



# Castricum Geesterduin behoefte en effecten uitbreiding retailaanbod, Hoorne Vastgoed

**SWECO Nederland B.V.**  
**Business unit Stedelijke Planning**

**Onderwerp**  
**Projectnummer**  
**In opdracht van**  
**Datum**  
**Projectteam**  
**Voor meer informatie**

**Versie**

De Holle Bilt 22  
3732 HM De Bilt  
[www.sweco.nl](http://www.sweco.nl)  
Handelsregister 30129769  
Castricum Geesterduin DPO  
51019422  
Hoorne Vastgoed  
1 maart 2024  
Cyriella Angelina, Femke Wokke, Floor Planken  
Femke Wokke  
[femke.wokke@sweco.nl](mailto:femke.wokke@sweco.nl)  
+31 6 57 64 31 22

2.0

## Inhoudsopgave

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Managementsamenvatting .....</b>                                          | <b>4</b>  |
| <i>Aanleiding .....</i>                                                      | <i>6</i>  |
| <i>Uw vragen .....</i>                                                       | <i>6</i>  |
| <b>1 Vraag- en aanbodanalyse .....</b>                                       | <b>7</b>  |
| 1.1 <i>Projectlocatie .....</i>                                              | <i>7</i>  |
| 1.2 <i>Vraagzijde van de markt .....</i>                                     | <i>11</i> |
| 1.3 <i>Aanbodzijde van de markt .....</i>                                    | <i>13</i> |
| 1.4 <i>Trends &amp; ontwikkelingen .....</i>                                 | <i>15</i> |
| 1.5 <i>Koopstromen .....</i>                                                 | <i>16</i> |
| 1.6 <i>Toets aan beleid .....</i>                                            | <i>17</i> |
| <b>2 Behoeftedetailhandel in Geesterduin .....</b>                           | <b>20</b> |
| 2.1 <i>Kwantitatieve onderbouwing .....</i>                                  | <i>20</i> |
| 2.2 <i>Kwalitatieve onderbouwing .....</i>                                   | <i>28</i> |
| 2.3 <i>Conclusie behoeftetoets .....</i>                                     | <i>29</i> |
| <b>3 Effecten uitbreiding Geesterduin .....</b>                              | <b>30</b> |
| 3.1 <i>Economische en ruimtelijke impuls .....</i>                           | <i>30</i> |
| 3.2 <i>Effect op de bestaande structuur .....</i>                            | <i>30</i> |
| 3.3 <i>Effecten op leegstand, woon- en leef- en ondernemersklimaat .....</i> | <i>31</i> |
| 3.4 <i>Conclusie effecten .....</i>                                          | <i>32</i> |
| <b>Bijlage 1: Begrippenlijst .....</b>                                       | <b>33</b> |
| <b>Bijlage 2: Distributieve berekening .....</b>                             | <b>35</b> |
| <b>Bijlage 3: Benchmark .....</b>                                            | <b>37</b> |

## Managementsamenvatting

Hoorne Vastgoed is voornemens winkelcentrum Geesterduin in Castricum te herontwikkelen. Onderdeel hiervan is een toevoeging van ca. 700 m<sup>2</sup> bvo aan retail (winkels en/of voorzieningen) meters en toevoeging van 215 woningen bovenop en rondom het winkelcentrum. Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit mogelijk, echter in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is een nadere motivatie van de behoefte aan extra winkel/voorziening meters en de effecten daarvan op het huidige aanbod in Castricum uitgevoerd. Hieruit blijkt dat:

- de herontwikkeling een **kwaliteitsimpuls** geeft aan winkelcentrum Geesterduin en directe omgeving;
- er tal van **kwalitatieve argumenten** zijn die de gewenste uitbreiding en herontwikkeling van het winkelcentrum motiveren;
- de gewenste uitbreiding ook voorziet in de groeiende **kwantitatieve behoefte** aangejaagd door groei van het inwonertal en toerisme;
- voorliggende ontwikkeling **geen negatieve gevolgen** heeft op het bestaande aanbod in de gemeente Castricum.

