Rapport



Scenariostudie Rembrandtgalerij Roosendaal Westrand

6 oktober 2025

SWECO

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769

Onderwerp	Scenariostudie Rembrandtgalerij Roosendaal Westrand
Projectnummer	51031804
In opdracht van	Gemeente Roosendaal
Datum	6 oktober 2025
Projectteam	[redacted], [redacted]
Voor meer informatie	[redacted]@sweco.nl +31 6 [redacted]
Versie	Definitief

Sweco Nederland B.V. ('Sweco') heeft zich bij het opstellen van dit document ingespannen als een goed opdrachtnemer en de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Dit document is uitsluitend bestemd voor Sweco's opdrachtgever en mag enkel worden gebruikt binnen diens interne organisatie. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. De interpretatie en het gebruik van dit document en de daaruit voortkomende besluiten zijn voor eigen rekening en risico. Sweco aanvaardt daaromtrent geen verantwoordelijkheid en wijst iedere aansprakelijkheid terzake af.

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting **4**
Aanleiding *4*
Uw vragen *4*
Uitkomsten in een notendop *4*

1 Contextanalyse **7**
1.1 Projectlocatie *7*
1.2 Vraagzijde van de markt *9*
1.3 Detailhandels- en supermarktstructuur *13*
1.4 Trends en ontwikkelingen *15*
1.5 Beleidsanalyse *16*

2 Mogelijke scenario's **18**
2.1 0-Scenario *18*
2.2 Scenario 1 ..... *18*
2.3 Scenario 2 ..... *18*
2.4 Scenario 3 ..... *19*

3 Distributieve analyse en behoefte **20**
3.1 Kwantitatieve behoefte *20*
3.2 Kwalitatieve behoefte *23*
3.3 Benchmarkanalyse *23*

4 Effecten analyse **25**
4.1 Effecten scenario 1 ..... *25*
4.2 Effecten scenario 2 ..... *25*
4.3 Effecten scenario 3 ..... *26*
4.4 Conclusie effecten *26*

5 Advies **27**
5.1 Multi-criteria analyse *27*
5.2 Conclusie en advies *29*

Bijlage 1: Supermarkt aanbod **30**

Bijlage 2: Benchmarkanalyse **31**

Bijlage 3: Distributieve berekening gemeente Roosendaal **33**

Bijlage 4: Begrippenlijst **34**

Managementsamenvatting

Aanleiding

De gemeente Roosendaal heeft ambities de wijk Westrand te vernieuwen. Door het vrijkomen van rijkssubsidie is het voornemen ontstaan een kloppend hart van de wijk te realiseren rondom het bestaande winkelgebied Rembrandtgalerij. Aan de Rembrandtgalerij is momenteel een Jumbo van 624 m² winkelvloeroppervlak (wvo) gevestigd. Het totale winkelcentrum meet momenteel ca. 2.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo).[1] Door het beperkte metrage, verouderde uitstraling en doordat het winkelgebied niet als hart van de wijk functioneert, wordt het winkelcentrum momenteel vaak voorbij gereden, ook door inwoners van de wijk zelf. Om als kloppend hart van de wijk te kunnen fungeren ligt modernisering in combinatie met uitbreiding van het totale winkel- en supermarktaanbod voor de hand. De stedenbouwkundige ontwerpen voor de uitbreiding en modernisering zijn momenteel in voorbereiding. Hierbij wordt momenteel uitgegaan van meerdere scenario's voor de herontwikkeling van de Rembrandtgalerij. We onderscheiden de volgende scenario's:

- **Scenario 1:** hierin wordt het winkelcluster herontwikkeld met een volwaardige supermarkt (1.800 tot 2.200 m² bvo) en overig ondersteunend aanbod (ca. 900 tot 1.100 m² bvo). Hiermee ontstaat een winkelcentrum van ca. 2.700 tot 3.300 m² bvo totaal commercieel aanbod.
- **Scenario 2:** het winkelcluster wordt herontwikkeld waarbij ruimte wordt gemaakt voor twee complementaire supermarkten (waarvan één full service). In totaal zal ca. 2.800 tot 3.200 m² bvo aan supermarkt gerealiseerd worden en ca. 1.895 tot 2.095 m² bvo aan overig commercieel aanbod (ca. 4.700 – 5.100 m² bvo totaal commercieel aanbod).
- **Scenario 3:** dit is een grotere herontwikkeling waarbij twee volwaardige full service supermarkten met in totaal een metrage van ca. 4.000 – 4.400 m² bvo worden gerealiseerd, daarnaast wordt in dit scenario het overige aanbod ook uitgebreid naar ca. 3.300 tot 3.500 m² bvo. Met ondersteunend aanbod erbij zal het winkelcluster in totaal ca. 7.300 tot 7.900 m² bvo kennen.

Naast deze scenario's wordt ook gekeken naar de effecten en gevolgen wanneer er niets gebeurt met de Rembrandtgalerij, het zogenoemde 0-scenario. Het 0-scenario zien we niet als een wenselijk toekomstscenario, maar fungeert als controle voor wat er gebeurt zonder de gewenste ingreep.

Uw vragen

De gemeente zou graag een onderbouwd antwoord willen op de vraag welke van beide, op uitbreiding gerichte scenario's reëel is. Dit brengt de volgende vraag naar de voorgrond:

Wat is een haalbare omvang en samenstelling van het winkelaanbod in de wijk?

Om deze hoofdvraag te kunnen beantwoorden geven we antwoord op de volgende vragen:

- Welke beleidskaders gelden er op gemeentelijk en provinciaal niveau?
- Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan uitbreiding van het commerciële aanbod in het winkelcentrum?
- Welke effecten hebben de verschillende scenario's?

Uitkomsten in een notendop

Winkelcentrum Rembrandtgalerij is in de huidige situatie een niet optimaal functionerend winkelcluster

- De Rembrandtgalerij fungeert als boodschappencentrum voor de wijk Westrand, met ca. 7.260 inwoners. Het inwonerpotentieel van het verzorgingsgebied neemt de komende jaren toe door ontwikkelingen in de directe omgeving en verdichting in de wijk Westrand zelf.
- Het winkelcentrum kent een kleine Jumbo supermarkt van ca. 624 m² wvo met daaromheen ondersteunende functies als diensten, horeca en andere detailhandel.

[1] Zie voor een uitleg van bvo en wvo bijlage 4 in dit rapport.

- Aan de overzijde van de straat is een kerk gelegen waar ook enkele maatschappelijke en sociale functies hun plek hebben.
- Door het beperkte formaat en de ruimtelijke opzet waarbij het winkelcentrum naar binnen gekeerd is rijden veel bewoners van de wijk het winkelcentrum voorbij en functioneert het ondermaats. Dit valt te zien aan de koopstromen voor Westrand, waarin opvalt dat er veel bestedingsafvloeiing is naar buiten de wijk en uit het gesprek met Jumbo t.a.v. het functioneren.
- Beleidstechnisch is het binnen het vigerende beleid van de gemeente mogelijk om het bestaande winkelcluster te versterken.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor versterken en uitbreiden van het winkelcentrum

- De gemeente Roosendaal kent in de huidige situatie ruimte voor uitbreiding van het supermarkt aanbod. Deze ruimte zal door de groeiende bevolking in de gemeente naar de toekomst toe verder toenemen.
- Op basis van kwantitatieve analyses wordt duidelijk dat er uitbreidingsruimte is voor zowel scenario 1 als voor scenario 2. Zowel de dichthedenanalyse als een distributieve berekening tonen dit aan.
- In kwalitatief opzicht versterkt uitbreiding van het winkelcentrum de functie als hart van de wijk en zorgt het voor het creëren van een volwaardig winkelcluster. Beide zorgen er voor dat de sociale cohesie in de wijk verbetert en er meer ontmoetingen plaats kunnen vinden.
- Vergelijkbare winkelclusters elders in het land, gevestigd in vergelijkbare wijken, laten eenzelfde beeld zien als de kwantitatieve berekeningen. De clusters kennen minimaal een volwaardige supermarkt met daarbij ondersteunende voorzieningen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aanbod aan de Rembrandtgalerij achter blijft op de clusters uit de benchmark.

Scenario 2 met twee complementaire supermarkten het meest wenselijk

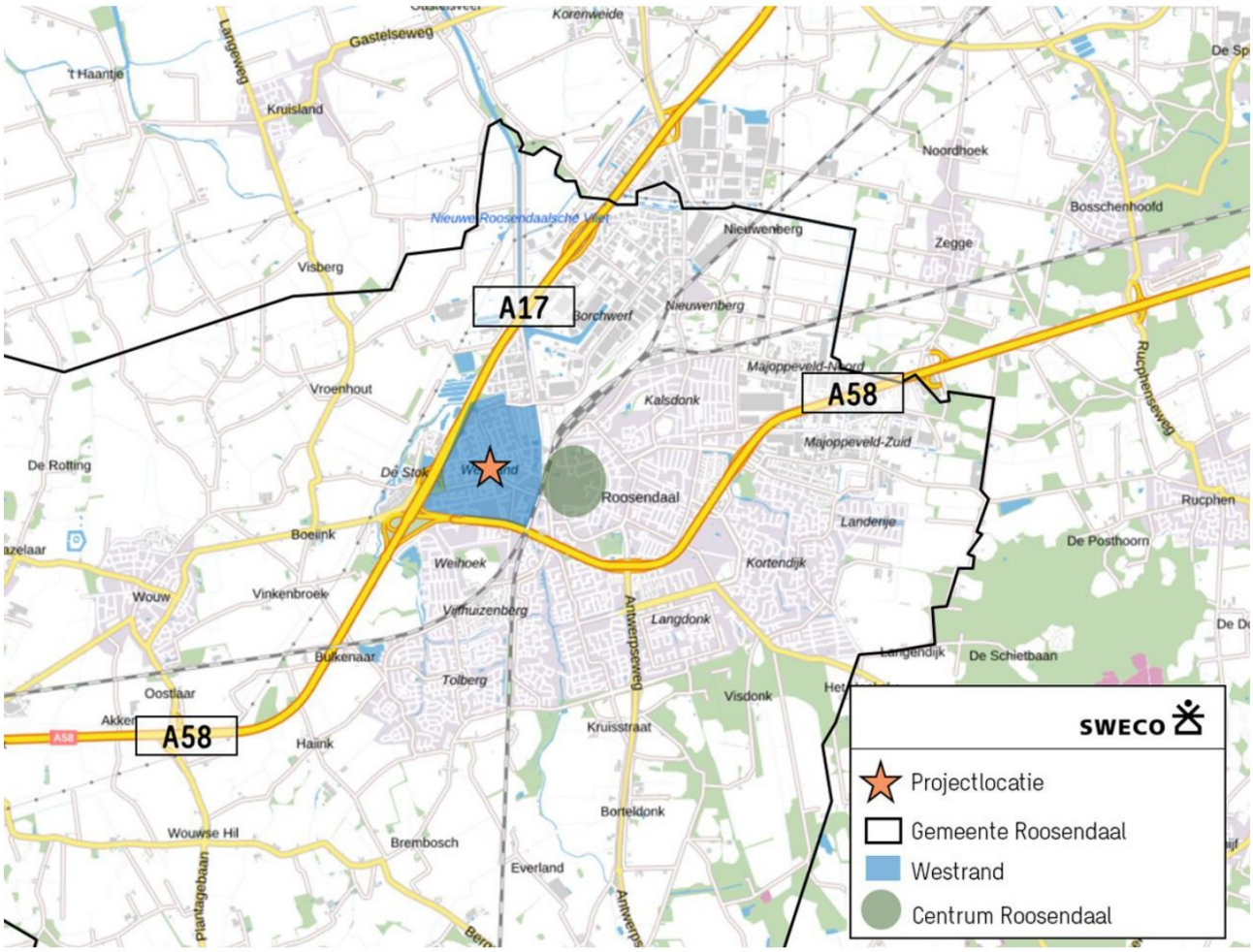
- De multi-criteria analyse laat zien dat scenario 2 het beste past binnen de ambities van de gemeente en de wijk Westrand. Gekeken naar de distributieve mogelijkheden, ruimtelijke inpasbaarheid, verdringingseffecten én het inwonerpotentieel naar de toekomst is het advies slechts één full service supermarkt (van maximaal 1.600 m² wvo) te realiseren. Daarbij zien we mogelijkheden voor het verder versterken van het winkelcluster met een tweede complementaire supermarkt. Voor twee full service supermarkten is kwantitatief geen distributieve ruimte aanwezig, vooral omdat het inwonerspotentieel daar te beperkt voor is. Met twee volwaardige full service supermarkten zal het cluster een wijkoverstijgende functie krijgen met mogelijk negatieve consequenties voor de ambitie een hart van de wijk te creëren. Daarbij komt dat bij ontwikkeling van twee full service supermarkten de ruimte krap wordt en gebouwd parkeren gerealiseerd moet worden. Dit is niet aan te raden voor een op de wijk gerichte ontwikkeling, die juist laagdrempelig moet zijn. Maaiveldparkeren is daarom sterk aan te raden. Scenario 2 is goed inpasbaar op de huidige locatie en is tevens beleidsmatig te verantwoorden.
- Realisatie van twee complementaire supermarkten (een full service supermarkt van ca. 1.800-2.000 m² bvo en een aanvullende supermarkt van ca. 1.000-1.200 m² bvo) met ondersteunend aanbod (ca. 1.900 tot 2.100 m² bvo) is ruimtelijk gezien in te passen op de huidige locatie van de Rembrandtgalerij, en ook de parkeer- en bereikbaarheidsvraag is beter op te lossen in de bestaande ruimte dan bij scenario 3. Voor scenario 3 geldt dat de ruimtelijke inpasbaarheid van het winkelcluster en de daarbij benodigde parkeerruimte een grotere uitdaging is, zowel ruimtelijk als financieel.
- De effecten op de bestaande structuur zijn beperkt bij realisatie van scenario 1, waarbij het in feite enkel gaat om een uitbreiding van een al bestaande supermarkt. Zeker omdat het supermarktaanbod aan de westkant van Roosendaal beperkt in omvang is (lage supermarktdichtheid) en veel inwoners van Westrand al buiten de wijk boodschappen doen. Bij de realisatie van scenario 2 zien we dat er negatieve omzeteffecten kunnen ontstaan bij het bestaande aanbod dat nabij gelegen is. Bij realisatie van scenario 3 zijn de effecten op de bestaande structuur groter. Twee volwaardige full service supermarkten op het toekomstig inwonertal van het verzorgingsgebied betekent dat er ook bezoekers van buiten het verzorgingsgebied aangetrokken moeten worden, waarmee de supermarkten een wijkoverstijgende functie (moeten) krijgen.
- De drie onderzochte scenario's zijn denkrichtingen over wat er mogelijk is in de opwaardering van het winkelcluster. We zien daarom zowel kwantitatief als kwalitatief mogelijkheden om enigszins van

de meters in de scenario’s af te wijken. Om deze reden is in de scenario’s een bandbreedte opgenomen voor zowel de supermarkten als de overige commerciële voorzieningen.

