rekening mee wordt gehouden
- Verdieping wordt aparte kantoorruimte voor externe huurder: uitstraling dient goed te blijven
- Bezoekers ca. 600 klanten per dag