1 Contextanalyse

1.1 Projectlocatie

De projectlocatie Rembrandtgalerij ligt in de wijk Westrand in het westelijk deel van stad Roosendaal. De wijk ligt tussen het centrum, de snelweg A17 en de snelweg A58. De wijk bestaat uit de CBS-buurten Heerma van Vosstraat-Molenbeek, Herreweg, Ettingen en Scherpdeel. Het winkelcentrum aan de Rembrandtgalerij ligt centraal in de wijk.



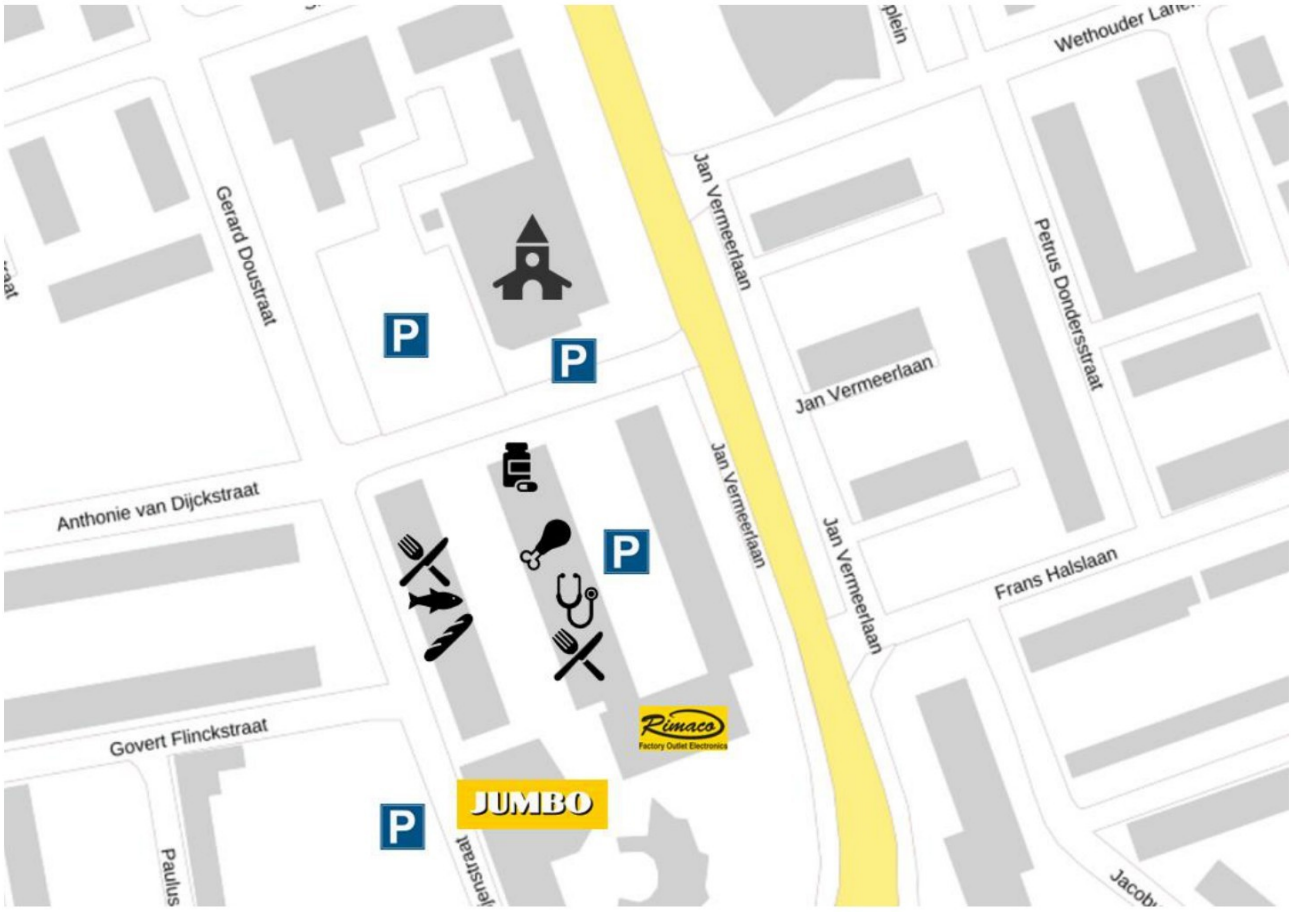
Figuur 1 Projectlocatie Rembrandtgalerij gelegen in Westrand, gemeente Roosendaal
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

Winkelcentrum Rembrandtgalerij is gelegen in het zuidelijk deel van de wijk Westrand en is te bereiken via de Jan Vermeerlaan, de belangrijkste verkeersader door de Westrand, die het gebied verbindt met de rest van de stad via de Burgemeester Freijterslaan. Het winkelcentrum vormt samen met de kerk het centrum van de wijk Westrand. De kerk en het buurthuis zijn gelegen aan de noordzijde van de Anthonie Dijkstraat, het winkelcentrum aan de zuidzijde. Het winkelcentrum is naar binnen gekeerd, het plein dat hierdoor ontstaat kent veel groen en een moderne bestrating. Het plein kent aan weerszijden winkels met een verouderde uitstraling. De Jumbo is gevestigd aan de zuidzijde van het plein. Parkeren kan momenteel op het plein voor de kerk en het buurthuis, langs de Anthonie Dijkstraat en aan de achterzijde van het winkelcentrum.

Momenteel kent het winkelcentrum een Jumbo supermarkt en ondersteunend detailhandelsaanbod, horeca en diensten. Zo zit er een visboer, slager, bakker, tapijtenwinkel, grillroom, shoarmazaak, apotheek en elektronicawinkel.



Figuur 2 Huidige situatie Rembrandtgalerij
Bron: Sweco 2025



Figuur 3 Huidige functies Rembrandtgalerij
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

Toekomst

De gemeente gaat in de gehele Westrand aan de slag met herontwikkelingen. Een van de projecten is het gebied rondom de Rembrandtgalerij. In de huidige gebiedsvisie wordt de Rembrandtgalerij verder verbonden met het Sint Lucasplein. Hiermee wenst de gemeente het winkelcentrum te versterken en door de verbinding met de maatschappelijke functies een Hart van de Wijk te creëren. Het doel is een verblijfsplein te creëren waaromheen verschillende commerciële en maatschappelijke functies worden gerealiseerd. Parkeren wordt in de directe omgeving opgelost (afhankelijk van de omvang van het winkelgebied en daarbij ruimtelijke

inpassing gebeurt dit op het maaiveld of gebouwd). Deel van de ontwikkeling is ook de kerk, waar momenteel nog onzekerheid over bestaat of deze op de huidige plek gevestigd blijft of niet.

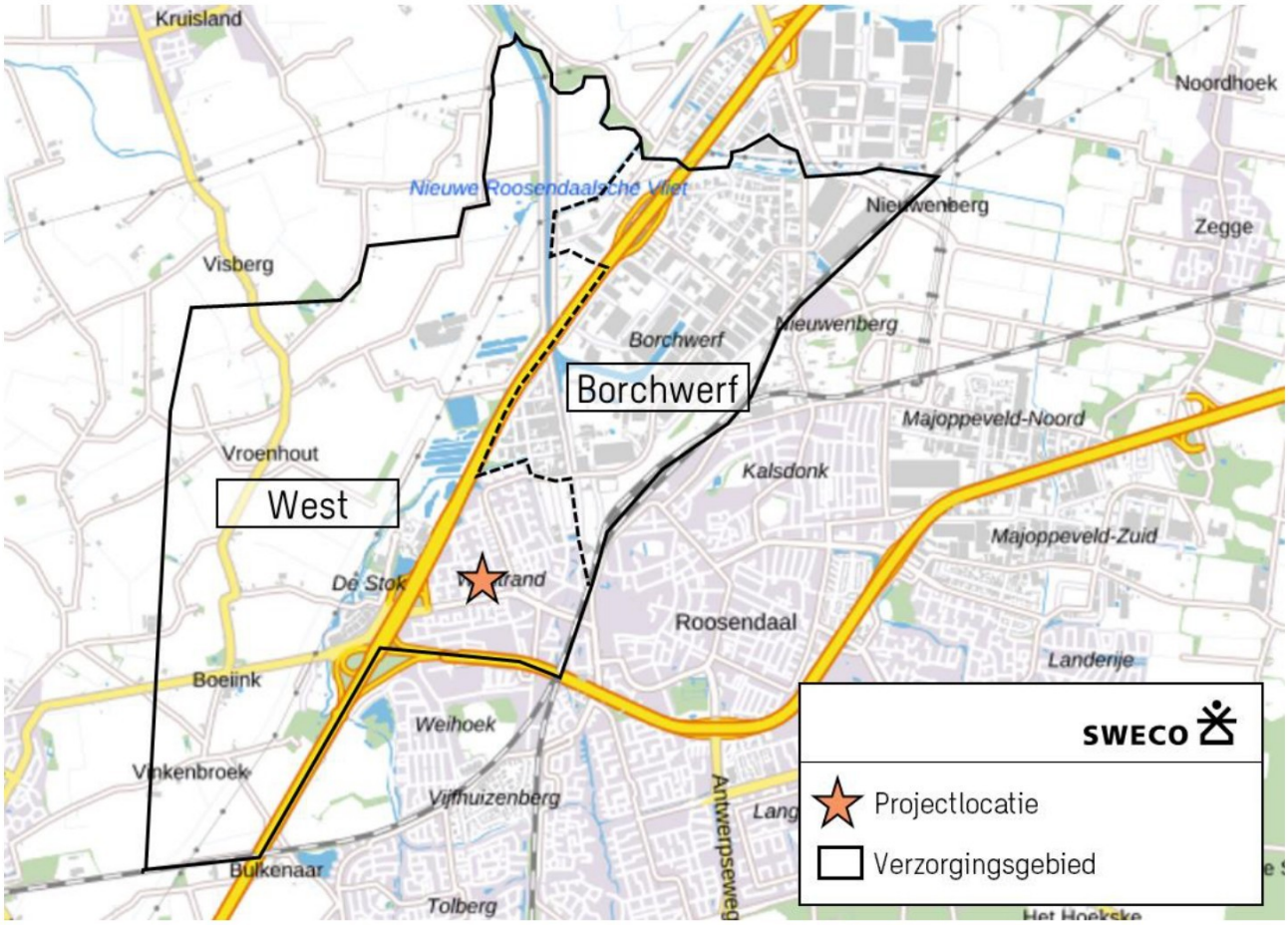


Figuur 4 Render van de Rembrandtgalerij uit de gebiedsvisie
Bron: Gemeente Roosendaal (maart 2024), een kansrijk en compleet Westrand in 2040

1.2 Vraagzijde van de markt

Verzorgingsgebied

Het winkelcentrum aan de Rembrandtgalerij heeft op dit moment een functie voor de gehele CBS-wijk West. Daarnaast zal het in de toekomst potentieel ook een functie kunnen krijgen voor de huidige CBS-buurten Borchwerf-Noord en Borchwerf-Zuid. Hier transformeert een deel van het bedrijventerrein naar een woon-werklocatie (zie voor meer informatie de woningbouwplannen in 1.2 Vraagzijde van de markt), waardoor het aantal inwoners in die wijk zal groeien. In mogelijke toekomstscenario's waarbij het supermarktaanbod zal uitbreiden en het winkelgebied meer als aantrekkelijk hart van de wijk zal ontwikkelen, kan het nieuwe inwoners vanuit Borchwerf trekken bij gebrek aan relevant dagelijks aanbod in de buurt.



Figuur 5 Verzorgingsgebied Rembrandtgalerij
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

Demografische kenmerken

- De gemeente Roosendaal kent momenteel 77.559 inwoners. Hiervan wonen er momenteel 7.770 in het verzorgingsgebied, waarvan 7.260 inwoners in Westrand en ca. 500 inwoners in Borchwerf.
- De bevolkingsopbouw in het verzorgingsgebied komt sterk overeen met het landelijk gemiddelde. Ten opzichte van het landelijk beeld zijn er iets meer 25-45 jarigen en juist iets minder inwoners van 45 jaar en ouder. Ook de bevolkingsopbouw van de gemeente Roosendaal als geheel komt sterk overeen met het landelijk gemiddelde. Wel zien we in het verzorgingsgebied dat de gemiddelde huishoudensgrootte met 1,9 onder het landelijk gemiddelde van 2,1 ligt.
- Het inkomen in zowel het verzorgingsgebied als de gemeente Roosendaal als geheel ligt onder het landelijk gemiddelde. Het gemiddelde inkomen van € 29.100 per inwoner in de gemeente ligt 5,5% onder het landelijk gemiddelde. In het verzorgingsgebied ligt het gemiddelde inkomen per inwoner op € 27.900, oftewel 9,4% onder het landelijk gemiddelde.

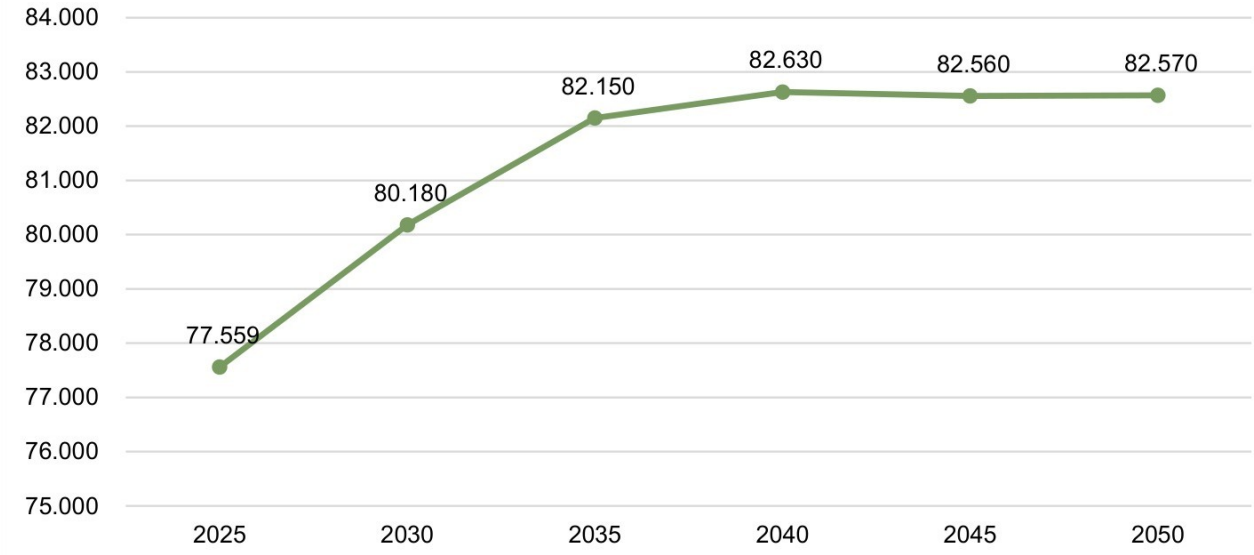
	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. hh. Grootte	Gem. ink. Per inw.
Nederland	**-**	**15%**	**12%**	**26%**	**27%**	**20%**	**2,1**	**€ 30.800**
Gemeente Roosendaal	77.559	14%	11%	24%	28%	23%	2,1	€ 29.100
Verzorgingsgebied	7.770	14%	10%	30%	26%	20%	1,9	€ 27.900

Tabel 1 Demografische kenmerken verzorgingsgebied en gemeente Roosendaal
Bron: CBS Statline 2024, inkomen 2022 (meest recent)

Bevolkingsprognose

De bevolkingsprognose van Primos geeft een overzicht van de gemeente als geheel. De komende jaren groeit het inwoneraantal van de gemeente Roosendaal fors. Tot 2035 vindt een groei van 5,9% plaats ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee groeit het inwonertal van de gemeente tot 2035 tot ca. 82.150 inwoners. Daarna zwakt de groei af waardoor het inwonertal in 2050 uitkomt op ca. 82.570 inwoners.

Wanneer deze groeipercentages worden geprojecteerd op het verzorgingsgebied zien we dat het inwoneraantal in het verzorgingsgebied in 2035 uitkomt op ca. 8.230 inwoners en in 2050 op ca. 8.270 inwoners.



Figuur 6 Bevolkingsprognose gemeente Roosendaal
Bron: Primos, 2025

Woningbouwontwikkelingen

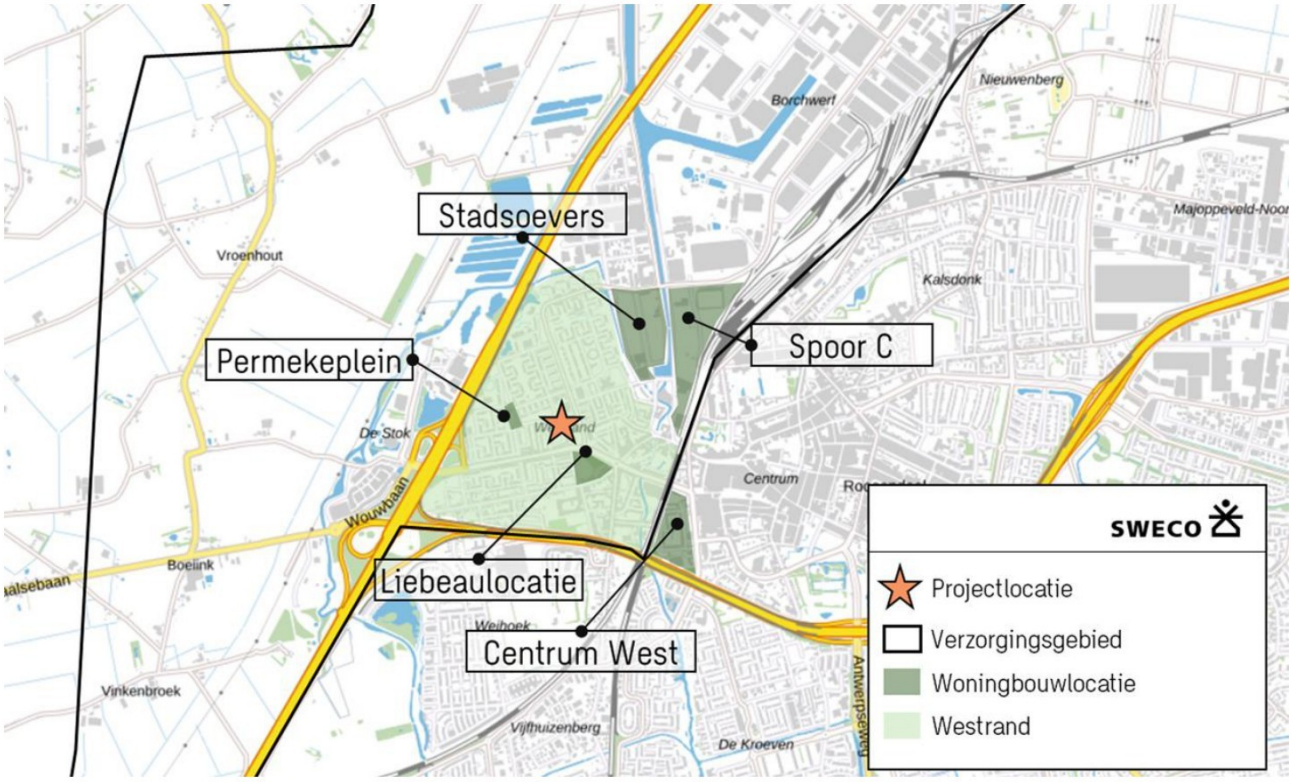
De gemeente Roosendaal kent de komende jaren een fors aantal woningbouwplannen. De belangrijkste voor het verzorgingsgebied de plannen voor de Westrand, Stadsoevers, Spoor C en Centrum West.

- **Westrand**. In de Westrand zijn momenteel twee grotere woningbouwlocaties aangewezen. Het Permekeplein en de Liebeau locatie. Op deze locaties worden de komende jaren in totaal 250 woningen gerealiseerd. Naast de woningen die op deze locaties gerealiseerd worden, is men bezig met het verdichten van de Westrand waardoor verspreid door de wijk op termijn nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden. De precieze plannen hiervoor zijn nog niet duidelijk. Vanuit de Gebiedsvisie gaat de gemeente ervanuit dat wanneer de Westrand volledig gerealiseerd is, er in totaal ca. 9.000 inwoners zullen zijn. Met een huidige inwoneraantal van 7.260 in Westrand betekent dit een toename van 1.740 inwoners.

Op het huidige bedrijventerrein Borchwerf vinden de komende jaren drie woningbouwontwikkelingen plaats waardoor het gebied transformeert naar een woon-werkgebied:

- **Stadsoevers**. In het noordwesten van Roosendaal wordt de nieuwe wijk Stadsoevers gerealiseerd. In de wijk zullen in totaal ca. 680 woningen gerealiseerd worden. Uitgaande van de huidige gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente Roosendaal betekent dit een toename van het inwoneraantal van ca. 1.430 inwoners. Het eerste deel is ondertussen opgeleverd. De rest van de oplevering wordt verwacht in 2026 en 2027.
- **Spoor C**. Tussen het station en de Stadsoevers wordt ook nog de nieuwe stadswijk Spoor C ontwikkeld. In deze nieuwbouwwijk worden ca. 560 woningen gerealiseerd. Uitgaande van de huidige gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente Roosendaal betekent dit een toename van het inwoneraantal van ca. 1.180 inwoners. Oplevering van de eerste woningen wordt in 2027 verwacht.
- **Centrum West.** Aan de Laan van Brabant worden ca. 1.500 woningen gerealiseerd. In totaal zal dit zorgen voor een toevoeging van ca. 3.000 inwoners. Ondanks dat de ontwikkeling niet in het verzorgingsgebied ligt nemen we deze ontwikkeling door de nabijheid bij het winkelgebied Westrand, wel mee in de analyses en berekeningen voor uitbreidingsruimte.

Uitgaande van deze aantallen zal het inwoneraantal in het verzorgingsgebied in 2035 zijn toegenomen tot 15.114 inwoners. In de rest van het rapport gaan we dan ook uit van deze aantallen en niet van de aantallen die volgen uit de gemeentelijke prognose.



Figuur 7 Woningbouwplannen in het verzorgingsgebied
Bron: BRT Achtergrondkaart; Gemeente Roosendaal; Bewerking Sweco

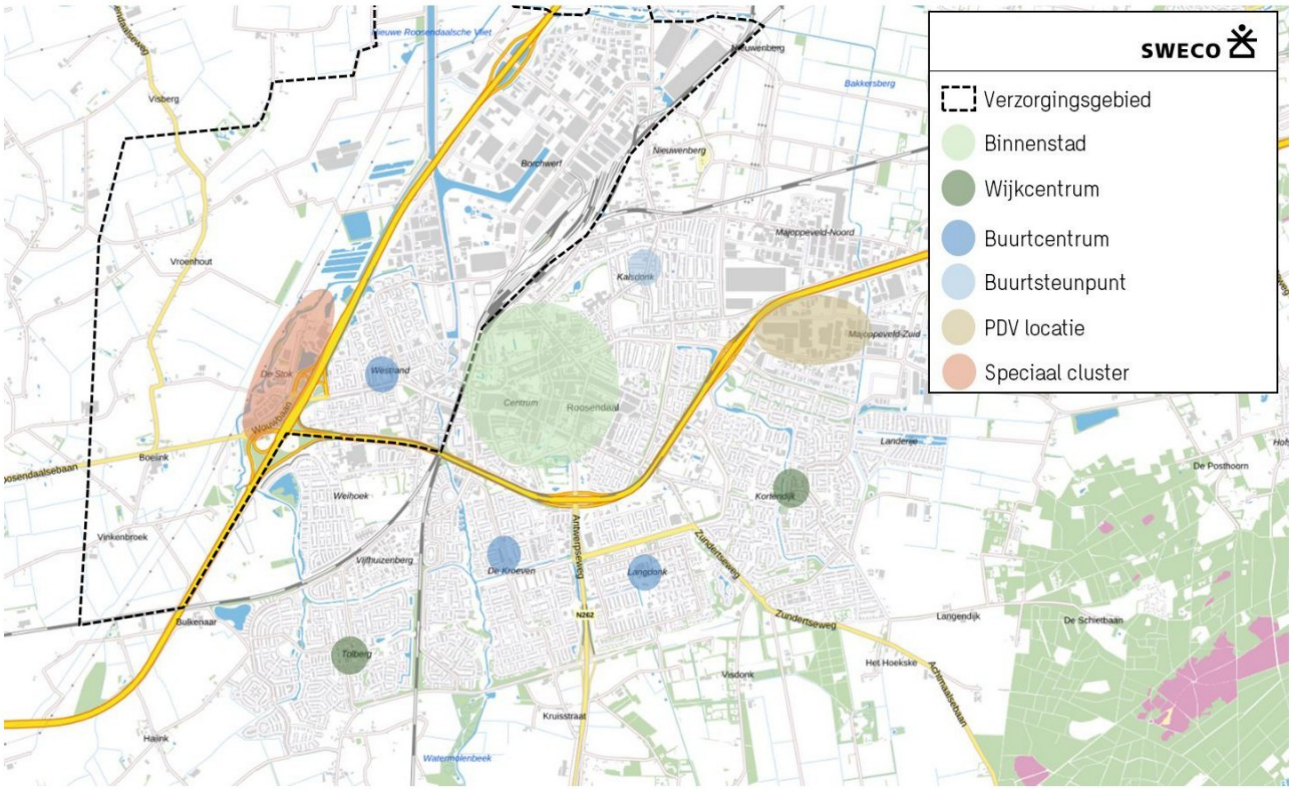
1.3 Detailhandels- en supermarktstructuur

Detailhandelstructuur

De detailhandelsstructuur van de gemeente Roosendaal is vastgelegd in het detailhandelsbeleid (2015). Hierin wordt een hiërarchisch onderscheid gemaakt tussen de volgende clusters:

- Binnenstad
- Wijkcentra
- Buurtcentra
- Dorpscentra
- Bijzondere retaillocaties (GoStores en Rosada)
- Solitaire supermarkten
- Verspreide detailhandel.

De Rembrandtgalerij is volgens het beleid een buurtwinkelcentrum. Het beleid omschrijft een buurtcentrum als een winkelcluster waar de focus primair ligt op de dagelijkse behoeften van inwoners uit de directe omgeving. Een dergelijk cluster dient een supermarkt te hebben van minimaal 1.000 tot 1.200 m² wvo. Naast de aanwezigheid van een supermarkt biedt een volwaardig buurtcentrum ondersteuning van speciaalzaken met dagelijkse artikelen en eventueel enkele winkels met niet-dagelijkse artikelen en enige andere functies zoals een cafetaria, kapper en zorg & welzijn. Nabijheid, gemak, uitstraling en prijs zijn belangrijke kenmerken van een buurtcentrum, evenals de bereikbaarheid en parkeergelegenheid. Voor elk buurtcentrum stelt het beleid dat realisatie van een eventuele tweede supermarkt mogelijk is, mits het gaat om verplaatsing van een solitaire supermarkt van elders in de gemeente. De omvang van een buurtcentrum varieert in de gemeente Roosendaal tussen de 1.500 en maximaal 3.000 m² wvo, afhankelijk van het draagvlak dat aanwezig is in de buurt.



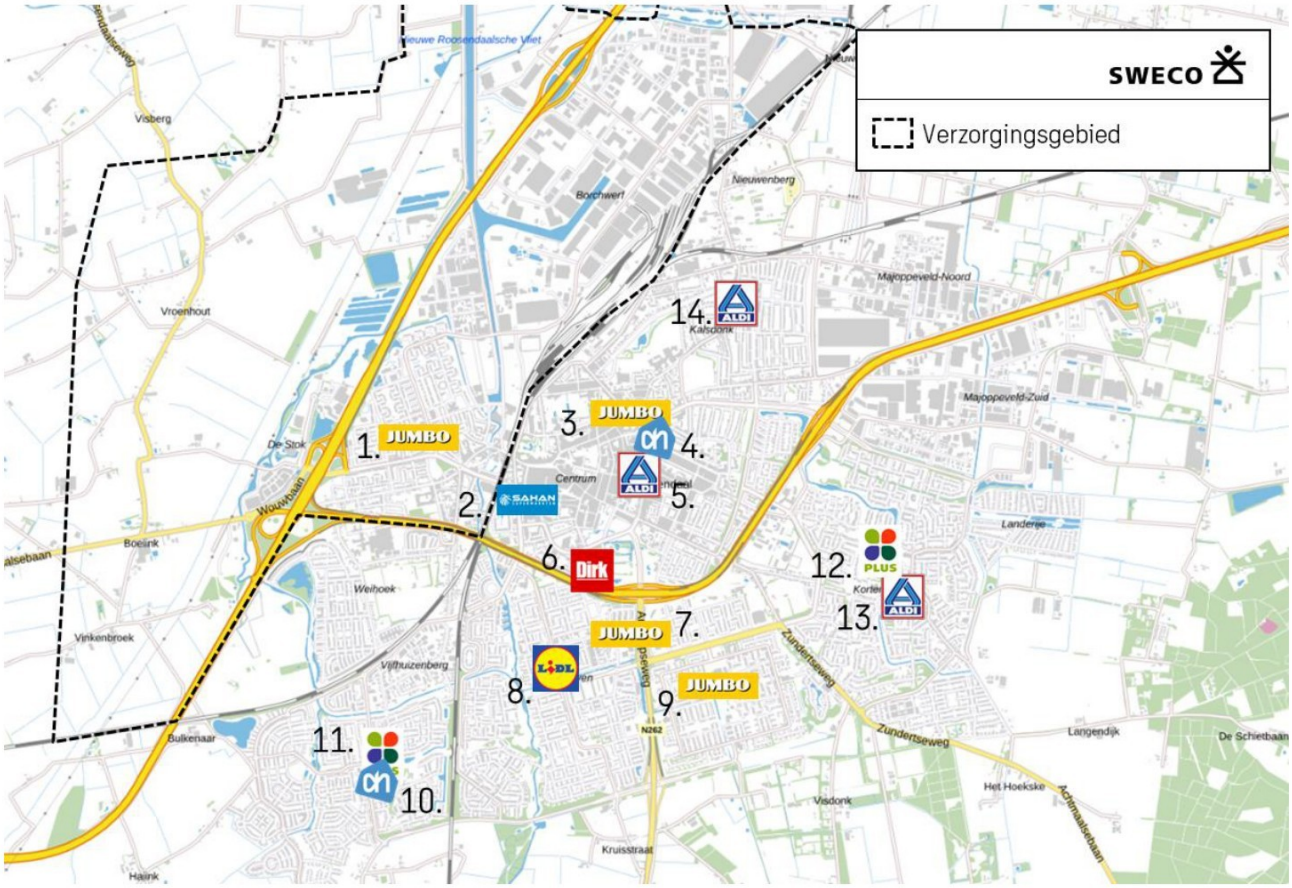
Figuur 8 Detailhandelsstructuur Roosendaal
Bron: BRT Achtergrondkaart; Gemeente Roosendaal; Bewerking Sweco

Nabij de Rembrandtgalerij is speciaal cluster Rosada gevestigd. Winkelcentrum Rosada is een cluster van outletstores van verschillende grote (kleding)merken waar bezoekers artikelen kunnen kopen tegen een fors

lagere prijs. Aan de oostkant van de stad is PDV-locatie GoStores gesitueerd. Hier zijn voornamelijk winkels gevestigd die functioneren in de doelgerichte sector, zoals woonwinkels en bouwmarkten en veelal gezien worden als PDV. Ook zijn er enkele GDV winkels te vinden zoals een grote Action, Casa en outdoorwinkel.

Supermarktstructuur

In totaal kent de stad Roosendaal 16.280 m² wo aan supermarktmeters, verspreid over 14 verschillende supermarkten. De meeste supermarkten zijn gevestigd in een winkelcluster, zoals het centrum of verschillende wijk- en buurtcentra.



Figuur 9 Supermarktaanbod Roosendaal
Bron: BRT Achtergrondkaart; Locatus 2025; Bewerking Sweco

De supermarkten die het meest concurreren met de huidige Jumbo aan de Rembrandtgalerij zijn:

- **Sahan (2)** De Sahan supermarkt kent een metrage van 902 m² wvo. De winkel is gelegen aan de rand van het centrum in winkelcentrum Roselaar. De winkel is op de locatie gekomen waar voorheen een Albert Heijn supermarkt gevestigd was. Door slecht functioneren is de Albert Heijn uit de Roselaar vertrokken, waar de Sahan in is gestapt. Sahan is een niet-reguliere doelgroepsupermarkt[2]. Parkeren bij de winkel kan in de betaalde parkeergarage van het winkelcentrum.
- **Jumbo (3)**. Jumbo is net buiten het centrum gelegen aan de noordoostzijde van het centrum van Roosendaal. De winkel kent een metrage van 1.948 m² wvo. Maaiveld parkeren is mogelijk op het eigen terrein van de Jumbo, hier is het gratis. Buiten het terrein is het betaald parkeren.

[2] Een supermarkt die een specifieke doelgroep bedient. Deze supermarkten richten zich specifiek op producten uit andere landen, die in reguliere supermarkten niet of onvoldoende verkrijgbaar zijn. Dergelijke supermarkten verschillen van reguliere supermarkten doordat ze 1) een specifieke doelgroep bedienen, in plaats van een compleet assortiment, 2) qua maatvoering vaak een stuk kleiner zijn dan de reguliere supermarkten die vaak minimaal 1.000 m² wvo zijn en 3) een veel kleinere verkeersaantrekkende werking hebben ten opzichte van reguliere supermarkten en daarom ook letterlijk en figuurlijk niet tot de trekkers van het winkelgebied horen.

- **Albert Heijn (4).** Naast de Jumbo is een Albert Heijn van 1.465 m² wvo gevestigd. Net als de Jumbo ligt de winkel aan de rand van het centrum. Ook Albert Heijn heeft een eigen parkeerterrein waar men gratis kan parkeren, hierbuiten geldt betaald parkeren.
- **Aldi (5)**. De Aldi is gelegen nabij de Jumbo en Albert Heijn maar in het centrum. De winkel kent een metrage van 1.129 m² wvo. Op het parkeerterrein gelegen naast het winkelcluster is gratis parkeren mogelijk. Buiten het terrein geldt betaald parkeren.

1.4 Trends en ontwikkelingen

Landelijke trends en ontwikkelingen detailhandel en winkelgebieden	
Dagelijkse sector	
	**Food wint aan belang** Zowel in steden als kleinere woonkernen. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag ('Food is the new fashion') en met name jongeren leven sterk bij de dag. Ook de drang om buiten de deur te eten past hierbij.
	**Schaalvergroting** Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Daarbij geldt ook dat schaalvergroting nodig is om de marges klein te houden, doordat de concurrentie van zowel fysieke aanbieders als online aanbieders steeds groter wordt.
	**Supermarkten als verstheaters** Met de ontwikkeling van e-commerce zien we supermarkten steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde verstheaters. Voorbeelden zijn de vestigingen van Albert Heijn XL en de Jumbo Foodmarkt. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot.
	**Supermarkten versus speciaalzaak** Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan (uitgezonderd gedurende de coronapandemie) en supermarkten meer ruimte nodig hebben.
Niet-dagelijkse sector	
	**Non-food sector trekt zich terug** De non-food sector trekt zich steeds meer terug uit middelgrote en kleine winkelgebieden. Jarenlang lag de nadruk op expansie en openden ketens de ene winkel na de ander, ook in kleinere winkelkernen. Momenteel maken veel ketens een pas op de plaats en investeren zij primair in een beperkt aantal vestigingen in de grootste winkelgebieden. Ook is er in deze sector sprake van veel faillissementen (Blokker, Esprit, Scotch & Soda).
	**Groei internetaankopen** Er is een groei van internet als verkoopkanaal in de niet-dagelijkse sector, en meer recent ook in de dagelijkse sector. Deze ontwikkeling, die versterkt werd door de Coronacrisis, resulteert voor veel branches in minder bestedingen in de winkelstraat. Er is tussen branches een groot verschil in de onlinemarktaandelen en de impact op de winkelmeters.

Multifunctionele winkelgebieden	
	**Ontmoetingsplek binnen de buurt** Doordat de verschillende functies in grote mate geconcentreerd worden door onder andere de aanwezigheid van horeca worden de wijkwinkelcentra en dorpskernen steeds belangrijker als ontmoetingsplek in een wijk of kern. Daarbij wordt ook de verblijfskwaliteit door de aanwezigheid van de verschillende functies binnen winkelcentra vergroot.
	**Combinatie met andere (maatschappelijke) wijkvoorzieningen** De combinatie met andere wijkvoorzieningen wordt steeds belangrijker binnen winkelkernen. Zo worden onder andere zorginstellingen, scholen en ondersteunende dienstverlening als kappers in een steeds grotere mate geconcentreerd binnen of nabij de winkelcentra. Op deze manier versterken de verschillende voorzieningen elkaar en ontstaat een kloppend hart van de wijk
	**Multifunctionele aantrekkelijke clusters** Retailgebieden hebben alleen voldoende toekomstperspectief wanneer de retail in een verzorgingsgebied geclusterd is. daarnaast moet een combinatie worden aangeboden van winkels, horeca en overige consument gerichte voorzieningen. Dat geldt niet alleen voor centrumgebieden, maar ook zeker voor wijkcentra. Ook is belangrijk dat sprake is van een aantrekkelijke openbare ruimte en dat er voldoende te doen is in retailclusters waaronder de aanwezigheid van horeca met terrassen en evenementen.

1.5 Beleidsanalyse

Rijksbeleid

Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LDV)

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (vaak kortweg afgekort tot Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

De Ladder is een onderbouwing die nodig is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het doel is om zorgvuldig met ruimte om te gaan en leegstand te verminderen en te voorkomen. De Ladder is een motiveringsplicht. Dit betekent dat gemeenten en ontwikkelaars moeten uitleggen waarom een nieuw project nodig is door de behoefte te laten zien. Als een nieuw project buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet de onderbouwing ook laten zien welke andere mogelijkheden zijn bekeken binnen bestaand stedelijk gebied. De Ladder helpt om kritisch na te denken over ruimtegebruik. Als de behoefte juist is aangetoond, geeft de Ladder geen reden om een project tegen te houden. Het is één van de instrumenten voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)[3]. Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd.

Uit jurisprudentie weten we dat voor detailhandel bij een ruimtebeslag van meer dan 500 m² sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval dat de Ladder niet van toepassing is dient een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gemotiveerd te worden. In onderhavig geval zal bij de planologische procedure voor elk scenario een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld moeten worden.

Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft 11 richtinggevende principes[4] die als leidraad dienen voor regionale afspraken en als begin punt gebruikt worden bij het herijken van de detailhandelsvisies in de regio. Ze benadrukken de focus op detailhandel en de centrumontwikkelingen de komende jaren en hebben als doel om een duurzame en strategische ontwikkeling van de detailhandel en winkelcentra in Noord-Brabant te bevorderen. De richtinggevende principes zijn:

[3] De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is een vervolg op de regels voor goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). ETFAL kijkt breder naar de fysieke leefomgeving, zoals beschreven in de Omgevingswet.
[4] Bron: Richtinggevende principes detailhandel, Provincie Noord-Brabant (2019)

1. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van de detailhandelsstructuur.
2. Voeg per saldo geen winkelmeters toe en streef naar vermindering van het totaal aantal winkelmeters.
3. Concentreer detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling.
4. Benoem perspectiefrijke en perspectiefarme winkelgebieden.
5. Investeer in en creëer sociale meerwaarde in perspectiefrijke gebieden en biedt alternatieven voor perspectiefarme gebieden
6. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen alleen in of aansluitend aan perspectiefrijke winkelgebieden.
7. Bied ruimte aan innovatieve concepten en nieuwe detailhandelsontwikkelingen die bijdragen aan het versterken van de detailhandelsstructuur en/of centrum.
8. Speel in op ruimtelijke effecten van internetwinkelen
9. Verwijder onbenutte en vrijkomende detailhandelsbestemmingen op ongewenste locaties uit bestemmingsplannen.
10. Betrek marktpartijen, kennisinstellingen en inwoners bij de opstelling van centrumvisies, detailhandelsvisies, -afspraken en de vormgeving van nieuwe detailhandelsontwikkelingen.
11. Beoordeel ontwikkelingen op hun impact op omliggende gemeenten en stem daarmee af.

Gemeentelijk beleid

De detailhandelsvisie voor de gemeente Roosendaal is opgesteld in 2015. De belangrijkste ambities en uitgangspunten zijn:

- De belangrijkste doelstelling is de lokale binding met consumenten en ondernemers te versterken.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen plaats te vinden in of aansluiten op bestaande concentraties waarbij leegstand en bestaande bebouwing zoveel mogelijk gebruikt wordt.
- De solitaire supermarkten worden bij voorkeur verplaatst naar één van de perspectiefrijke winkelgebieden (waar Westrand er een van is). Verdere uitbreiding op de huidige locaties is niet mogelijk.
- Men dient keuzes te maken tussen perspectiefrijke en perspectiefarme winkelclusters en dient gekeken te worden wat de eventuele bezoekmotieven zijn om hier verder op te specificeren en daarbij een eigen taak te vervullen binnen de structuur.
- Wijk en buurtcentra vervullen een functie voor de dagelijkse boodschappen. Uitbreiding van deze clusters is volgens het beleid enkel mogelijk wanneer dit noodzakelijk is voor het behoud van het voorzieningenniveau in het gebied.

De visie is ook vertaald naar de verschillende winkelgebieden in de gemeente. Voor de Rembrandtgalerij (buurtwinkelcentrum in de Westrand) wordt geconcludeerd dat de gemeente het winkelcentrum vitaal wil houden. Andere opgaven zijn:

- Een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan het winkelcentrum
- Schaalvergroting van de bestaande supermarkt naar een full-service supermarkt
- Geen toevoeging van een tweede supermarkt

De detailhandelsvisie is afkomstig uit 2015 en kent een looptijd van 10 jaar. Dat betekent dat de visie toe is aan vernieuwing en dat veel van de huidige plannen voor herontwikkeling in de Westrand nog niet bekend waren.

Conclusie beleid

Het beleid van de provincie en de gemeente staat positief tegenover het versterken en het geven van een kwaliteitsimpuls aan de Rembrandtgalerij in de wijk Westrand. Wel sluit de vigerende detailhandelsvisie van de gemeente toevoeging van een tweede supermarkt uit. Dit is echter een visie die is vastgesteld voordat de huidige ontwikkelingen rondom de Westrand en het station geformuleerd zijn. Wel zien we dat wanneer gekozen wordt voor verplaatsing van een bestaande solitaire supermarkt naar de Rembrandtgalerij voldaan wordt aan punt 3 uit de provinciale visie, het concentreren van detailhandel. Het verplaatsen van solitaire supermarkten is ook een beleidspunt in het gemeentelijk beleid. Ongeacht de keuze van het scenario is het van belang dat een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt opgesteld.

2 Mogelijke scenario's

2.1 0-Scenario

In het 0-scenario gaan we ervanuit dat er ondanks de herontwikkeling van de wijk niets gebeurt met de Rembrandtgalerij. De huidige ondernemers blijven op hun plek zitten en er vindt geen uitbreiding van de supermarkt of het overige aanbod plaats. Dit scenario is te beschouwen als een controle-scenario en is niet wenselijk.

2.2 Scenario 1

In het eerste scenario wordt de Rembrandtgalerij herontwikkeld en is er ruimte voor uitbreiding van zowel de bestaande supermarkt als het overige commerciële programma. Door middel van deze herontwikkeling is het mogelijk om een volwaardige en toekomstbestendige fullservice supermarkt te realiseren en een beperkt aanbod aan overige commerciële detailhandel. De uitbreiding zal de realisatie van een volwaardige supermarkt van indicatief ca. 1.800 tot 2.200 m² bvo (ca. 1.440 – 1.760 m² wvo) en overig commercieel aanbod van 900 tot 1.100 m² bvo (ca. 720 - 880 m² wvo) omvatten. Hiermee komt het totale metrage van het winkelcluster uit op 2.700 tot 3.300 m² bvo.

	Huidig metrage	Nieuw metrage	Toevoeging
Supermarkt	780 m² bvo	1.800 - 2.200 m² bvo	+ 1.020 - 1.420 m² bvo
Overig commercieel aanbod	1.895 m² bvo[5]	900 – 1.100 m² bvo	- 995 - -795 m² bvo
Totaal	**2.675 m² bvo**	**2.700 - 3.300 m² bvo**	**+ 25 - 625 m² bvo**

Tabel 2 Potentieel metrage Rembrandtgalerij scenario 1
Bron: Locatus 2025, Sweco

Wanneer gekozen wordt voor dit scenario is het van belang om ook te kijken naar de effecten die dit met zich meebrengt in de openbare ruimte. Is het scenario inpasbaar op de huidige locatie van de Rembrandtgalerij en hoe kan de extra parkeerbehoefte die ontstaat door de uitbreiding van het programma worden opgelost?

Onderzoek toont aan dat door realisatie van één full service supermarkt en overig commercieel aanbod er in het gebied voldoende ruimte blijft om het parkeren op het maaiveld op te lossen.

2.3 Scenario 2

In het tweede scenario wordt de Rembrandtgalerij herontwikkeld en is er ruimte voor uitbreiding van zowel het bestaande supermarktaanbod als van het nagenoeg gelijk houden van het aanbod aan overige commerciële detailhandel. Hiermee ontstaat niet alleen ruimte voor uitbreiding van de bestaande supermarkt tot een volwaardige full service supermarkt, maar ook voor een kleinere aanvullende supermarkt. Het overige commerciële aanbod zal in dit scenario in meters min of meer gelijk blijven aan de huidige situatie, en hooguit beperkt groter worden. Hiermee is het mogelijk het huidige aanbod te behouden en zittende ondernemers de kans te bieden terug te keren in het nieuwe winkelcluster. De uitbreiding zal de realisatie van een volwaardige supermarkt van indicatief ca. 1.800 tot 2.000 m² bvo (ca. 1.500 tot 1.600 m² wvo), een aanvullende supermarkt van indicatief ca. 1.000 tot 1.200 m² bvo (ca. 800 tot 1.000 m² wvo) en overig commercieel aanbod van 1.895 tot 2.095 m² bvo (ca. 1.500 – 1.675 m² wvo) omvatten. Hiermee komt het totale metrage van het winkelcluster uit op ca. 4.695 tot 5.295 m² bvo.

[5] Uitgaande van het bestaande metrage in m² wvo en de standaard verhouding wvo : bvo = 0,8 : 1. Het gaat hier bij om het complete overige commerciële aanbod gevestigd aan de Rembrandtgalerij

	Huidig metrage	Nieuw metrage	Toevoeging
Supermarkt	780 m² bvo	2.800 – 3.200 m² bvo	+ 2.020 – 2.420 m² bvo
Overig commercieel aanbod	1.895 m² bvo	1.895 – 2.095 m² bvo	+ 0 – 200 m² bvo
Totaal	**2.675 m² bvo**	**4.695 – 5.295 m² bvo**	**+ 2.020 – 2.620 m² bvo**

Tabel 3 Potentieel metrage Rembrandtgalerij scenario 2
Bron: Locatus 2025, Sweco

Wanneer gekozen wordt voor dit scenario is het van belang om ook te kijken naar de effecten die dit met zich meebrengt in de openbare ruimte. Is het scenario inpasbaar op de huidige locatie van de Rembrandtgalerij en hoe kan de extra parkeerbehoefte die ontstaat door de uitbreiding van het programma worden opgelost? Waarschijnlijk kan het nieuwe winkelcluster niet volledig worden ingepast op de huidige locatie van het winkelcentrum. Hiervoor zal ruimte moeten worden gemaakt rondom de huidige kerk (eventuele sloop), en de bestaande parkeermogelijkheden

Onderzoek toont aan dat door realisatie van twee elkaar aanvullende supermarkten er bij een keuze voor de onderkant van de bandbreedte (dus 2.800 m^2 bvo) ruimte is om de volledige parkeervraag die ontstaat helemaal op het maaiveld op te lossen. Wanneer de bovenkant van de bandbreedte wordt gekozen is het niet mogelijk de volledige parkeervraag op het maaiveld op te lossen.

2.4 Scenario 3

In het derde scenario vindt net als in het eerste twee scenario's uitbreiding en herontwikkeling van de Rembrandtgalerij plaats. In dit scenario zal de bestaande supermarkt uitbreiden naar een volwaardige full service en toekomstbestendige supermarkt, met daarbij ruimte voor een nieuwe volwaardige full service supermarkt (gelijkwaardig in omvang als de eerste supermarkt). Naast uitbreiding van het supermarktaanbod is er in dit scenario ook ruimte voor uitbreiding van het overige commerciële aanbod. Idealiter komt het bestaande overige aanbod in deze situatie terug en wordt dit verder versterkt. De uitbreiding zal in totaal resulteren in ca. 4.000 tot 4.400 m² bvo aan supermarkten aangevuld met ca. 3.300 tot 3.500 m² bvo aan overige commerciële voorzieningen. Dit zal neerkomen op de realisatie van ca. 3.200 tot 3.520 m² wvo aan supermarkten en ca. 2.640 tot 2.800 m² wvo aan overige commerciële voorzieningen.

	Huidig metrage	Nieuw metrage	Toevoeging
Supermarkt	780 m² bvo	4.000 - 4.400 m² bvo	+ 3.220 - 3.620 m² bvo
Overig commercieel aanbod	1.895 m² bvo	3.300 – 3.500 m² bvo	+ 1.405 – 1.605 m² bvo
Totaal	2.675 m² bvo	7.300 -7.900 m² bvo	+ 4.625 - 5.225 m² bvo

Tabel 4 Potentieel metrage Rembrandtgalerij scenario 3
Bron: Locatus 2025, Sweco

Wanneer gekozen wordt voor dit scenario is het van belang om ook te kijken naar de effecten die dit met zich meebrengt in de openbare ruimte. Is het scenario inpasbaar op de huidige locatie van de Rembrandtgalerij en hoe kan de extra parkeerbehoefte die ontstaat door de uitbreiding van het programma worden opgelost?

Kijkend naar de inpasbaarheid op de locatie zien we dat bij een dergelijke ontwikkeling als deze ruimte gemaakt moet worden om de supermarkten in te passen. Het nieuwe winkelcluster kan niet volledig worden ingepast op de huidige locatie van het winkelcentrum. Hiervoor zal ruimte moeten worden gemaakt rondom de huidige kerk (eventuele sloop), en de bestaande parkeermogelijkheden. Hiervoor zijn momenteel twee opties onderzocht:

- **Optie 1.** Parkeren op de eerste verdieping voor bezoekers van de voorzieningen, en parkeren op het parkeerdek voor bewoners. Daarnaast wordt een deel van de parkeervraag opgevangen rondom de woningen.
- **Optie 2**. Ondergronds parkeren voor de bezoekers van de voorzieningen, bewoners kunnen parkeren op een parkeerdek of op de eerste verdieping.

Beide van deze oplossingen zijn duurder dan parkeren op het maaiveld zoals in scenario 1 mogelijk is.

3 Distributieve analyse en behoefte

In dit hoofdstuk brengen we de marktruimte voor supermarkten zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld. Dit doen we door een DPO (Distributieplanologisch Onderzoek) uit te voeren in combinatie met een dichthedenanalyse en een benchmarkanalyse. De kwalitatieve behoefte voor eventuele uitbreiding van de supermarkt aan de Rembrandtgalerij worden beknopt gemotiveerd aan de hand van kwalitatieve argumenten.

3.1 Kwantitatieve behoefte

De dichthedenanalyse en de distributieve berekening voeren we enkel uit voor de supermarktsector. De behoefte aan ondersteunende functies en meters hiervoor nemen we enkel mee in de benchmarkanalyse.

Dichthedenanalyse

Voor de kwantitatieve behoefte is de supermarktdichtheid van de wijk Westrand en de gemeente Roosendaal afgezet tegen het landelijk gemiddelde. De dichtheid geeft inzicht in hoeveel aanbod (in m² wvo) supermarkt er per inwoner aanwezig is.

- De gemiddelde dichtheid in de gemeente Roosendaal ligt momenteel met 0,21 m² wvo per inwoner ruim onder het landelijk gemiddelde (0,27 m² wvo). Met de groei van het inwoneraantal zal de dichtheid in de gemeente in de toekomst afnemen, naar 0,19 m² wvo.
- In Westrand ligt de supermarktdichtheid momenteel met 0,08 m² wvo per inwoner fors onder het landelijk en gemeentelijk gemiddelde. Met het groeiende inwoneraantal in de wijk zal de supermarktdichtheid in 2035 verder zijn afgenomen naar 0,05 m² wvo per inwoner.

	Huidige situatie	2035			
		Scenario 0	Scenario 1 (+ ca. 975 m² wvo)	Scenario 2 (+ ca. 1.775 m² wvo)	Scenario 3 (+ ca. 2.895 m² wvo)
Nederland	0,27	-	-	-	-
Gemeente Roosendaal	0,21	0,20	0,22	0,23	0,24
Westrand	0,08	0,04	0,15	0,20	0,26

Tabel 5 Dichthedenanalyse supermarktsector[6]
Bron: Locatus juli 2025

- Wanneer we kijken naar de situatie die ontstaat wanneer scenario 1 wordt gerealiseerd, dan zien we dat de supermarktdichtheid in de gemeente uitkomt op 0,22 m² wvo per inwoner. Dit is hoger dan de huidige dichtheid maar lager dan de landelijke dichtheid.
- Voor de wijk Westrand zien we in scenario 1 dat de supermarktdichtheid fors toeneemt, naar 0,15 m² wvo per inwoner. Dit is weliswaar fors hoger dan de huidige supermarktdichtheid in het gebied maar nog onder de landelijke supermarktdichtheid.
- Wanneer scenario 2 wordt gerealiseerd zien we dat zowel voor de gemeente als voor de Westrand de dichtheden in de richting van het landelijk gemiddelde bewegen. Op gemeentelijk niveau resulteert dit in een toename van de dichtheid naar 0,23 m² wvo per inwoner. In de wijk Westrand komt de dichtheid in dit scenario uit op 0,20 m² wvo per inwoner.
- Bij scenario 3 zien we dat in de gemeente de supermarktdichtheid nog onder het landelijk gemiddelde blijft (0,24 m² wvo per inwoner). In Westrand neemt de supermarktdichtheid in scenario 3 toe naar 0,26 m² wvo per inwoner, nog steeds (net) onder het landelijk gemiddelde.

[6] Voor de toename van het aantal meters is uitgegaan van het midden van de toename. In scenario 1 gaat het om een toename van 2.000 m² bvo, in scenario 2 een toename van 3.000 m² bvo en in scenario 3 een toename van 4.200 m² bvo.

Distributieve berekening

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de supermarktsector en daarmee ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden. In dit geval kiezen we voor een hogere binding maar een lagere toevloeiing voor het ambitieniveau. We gaan er namelijk vanuit dat de omzet die behaalt wordt vanuit de toevloeiing in euro’s in de toekomst nagenoeg gelijk blijft met de huidige situatie.

De distributieve berekening is uitgevoerd op het niveau van de gemeente Roosendaal en de Westrand. De distributieve berekening voor de gemeente is te vinden in de bijlage en geeft een beeld van de volledige supermarktbranche in de gemeente.

Bij de distributieve berekening voor het verzorgingsgebied zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak gaan we uit van een inwoneraantal in het verzorgingsgebied van 7.770 inwoners in de huidige situatie. Naar 2035 zal dit toenemen naar ca. 15.114 inwoners.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.364 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail & Panteia (Omzetkengetallen 2024). Het gemiddelde inkomen per persoon ligt in het verzorgingsgebied 9,4% onder het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag aan supermarkten van inwoners van het onderzoeksgebied iets lager ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld richting 2035.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van een gebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in dat gebied. Op basis van verdiepte cijfers van het KSO 2021 ligt de koopkrachtbinding voor het verzorgingsgebied op 22% (gecorrigeerd voor online). We veronderstellen dat de koopkrachtbinding in het nulscenario naar de toekomst gelijk blijft.
    - **Ambitie.** We gaan ervanuit dat wanneer het winkelcentrum versterkt wordt, de binding toeneemt naar ca. 50%. De toename van de binding naar 50% is te verklaren door het kunnen aanbieden van een completer aanbod in de supermarkt en daarmee ook inwoners van verder uit de wijk beter te kunnen binden.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in de gemeente dat afkomstig is van inwoners buiten de gemeente. Op basis van verdiepte cijfers van het KSO 2021 ligt de koopkrachttoevloeiing voor het verzorgingsgebied op 37%. We veronderstellen dat de koopkrachtbinding in het nulscenario naar de toekomst gelijk blijft.
    - **Ambitie.** We gaan ervanuit dat wanneer een versterkt winkelcentrum gerealiseerd wordt de toevloeiing niet noemenswaardig zal groeien in absolute euro’s. Echter doordat de koopkrachtbinding wel hoger wordt, zal de procentuele toevloeiing afnemen. Immers bij een hoger totaal aantal bestedingen door hogere koopkrachtbinding, neemt de toevloeiing in percentage bij eenzelfde absolute toevloeiing af. In het ambitieniveau zetten we de koopkrachttoevloeiing daarom op 25%, waarbij de absolute omzet door toevloeiing slechts beperkt groeit.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de supermarkt € 9.104 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail en Panteia (Omzetkengetallen, 2024).
- **Huidig supermarktaanbod.** Binnen het verzorgingsgebied is momenteel een supermarktaanbod van 624 m² wvo gevestigd.

	Huidige situatie	2035	Ambitie 2035
Inwoners	7.770	15.114	15.114
Bestedingen per hoofd in € (Panteia, 2023)	€ 2.364	€ 2.364	€ 2.364
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 18	€ 36	€ 36
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 18	€ 34	€ 34
Koopkrachtbinding (gecorrigeerd voor online)	22%	22%	50%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 4	€ 8	€ 19
Koopkrachttoevloeiing (KSO 2021)	37%	37%	25%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 2	€ 4	€ 6
Totale bestedingen in € mln.	€ 6	€ 12	€ 25
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (Panteia 2023)	€ 9.104	€ 9.104	€ 9.104
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 9.993	€ 19.438	€ 40.411
Haalbaar aanbod in m² wvo	685	1.332	2.770
Gevestigd aanbod in m² wvo	624	624	624
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**61**	**708**	**2.146**

Tabel 6 Distributieve berekening supermarktsector verzorgingsgebied
Bron: Sweco

De distributieve berekening voor het verzorgingsgebied en de gemeente (zie bijlage 3) laten beide zien dat uitbreiding van het supermarktaanbod op termijn mogelijk is. De meters van de gemeente als geheel zijn niet enkel toe te wijzen aan het aanbod in de Westrand maar kunnen ook elders in de gemeente gebruikt worden voor het optimaliseren van de bestaande supermarkten.

De uitbreidingsruimte die naar 2035 ontstaat voor het verzorgingsgebied laat zien dat er ruimte is om het supermarktaanbod uit te breiden. Wanneer gekeken wordt naar een realistisch ambitieniveau is er ook ruimte om scenario 2 te faciliteren. Met scenario 3 ontstaat er enige spanning tussen plan en marktruimte. Om dit scenario markttechnisch te faciliteren zal er een bovengemiddelde toevloeiing van buiten het verzorgingsgebied nodig zijn.

	Huidige marktruimte	Marktruimte 2035
Roosendaal	2.781 m² wvo	3.909 m² wvo
Verzorgingsgebied	61 m² wvo	708 – 2.146 m² wvo

Tabel 7 Uitbreidingsruimte supermarkten op basis van distributieve berekening
Bron: Sweco

Conclusie kwantitatieve behoefte

Op basis van zowel de dichthedenanalyse als de distributieve berekening is er marktruimte voor het uitbreiden van het bestaande supermarkt aanbod aan de Rembrandtgalerij in Westrand. De marktruimte die ontstaat is, uitgaande van het ambitieniveau, voldoende om de supermarktuitbreiding in scenario 1 en 2 te faciliteren. De uitbreiding voorgesteld zoals in scenario 3 past niet binnen de toekomstige marktruimte in het verzorgingsgebied, ook niet wanneer van het ambitieniveau wordt uitgegaan. In dat geval is er sprake van een overaanbod van ca. 730 m² wvo (zie Tabel 8). De te verwachten mogelijkheden voor uitbreiding van het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied sluit daarom het beste aan bij scenario 2.

Scenario	Supermarkt aanbod	Uitbreiding supermarkt	Marktruimte 2035 verzorgingsgebied	“Over” aan marktruimte
Scenario 1	Ca. 1.440 – 1.760 m² wvo	+ 816 – 1.136 m² wvo	708 – 2.146 m² wvo	-108 - 1.010 m² wvo
Scenario 2	Ca. 2.240 – 2.560 m² wvo	+ 1.616 – 1.936 m² wvo	708 – 2.146 m² wvo	-908 - 210 m² wvo
Scenario 3	Ca. 3.200 – 3.520 m² wvo	+ 2.576 – 2.896 m² wvo	708 – 2.146 m² wvo	-1.868 - -750 m² wvo

Tabel 8 Confrontatie marktruimte en uitbreiding supermarktaanbod naar scenario
Bron: Sweco

3.2 Kwalitatieve behoefte

- **Volwaardig cluster**. Het huidige wijkcluster is niet in evenwicht. De supermarkt is aan de kleine kant, waardoor niet alleen de supermarkt zijn potentieel niet weet te behalen, maar ook de ondersteunende detailhandel zich hierdoor niet optimaal kan ontwikkelen. Door het uitbreiden van het aanbod krijgen inwoners in de eigen wijk een voorziening met een compleet aanbod. Hierdoor kiest men vaker voor de supermarkt dichtbij. In de huidige situatie is de wijk onderverzorgd, realisatie van een volwaardige supermarkt komt hieraan tegemoet.
- **Complimenterend aanbod versterkt**. Wanneer complimenterende supermarkten zich vestigen versterkt dit de aantrekkingskracht van het winkelcentrum. Denk hierbij aan een combinatie van full service en discount supermarkt of een combinatie van een van beide met een doelgroepsupermarkt.
- **Vernieuwing en verbetering uitstraling**. Bij herontwikkeling van het winkelcluster vindt vernieuwing van de bestaande en verouderde panden plaats. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om van het naar binnen gekeerde winkelcentrum een naar buiten gekeerd winkelcentrum te maken waardoor het een betere uitstraling krijgt, veiliger is en de achterkanten van de winkels minder zichtbaar zijn voor bezoekers en bewoners.
- **Gratis parkeren**. De meeste supermarkten in Roosendaal zijn gevestigd in het centrum en omgeving. Voor het centrum geldt betaald parkeren. Door de nabijheid van het winkelcluster van de Westrand en de mogelijkheid tot gratis parkeren hier kan het cluster wanneer een volwaardig supermarktaanbod gerealiseerd wordt een goede locatie worden voor de aankoop van dagelijkse boodschappen voor inwoners uit de eigen wijk en omliggende wijken. Om te kunnen profiteren van deze aantrekkingskracht is het nodig dat een volwaardig supermarktaanbod gerealiseerd wordt. Met een supermarkt van het huidige formaat is dit niet mogelijk.
- **Hart van de wijk.** Bij het realiseren van een sterker winkelcentrum met een compleet aanbod kan een hart van de wijk gecreëerd worden waar inwoners van de eigen wijk elkaar ontmoeten. De grootte van het winkelcluster en de aantrekkingskracht spelen hier een belangrijke rol in. Wanneer het winkelcluster te groot wordt, en te veel mensen van buiten de wijk aantrekt, neemt de functie als Hart van de Wijk weer af. Hier ligt de belangrijke opgave een gezonde balans te vinden.

3.3 Benchmarkanalyse

Om de mogelijkheden vanuit ervaringen elders te bekijken is een benchmark opgesteld met vergelijkbare wijkclusters verspreid door het land.[7] Deze clusters zijn vergeleken met elkaar en met het cluster in Westrand (zie Bijlage 2: Benchmarkanalyse). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat een gemiddeld cluster in een wijk als Westrand een groter metrage kent, terwijl in veel van deze wijken het inwoneraantal vergelijkbaar is met het uiteindelijke inwoneraantal van het onderzoeksgebied.

Op basis van de benchmark zou een winkelcluster als die in Westrand een metrage kennen van ca. 5.100 m² wvo. Hierbij is er ruimte voor ca. 1.860 m² wvo aan supermarktaanbod en ca. 1.970 m² wvo aan overige detailhandel. Daarnaast zou er dan ruimte zijn voor horeca (ca. 415 m² wvo), diensten (ca. 280 m² wvo) en leisure (ca. 580 m² wvo). Daarbij zien we ook dat naast supermarkten en aanvullende detailhandel in veel van de wijkclusters ook een aanbod in diensten en horeca aanwezig is. In sommige gevallen zijn zelfs ook enige leisure meters aanwezig.

[7] De Benchmark bestaat uit het Beatrixplein (Haarlem), Waterlandplein (Amsterdam), Banne Buiksloot (Amsterdam), Kooiplein (Leiden), Lobeliusstraat (Zaandam), Heuvel (Breda), Spindopplein (Ede) en Gageldonk (Bergen op Zoom)

Uit de dichthedenanalyse blijkt dat bij realisatie van één volwaardige supermarkt aan de Rembrandtgalerij (ca. 1.925 m² wvo) de dichtheid gelijk wordt met het gemiddelde van de benchmark.

Kwalitatief

Wanneer we kwalitatief naar de benchmark gebieden kijken zien we dat de meeste winkelcentra twee supermarkten kennen. Echter zien we bij deze winkelcentra dat het totale metrage supermarkten in de gebieden met meer dan 1 volwaardige supermarkt gemiddeld gezien beperkt is tot ca. 2.500 m² wvo (ca. 3.125 m² bvo). Daarnaast geldt voor deze gebieden dat het gemiddelde inwoneraantal duidelijk hoger ligt dan nu het geval is voor de Westrand, maar wel overeenkomt met het toekomstige inwoneraantal (gemiddeld ca. 11.980 inwoners). Wanneer de winkelgebieden twee supermarkten hebben komt het totale metrage overeen met het voorgestelde supermarkt metrage uit scenario 2. De voor supermarktaanbod gereserveerde meters in scenario 3 zijn fors groter.

Daarnaast zien we dat de meeste winkelcentra uit de benchmark naar buiten gekeerd zijn. Dit betekent dat de plint volledig gevuld is en er geen achterkanten zijn die een onveilig gevoel geven. Bij de winkelcentra waar de winkels om een plein gevestigd zijn zien we dat ook hier het aandeel achterkanten geminimaliseerd zijn en dat laden en lossen in veel gevallen inpandig gebeurt.

Parkeren is bij veel van de benchmark winkelcentra mogelijk op het maaiveld, vaak onderdeel van een blauwe zone waardoor bezoekers voldoende tijd hebben voor het doen van de boodschappen. Op andere plekken is het parkeren gratis.

Naast supermarktaanbod kennen de verschillende benchmark clusters een breder aanbod dan alleen ondersteunende detailhandel. In alle gevallen is er ook een dienstenaanbod aanwezig, en bijna overal zijn verschillende horeca vestigingen onderdeel van het winkelcluster. Naast deze functies kennen veel van de winkelclusters uit de benchmark ook enig recreatief aanbod, denk bijvoorbeeld aan een sportschool.

4 Effecten analyse

Voor de ontwikkeling van beide scenario's zijn in dit hoofdstuk kort de eventuele effecten op de bestaande supermarkstructuur opgenomen[8].

4.1 Effecten scenario 1

De uitbreiding van het aantal supermarktmeters aan de Rembrandtgalerij omvat in scenario 1 een toevoeging van ca. 975 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 9.104 per m² wvo[9] betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 8,9 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 170.700 per week (excl. BTW) in de stad Roosendaal. Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in Roosendaal gaat het om een additionele claim van 6,0%[10]. Een belangrijke nuance hierbij is dat er sprake is van een uitbreiding van een supermarkt en niet van een toevoeging van een extra supermarkt. Hierdoor worden de meters deels ingezet om de klanten beter in hun behoeften te kunnen voorzien. De uitbreidingsmeters kennen daarom een gemiddeld lagere vloerproductiviteit (ook wel de wet van de afnemende meeropbrengsten), dit heeft te maken met het feit dat een deel van de meters wordt ingezet om de klant een betere ervaring te geven en de supermarkt ruimer op te zetten. De verhouding van toevoeging van het aantal meters naar groei van de omzet is hierdoor niet gelijk aan elkaar.

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft[11] van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners uit de stad Roosendaal (€ 8,9 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod in de stad. Het theoretische verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 4,4 miljoen op jaarbasis[12].

Geprojecteerd op het totale supermarktaanbod van 16.280 m² wvo is er sprake van een theoretisch verdringingseffect van 3,0%[13]. Dit effect zal zich voornamelijk richten op de nabij gelegen Sahan supermarkt, en de supermarkten aan de noordoostzijde van het centrum (Aldi, Albert Heijn en Jumbo).

4.2 Effecten scenario 2

De uitbreiding van het aantal supermarktmeters aan de Rembrandtgalerij omvat in scenario 2 een toevoeging van ca. 1.775 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 9.104 per m² wvo[14] betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 16,2 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 310.800 per week (excl. BTW) in de stad Roosendaal. Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in Roosendaal gaat het om een additionele claim van 10,9%[15]. Een belangrijke nuance hierbij is dat er sprake is dat een deel van de meters worden gebruikt voor de uitbreiding van de bestaande supermarkt. Deze meters worden deels ingezet om de klanten beter in hun behoeften te kunnen voorzien. De uitbreidingsmeters kennen daarom een gemiddeld lagere vloerproductiviteit (ook wel de wet van de afnemende meeropbrengsten), dit heeft te maken met het feit dat een deel van de meters wordt ingezet om de klant een betere ervaring te geven en de supermarkt ruimer op te zetten. De verhouding van toevoeging van het aantal meters naar groei van de omzet is voor deze meters niet gelijk aan elkaar. Voor de meters die gebruikt worden voor de realisatie van een tweede supermarkt in het gebied geldt dit niet.

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners uit de stad Roosendaal (€ 16,2 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het

[8] Voor de toename van het aantal meters is uitgegaan van het midden van de toename. In scenario 1 gaat het om een toename van 2.000 m² bvo, in scenario 2 een toename van 3.000 m² bvo en in scenario 3 een toename van 4.200 m² bvo.
[9] Omzetkengetallen 2024, Panteia en INretail
[10] Bestaande wvo = 16.280 m² wvo, extra wvo = 975 m² wvo; Berekening 975/16.280 = 6,0%
[11] De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het onderzoeksgebied, van andere typen aanbieders en kanalen van marktverruiming
[12] Berekening: 0,5 * € 8,9 miljoen = € 4,4 miljoen
[13] Berekening: € 8,9 miljoen/(16.280 m² wvo * € 9.104 gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten) = 3,0%
[14] Omzetkengetallen 2024, Panteia en INretail
[15] Bestaande wvo = 16.280 m² wvo, extra wvo = 1.775 m² wvo; Berekening 1.775/16.280 = 10,9%

nu gevestigde supermarktaanbod in de stad. Het theoretische verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 8,1 miljoen op jaarbasis[16].

Geprojecteerd op het totale supermarktaanbod van 16.280 m² wvo is er sprake van een theoretisch verdringingseffect van 5,5%[17]. Dit effect zal zich voornamelijk richten op de nabij gelegen Sahan supermarkt, en de supermarkten aan de noordoostzijde van het centrum (Aldi, Albert Heijn en Jumbo).

4.3 Effecten scenario 3

De voorgenomen uitbreiding van het supermarktaanbod aan de Rembrandtgalerij omvat in scenario 3 een toevoeging van ca. 2.895 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 9.104 per m² wvo[18] betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 26,4 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 506.800 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in de stad Roosendaal gaat het om een additionele claim van 17,8%[19]. Een belangrijke nuance hierbij is dat een deel van de meters worden gebruikt voor de uitbreiding van de bestaande supermarkt. Deze meters worden deels ingezet om de klanten beter in hun behoeften te kunnen voorzien. De uitbreidingsmeters kennen daarom een gemiddeld lagere vloerproductiviteit (ook wel de wet van de afnemende meeropbrengsten), dit heeft te maken met het feit dat een deel van de meters wordt ingezet om de klant een betere ervaring te geven en de supermarkt ruimer op te zetten. De verhouding van toevoeging van het aantal meters naar groei van de omzet is voor deze meters niet gelijk aan elkaar. Voor de meters die gebruikt worden voor de realisatie van een tweede supermarkt in het gebied geldt dit niet.

Uit ervaring elders weten we dat maximaal de helft van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners uit de stad (€ 26,4 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het gevestigde supermarktaanbod in Roosendaal. Het theoretische verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 13,2 miljoen op jaarbasis[20].

Geprojecteerd op het totale supermarktaanbod van 16.280 m² wvo groeit het theoretisch verdringingseffect naar 8,9%[21]. Dit effect zal zich voornamelijk (en diepgaander dan in scenario 1 en 2) richten op de nabij gelegen Sahan supermarkt, en de supermarkten aan de noordoostzijde van het centrum (Aldi, Albert Heijn en Jumbo).

4.4 Conclusie effecten

De effecten die volgen op realisatie van scenario 1 zijn kleiner dan de effecten die ontstaan bij realisatie van scenario 2 en 3, deze nemen per scenario gradueel toe. Daarbij dient echter wel gesteld te worden dat bij scenario 1 de effecten voor het overige supermarktaanbod in Roosendaal zeer beperkt blijven. Dit heeft met name te maken met het feit dat de supermarkt in scenario 1 primair een belangrijke functie heeft voor de eigen inwoners van de Westrand Spoor C en Stadsoevers, en daarmee dus een zeer beperkte aantrekkingskracht zal hebben voor inwoners van andere delen van Roosendaal. Ook bij scenario 2 zal de functie van het winkelcentrum voornamelijk voor de eigen wijk zijn en daarmee zullen de effecten op supermarkten elders in de gemeente beperkt blijven. Bij scenario 3 zal dit door de clustering van twee full service supermarkten iets anders liggen. Om twee volwaardige full service supermarkten (van beide ca. 1.500 m² wvo) rendabel te maken op een locatie als de Rembrandtgalerij is het nodig om naast inwoners uit de eigen wijk ook inwoners van buiten het verzorgingsgebied aan te trekken. Dit zijn inwoners die op dit moment voornamelijk gericht zijn op supermarktaanbod elders in Roosendaal. Je zal in scenario 3 dan ook een wijkoverstijgend hart van de wijk gaan realiseren. Dit betekent dan ook dat de impact op de omzet bij andere supermarkten in de structuur groter is dan in scenario 1 en 2. Wanneer gekozen wordt een solitaire supermarkt te verplaatsen naar de Rembrandtgalerij zullen de effecten ook lager uitvallen. De toename van het aantal supermarktmeters in de gemeente zal dan immers minder zijn. Dit geldt zowel voor scenario 1, 2 als scenario 3.

---

[16] Berekening: 0,5 * € 16,2 miljoen = € 8,1 miljoen
[17] Berekening: € 16,2 miljoen/(16.280 m² wvo * € 9.104 gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten) = 5,5%
[18] Omzetkengetallen 2024, Panteia en INretail
[19] Bestaande wvo = 16.280 m² wvo, extra wvo = 2.895 m² wvo; Berekening: 2.895/16.280 = 17,8%
[20] Berekening: 0,5 * € 26,4 miljoen = € 13,2 miljoen
[21] Berekening: € 26,4 miljoen/(16.280 m² wvo * € 9.104 gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten) = 8,9%

5 Advies

Op basis van bovenstaand onderzoek kan aan de hand van een multi-criteria analyse een advies worden gegeven over het best passende scenario voor de Rembrandtgalerij in de toekomstige situatie.

5.1 Multi-criteria analyse

Aan de hand van de multi-criteria analyse wordt gekeken welk scenario het best past bij de ontwikkelingen en wensen voor de Rembrandtgalerij en de bredere structuur waar de Rembrandtgalerij onderdeel van is. We toetsen de verschillende scenario's aan de volgende criteria:

- **Kwantitatieve behoefte.** Is er voldoende marktruimte en vraag in de markt voor de eventuele uitbreiding van het aantal supermarktmeters?
- **Parkeermogelijkheden.** Is de parkeerbehoefte die ontstaat in te passen (ruimtelijk en financieel)?
- **Bereikbaarheid en zichtbaarheid.** Hoe goed is de bereikbaarheid en de zichtbaarheid van het winkelcentrum?
- **Inpasbaarheid (ruimtelijk).** Is het scenario fysiek/ruimtelijk in te passen op de huidige locatie?
- **Beleidsmatig inpasbaar.** Past het scenario bij het vigerende beleid van de gemeente?
- **Verdringingseffecten.** Hoe groot zijn de effecten op de bestaande structuur in Roosendaal? Hierbij geldt dat minimale verdringingseffecten positief worden gescoord en grote effecten op winkels elders in de structuur negatief.
- **Toekomstbestendigheid.** Hoe toekomstbestendig is het winkelcentrum in dit scenario?
- **Functie als Hart van de Wijk.** Kan het winkelcentrum in dit scenario een functie hebben als hart van de wijk? Een hart van de wijk is een belangrijke locatie in de wijk die mogelijkheden biedt voor bewoners om elkaar te ontmoeten, dagelijkse boodschappen te doen en waar maatschappelijk aanbod gevestigd is.
- **Uitstraling.** Een modern naar buiten gekeerd winkelcentrum kent een betere uitstraling dan een verouderd naar binnen gekeerd winkelcentrum. Dit heeft met name te maken met de hoeveelheid dichte plinten die bij een naar binnen gekeerd centrum vaak groter zijn (maar dit kan ook door andere factoren beïnvloed worden).

	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Kwantitatieve behoefte	0	+	++	-
Parkeermogelijkheden	N.v.t.	+	0	-
Bereikbaarheid/zichtbaarheid	-	+	+	+
Inpasbaarheid (ruimtelijk)	++	+	0	-
Beleidsmatig inpasbaar	-	++	++	0
Verdringingseffecten[22]	++	+	0	-
Toekomstbestendigheid	--	+	++	0
Functie Hart van de Wijk	0	+	++	+
Uitstraling	-	+	+	+
Totaal	-	+	+	0

Tabel 9 Multi-criteria analyse
Bron: Sweco

[22] Hierbij geldt een positieve beoordeling als het afwezig zijn van verdringingseffecten op de bestaande structuur

Op basis van de multi-criteria analyse komen scenario 1 en 2 het beste uit de bus als het gaat om de herontwikkeling van de Rembrandtgalerij.

- **Kwantitatieve behoefte.** Voor scenario 1 is er voldoende kwantitatieve behoefte in Roosendaal en is de kwantitatieve behoefte in de Westrand op termijn, bij herontwikkeling van het winkelcentrum, groot genoeg om de uitbreiding te veroorloven. De uitbreiding van het aanbod in scenario 2 past ook in de kwantitatieve behoefte en brengt daarnaast de supermarktdichtheid dichter bij het landelijk gemiddelde dan in scenario 1. De uitbreiding in scenario 3 past niet binnen de kwantitatieve behoefte in de Westrand, ook niet op termijn.
- **Parkeermogelijkheden.** In scenario 1 is het mogelijk de parkeervraag voor de voorzieningen op het maaiveld op te lossen. In scenario 2 zal de parkeervraag toenemen en zal minimaal een deel van de vraag voor de voorzieningen gebouwd moeten worden opgelost. De parkeerbehoefte voor scenario 3 neemt zo fors toe dat het betekent dat er gekeken moet worden naar gebouwde parkeeroplossingen. Consumenten verkiezen in buurt- en wijkcentra maaiveld en gratis parkeren boven gebouwd en betaald parkeren. Daarnaast kost het de ontwikkelaars meer geld om het parkeren inpandig op te moeten lossen. Wanneer gebouwd parkeren wordt toegepast heeft dat samengevat meerdere consequenties namelijk: 1) Het kan een mogelijk obstakel zijn voor bezoekers om met de auto de supermarkten en het winkelgebied te bezoeken, 2) gratis parkeren zal onder druk staan, omdat gebouwd parkeren duur is en terugverdiend moet worden, 3) er dient goed naar uitstraling gekeken te worden, zodat geen dichte plint van het parkeergebouw ontstaat.
- **Bereikbaarheid/zichtbaarheid.** De zichtbaarheid van het winkelcentrum wordt in scenario 1, 2 en 3 beter dan in scenario 0, omdat er een nieuwe ontwikkeling zal plaatsvinden, waarbij mogelijkheden voor betere zichtbaarheid toe te passen zijn. In de huidige planfase is echter nog niet duidelijk hoe een verbeterde bereikbaarheid en zichtbaarheid eruit komt te zien, dit geldt voor alle scenario's.
- **Inpasbaarheid (ruimtelijk).** De ruimtelijke inpasbaarheid voor de ontwikkeling van scenario 3 is ingewikkelder dan die van scenario 1. Denk bijvoorbeeld al aan het oplossen van de parkeerbehoefte waar momenteel nog onderzoek naar gedaan wordt.
- **Beleidsmatig inpasbaar.** Het beleid van de gemeente Roosendaal maakt het realiseren van een volwaardige supermarkt aan de Rembrandtgalerij mogelijk. Daarnaast spreekt het beleid er ook van dat uitbreiding van het aanbod in de buurt- en wijkwinkelcentra enkel mogelijk is wanneer dit gebeurt om het voorzieningenniveau op peil te houden. Scenario 1 en 2 sluiten aan op dit beleid van de gemeente. In scenario 3 is er sprake van een uitbreiding die meer is dan enkel een uitbreiding om het voorzieningenniveau op peil te houden.
- **Verdringingseffecten.** De verdringingseffecten op de bestaande supermarktstructuur nemen gradueel toe per scenario en de toevoeging van de meters. Ze zijn groter bij de realisatie van scenario 3 dan dat het geval zou zijn bij scenario 1 en 2. In scenario 0 vindt logischerwijs geen verdringingseffect plaats op de bestaande structuur.
- **Toekomstbestendigheid.** De huidige situatie (scenario 0) is niet toekomstbestendig, zowel scenario 1, 2 en scenario 3 zijn dit wel door de grotere aantrekkingskracht en binding die het winkelcentrum in deze scenario's zal krijgen. Scenario 2 zorgt voor een compleet aanbod dat passend is bij de wijk en zal hiermee het meest toekomstbestendig zijn. Voor scenario 3 geldt wel dat omwille van de toekomstbestendigheid klanten van verder dan het verzorgingsgebied aangetrokken moeten worden. Op enkel de inwoners van de Westrand, Spoor C en Stadsoevers worden de marges klein voor de twee volwaardige supermarkten.
- **Functie Hart van de Wijk.** Zowel in scenario 1 als in scenario 2 neemt de functie van het winkelcentrum als Hart van de Wijk toe. Echter is het winkelcentrum in scenario 3 te grootschalig voor een gezond kloppend Hart van de Wijk in een wijk als Westrand. Met een dergelijke ontwikkeling zal een wijkoverstijgende voorziening gecreëerd worden, die bezoekers van ver buiten de wijk zal trekken die geen binding hebben met het gebied. Dit belemmert mogelijk de sociale cohesie die ontstaat in een Hart van de Wijk.
- **Uitstraling.** De uitstraling van het winkelcentrum verbetert in alle drie de scenario's. Wel zal door het formaat van de ontwikkeling in scenario 3 goed nagedacht moeten worden hoe de dichte plinten verminderd kunnen worden en hoe men om dient te gaan met de grote parkeervraag die ook iets doet met de uitstraling van de ontwikkeling. Bij scenario 1 en 2 zal goed nagedacht moeten worden of en hoe maaiveld parkeren op een goede manier de uitstraling positief tegemoet kan komen. Dit kan namelijk afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit op maaiveld.

5.2 Conclusie en advies

Op basis van de multi-criteria analyse adviseren wij om een winkelcentrum te realiseren met twee complementaire supermarkten en ondersteunende detailhandel, eventueel aangevuld met diensten en horeca. Dit sluit aan bij scenario 2. Het advies voor ontwikkelscenario 2 heeft de volgende overwegingen:

- De huidige Jumbo supermarkt functioneert niet optimaal en is de klein om de huidige en toekomstige inwoners te verzorgen. Hedendaags zien we een moderne maatvoering van ca. 1.200 m² wvo voor supermarkten. De Jumbo van slechts 624 m² wvo is te beperkt om een volledig aanbod te kunnen bieden aan de inwoners.
- Er zit veel meer potentie in de wijk en omliggende wijken voor versterking van het supermarktaanbod. Het westen van Roosendaal (ten westen van het centrum) is relatief onderverzorgd met weinig regulier supermarktaanbod. Met oog op de transformatie van Westrand en de toekomstige inwonersgroei door Stadsoevers, Spoor C en net buiten het verzorgingsgebied aan de Laan van Brabant, is er veel (toekomstig) potentieel om een volwaardige supermarkt in Westrand te ontwikkelen.
- Gezien de distributieve mogelijkheden, ruimtelijke inpasbaarheid, verdringingseffecten en het inwonerpotentieel naar de toekomst, is het advies slechts één volwaardige supermarkt van ca. 1.800 tot 2.000 m² bvo te realiseren, met daarbij een complementaire kleinere supermarkt van ca. 1.000 tot 1.200 m² bvo. Voor twee volwaardige full service supermarkten is er kwantitatief geen distributieve ruimte aanwezig, omdat het directe inwonerspotentieel van het verzorgingsgebied daar te beperkt voor is.
- Bij de ontwikkeling van twee full service supermarkten wordt de ruimte krap en moet er gebouwd parkeren gerealiseerd worden. Dit is niet aan te raden voor een dergelijke supermarktontwikkeling, die juist laagdrempelig moet zijn. Maaiveld parkeren is daarom sterk aan te raden, ondanks dat dit bij een groeiende behoefte in bepaalde mate afbreuk doet aan de uitstraling van het gebied. Er dient daarom goed onderzocht te worden hoe het parkeren het beste vormgegeven kan worden, zodat het bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit, maar ook in de bereikbaarheid voor bezoekers voorziet. Scenario 2 is goed inpasbaar op de huidige locatie en is beleidsmatig te verantwoorden.

Randvoorwaarden

Belangrijk bij de herontwikkeling van de Rembrandtgalerij is dat de bereikbaarheid van het winkelgebied voor zowel auto’s, fietsen als voetgangers goed moet zijn in de toekomst. Alleen op die manier kan het winkelaanbod optimaal functioneren en het volledige potentieel vanuit de wijk benutten. Voor een volwaardige supermarkt in een dergelijke wijk dient bereikbaarheid en parkeren op orde te zijn. Het liefst gebeurt dat op maaiveld, maar een combinatie van maaiveld en gebouwd parkeren zou bij daadwerkelijk ruimtegebrek een te overwegen optie zijn. Daarnaast wordt tevens geadviseerd om het huidige aanvullende aanbod, zoals het reeds aanwezige dagelijkse aanbod, commerciële diensten en horeca, te behouden. Zeker met 1 of meer volwaardige supermarkten in dit winkelgebied hebben deze functies een goed toekomstperspectief. Hiervoor moeten deze aanvullende winkelfuncties wel geclusterd blijven en dient de aansluiting met de supermarkt(en) en de zichtbaarheid vanaf de supermarkt goed te zijn.

Er moet rekening gehouden worden met het feit dat de huidige supermarkt (Jumbo) tijdens de herontwikkeling open kan blijven. Denk hierbij aan een gefaseerde ontwikkeling met eventueel een tijdelijke locatie voor de Jumbo. Dit is van belang voor het behoud van de binding met de huidige klanten en de sociale cohesie in de wijk. Daarnaast dient men in het achterhoofd te houden dat bij een volledige herontwikkeling van de Rembrandtgalerij de nieuwe huur-/koopprijzen voor de bestaande ondernemers hoger kunnen uitpakken, waardoor niet elke aanvullende winkel terug zal kunnen komen in de herontwikkeling. Het is daarom essentieel om bij volledige herontwikkeling rekening te houden met het behoud van een volwaardig aanvullend aanbod, zoals nu ook gevestigd is (zoals ook mogelijk is bij realisatie van scenario 2).

Bijlage 1: Supermarkt aanbod

	Formule	Adres	M² wvo	Afstand	Opmerkingen
1.	Jumbo	Rembrandtgalerij 103-109	624	-	Onderdeel van projectlocatie
2.	Sahan	Laan van Brabant 9	902	1.200	Doelgroep supermarkt, voormalige AH
3.	Jumbo	Van Beethovenlaan 7	1.948	2.600	
4.	Albert Heijn	Van Beethovenlaan 4	1.465	2.600	
5.	Aldi	Boulevard 118a	1.129	3.000	
6.	Dirk	Laan van Hennegouwen 170	990	2.000	
7.	Jumbo	Streuvelslaan 1a	1.159	3.000	
8.	Lidl	President Kennedylaan 118	1.115	2.300	
9.	Jumbo	Lindenburg 2-4	1.276	3.500	
10.	Albert Heijn	Tolbergcentrum 160	1.502	3.300	
11.	Plus	Tolbergcentrum 172	1.421	3.400	
12.	Plus	Dijkcentrum 24	998	4.500	
13.	Aldi	Dijkcentrum 41-43	723	4.400	
14.	Aldi	Philipslaan 82	1.028	3.700	
Totaal			**16.280**		

Tabel 10 Supermarktaanbod Roosendaal
Bron: Locatus 2025; Supermarktgidsonline.nl

Bijlage 2: Benchmarkanalyse

In de benchmarkanalyse vergelijken we winkelgebieden die in vergelijkbare wijken liggen als de Rembrandtgalerij. Onderstaande winkelclusters zijn opgenomen in de analyse:

- Beatrixplein, Haarlem
- Waterlandplein, Amsterdam
- Banne Buiksloot, amsterdam
- Kooiplein, Leiden
- Lobeliusstraat, Zaandam
- Heuvel, Breda
- Spindopplein, Ede
- Gageldonk, Bergen op Zoom

Cluster	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45 -65	% 65+	Gem. hh. Grootte	Gem. ink. Per inw.
Beatrixplein	6.835	15%	8%	27%	26%	24%	2,1	€ 29.500
Waterlandplein	14.805	21%	14%	30%	24%	12%	2,2	€ 24.300
Banne Buiksloot	14.090	13%	15%	35%	23%	14%	1,8	€ 26.300
Kooiplein	12.025	18%	14%	28%	24%	16%	2,2	€ 23.800
Lobeliusstraat	8.665	20%	13%	29%	25%	13%	2,4	€ 21.300
Heuvel	7.900	15%	13%	34%	23%	15%	1,8	€ 27.400
Spindopplein	13.190	20%	15%	33%	21%	11%	2,2	€ 27.600
Gageldonk	9.085	18%	13%	27%	25%	17%	2,2	€ 24.400
Verzorgingsgebied	*7.770*	*14%*	*10%*	*30%*	*26%*	*20%*	*1,9*	*€ 27.900*

Tabel 11 Demografische kenmerken Benchmark winkelcentra
Bron: CBS Statline 2024 (inkomen 2022, meest recent)

Cluster	Totaal metrage (m² wvo)	Supermarkt	Overige detailhandel	Horeca	Diensten	Leisure
Beatrixplein	2.780	1.015	970	260	185	350
Waterlandplein	8.303	2.581	3.352	565	205	1.600
Banne Buiksloot	5.905	1.020	3.610	435	240	600
Kooiplein	5.948	3.165	1.798	125	200	660
Lobeliusstraat	3.004	570	1.954	195	295	0
Heuvel	3.191	2.148	659	0	40	344
Spindopplein	5.843	2.177	2.251	865	440	110
Gageldonk	5.894	2.231	1.135	885	643	1.000
Gemiddelde	**5.109**	**1.863**	**1.966**	**416**	**280**	**583**
Rembrandtgalerij	*2.140*	*624*	*901*	*380*	*235*	*0*

Tabel 12 Benchmarkanalyse winkelclusters in m² wvo
Bron: Locatus juli 2025

Cluster	*Inwoners*	*M² wvo supermarkt*	*Supermarktdichtheid*
Beatrixplein	*6.835*	*1.015*	*0,15 m² wvo / inw.*
Waterlandplein	*14.805*	*2.581*	*0,17 m² wvo / inw.*
Banne Buiksloot	*14.090*	*1.020*	*0,07 m² wvo / inw.*
Kooiplein	*12.025*	*3.165*	*0,26 m² wvo / inw.*
Lobeliusstraat	*8.665*	*570*	*0,07 m² wvo / inw.*
Heuvel	*7.900*	*2.148*	*0,27 m² wvo / inw.*
Spindopplein	*13.190*	*2.177*	*0,17 m² wvo / inw.*
Gageldonk	*5.894*	*2.231*	*0,25 m² wvo / inw.*
Gemiddeld	***11.073***	***1.811***	***0,18 m² wvo / inw.***
Rembrandtgalerij	*7.770*	*624*	*0,08 m² wvo / inw.*

Tabel 13 Dichthedenanalyse supermarkten benchmark
Bron: CBS Statline 2024; Locatus 2025; Sweco

Bijlage 3: Distributieve berekening gemeente Roosendaal

Bij de distributieve berekening voor de gemeente Roosendaal zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak gaan we uit van een inwoneraantal in de gemeente Roosendaal van 77.559 inwoners in de huidige situatie. Naar 2035 zal dit toenemen naar ca. 82.150 inwoners.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.364 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail & Panteia (Omzetkengetallen 2024). Het gemiddelde inkomen per persoon ligt in de gemeente Roosendaal 5,5% onder het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag aan supermarkten van inwoners van het onderzoeksgebied iets lager ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector) de bestedingen worden constant verondersteld richting 2035.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van de gemeente voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in de gemeente. Op basis van het KSO 2021 ligt de koopkrachtbinding voor de gemeente Roosendaal op 90% (gecorrigeerd voor online). We veronderstellen dat de koopkrachtbinding naar de toekomst gelijk blijft.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in de gemeente dat afkomstig is van inwoners buiten de gemeente. Op basis van het KSO 2021 ligt de koopkrachttoevloeiing voor de gemeente Roosendaal op 7%. We veronderstellen dat de koopkrachtbinding naar de toekomst gelijk blijft.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de supermarkt € 9.104 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail en Panteia (Omzetkengetallen, 2024).
- **Huidig supermarktaanbod.** Binnen de gemeente Roosendaal is momenteel een supermarktaanbod van 16.280 m² wvo gevestigd.

Parameter	Huidige situatie	2035
Inwoners	77.559	82.150
Bestedingen per hoofd in € (Panteia, 2023)	€ 2.364	€ 2.364
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 183	€ 194
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 179	€ 190
Koopkrachtbinding (gecorrigeerd voor online)	90%	90%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 161	€ 171
Koopkrachttoevloeiing (KSO 2021)	7%	7%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 12	€ 13
Totale bestedingen in € mln.	€ 174	€ 184
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (Panteia 2023)	€ 9.104	€ 9.104
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 10.659	€ 11.290
Haalbaar aanbod in m² wvo	19.061	20.189
Gevestigd aanbod in m² wvo	16.280	16.280
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**2.781**	**3.909**

Tabel 14 Distributieve berekening supermarktsector gemeente Roosendaal
Bron: Sweco

Bijlage 4: Begrippenlijst

Bruto verkoopoppervlak (bvo)

De bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, vers speciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het onderzoeksgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet generen. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopoppervlak (wvo).

Winkel verkoopoppervlak

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.)