### Herontwikkeling Geesterduin is kwaliteitsimpuls voor de gemeente Castricum

- Winkelcentrum Geesterduin bevindt zich in het midden van het dorp Castricum in de buurt Molendijk en kent een uitgebreid winkelaanbod gericht op de dagelijkse voorzieningen.
- Geesterduin ligt tussen belangrijke publieke gebouwen; het gemeentehuis en het Cultureel Centrum Geesterhage.
- Het winkelcentrum wordt druk bezocht, met name in de verbindingroutes tussen de entrees. Waar het winkelcentrum aan de buitenzijde op sommige plekken door eerder revitalisaties modern oogt is de binnenkant van het winkelcentrum traditioneler.
- Er is weinig leegstand. Wel ontbreekt het aan verblijfsruimte (bankjes, terras) en daghoreca in het winkelcentrum en oogt de buitenzijde aan de Soomerwegh (nabij BP tankstation) als een onaantrekkelijke achterkant. Het bezoek aan het winkelcentrum is nu puur functioneel waarbij ook de connectie met de omliggende functies zoals Cultureel Centrum Geesterhage ontbreekt.
- Na herontwikkeling kent het winkelcentrum vier entrees op maaiveldniveau. Voor de entrees is er ruimte, een plein, en kan er geparkeerd worden. De (nieuwe) passages verbinden de entrees op een logische manier waarbij er een hart van het winkelcentrum ontstaat. Een plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten, waarmee de verblijfsduur wordt verlengd. Rondom worden ca. 215 woningen toegevoegd zowel op de verdieping als aan de straatzijde.
- Voor het aanbod voorzieningen blijven de veranderingen beperkt. De totale uitbreiding van het aanbod is ca. 700 m<sup>2</sup> bvo. Het grootste deel van de uitbreidingsmeters is bestemd voor Vomar. Dit betreft een uitbreiding van ca. 550 m<sup>2</sup> bvo (ca. 440 m<sup>2</sup> wvo) waarna Vomar gelijkwaardig aan Albert Heijn is. De resterende ca. 150 m<sup>2</sup> bvo (ca. 120 m<sup>2</sup> wvo) is bedoeld voor uitbreiding van het overige voorzieningenaanbod.
- Het totale herontwikkelingsplan betekent een groene kwaliteitsimpuls voor het gehele gebied rondom Geesterduin waarbij de uitstraling sterk verbetert en het winkelcentrum van pure functionele aankoopplaats transformeert naar ontmoetingsplek die ook de toekomstige vraag voldoende ruimte biedt.
- De herontwikkeling past binnen het vigerende beleid en sluit volledig aan bij de regionale detailhandelsvisie waarin staat dat winkelcentrum Geesterduin een winkelgebied is met een kansrijk perspectief. De regio heeft de ambitie om winkelgebieden in bestaande winkelstructuren te versterken.

### Gewenste uitbreiding van het retailaanbod in Geesterduin zowel kwantitatief als kwalitatief te motiveren

- De herontwikkeling betekent een kwaliteitsimpuls voor het gehele gebied waardoor er een aantrekkelijk hart van het winkelcentrum ontstaat waar ontmoeting centraal staat wat ten goede komt aan de leefbaarheid, het woonplezier en de sociale cohesie in Castricum. Supermarkten fungeren als dragers van winkelgebieden waarbij omliggend aanbod profiteert van traffic die een supermarkt genereert. Een

toekomstbestendige supermarkt in de vorm van Vomar is daarbij van positieve invloed op het algehele voorzieningenniveau in Geesterduin en biedt kansen voor omliggende winkels, diensten en horeca.

- Op basis van zowel de dichthedenanalyse als de distributieve berekening zien we dat er indicatieve marktruimte voor supermarkten aanwezig is naar de toekomst toe, in 2035 is de uitbreidingsruimte ca. 1.480 tot 2.150 m<sup>2</sup> wvo, ruim voldoende voor de gewenste uitbreiding van Vomar van 440 m<sup>2</sup> wvo. De groeiende behoefte ontstaat door bevolkingsgroei en groei van toevloeiing (toerisme). Castricum is qua kooporiëntatie binnen de gemeente de belangrijkste aankoopplaats en daarom de logische plek om het al aanwezige aanbod te optimaliseren binnen winkelcentrum Geesterduin.
- Het overig dagelijkse aanbod (speciaalzaken, drogisten) is reeds ruimschoots aanwezig in de kern Castricum. Ook binnen winkelcentrum Geesterduin is het overige dagelijks aanbod reeds goed op orde (dagelijks cluster rondom Albert Heijn) waardoor uitbreiding op deze locatie niet persé nodig lijkt.
- Binnen de overige onderzochte retailbranches (niet-dagelijkse detailhandel, diensten en horeca) zien we dat het aanbod binnen de gemeente zich ook concentreert in de kern Castricum. Omdat het aanbod in de andere kernen binnen de gemeente lager dan gemiddeld is zien we richting 2035 ook hier uitbreidingsruimte binnen alle drie de sectoren. Het is logisch om deze uitbreiding te faciliteren in de hoofdkern Castricum. Deze uitbreidingsruimte zit hem beperkt in de dienstensector en is duidelijker aanwezig als het gaat om de horeca en niet-dagelijkse sector. Een extra daghorecavestiging (ontmoetingsfunctie) of niet-dagelijkse winkel is goed te motiveren voor de overige 150 m<sup>2</sup> bvo uitbreidingsruimte in Geesterduin.

### Geen sprake van negatieve effecten op het bestaande aanbod in de gemeente Castricum

- De uitbreiding van ca. 440 m<sup>2</sup> wvo van de supermarkt en de toevoeging van ca. 120 m<sup>2</sup> wvo overig voorzieningen aanbod heeft naast positieve effecten een beperkt verdringingseffect op het bestaande aanbod.
- Met de uitbreiding van de supermarkt worden de meters ingezet om de klanten beter in hun behoeften te kunnen voorzien. De uitbreidingsmeters van de supermarkt kennen daarom een gemiddeld lagere vloerproductiviteit. In de praktijk zal dan ook slechts sprake zijn van zeer beperkte omzetteffecten bij de supermarkten in de gemeente Castricum. Deze supermarkten functioneren goed waardoor van verlies van perspectief geen sprake zal zijn.
- De uitbreiding en toevoeging van retailmeters brengt amper negatieve effecten als het gaat om leegstand en aantasting van het woon-, leef-, en ondernemersklimaat met zich mee. De huidige leegstand in de kern Castricum ligt ruim onder het landelijk gemiddelde. De herontwikkeling voorkomt op de lange termijn juist leegstand doordat het gehele winkelcentrum Geesterduin vernieuwt en is van positieve invloed op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat in de gemeente Castricum.

## Aanleiding

Aanleiding vormt de gewenste vernieuwing van winkelcentrum Geesterduin in Castricum. Om te zorgen dat het winkelcentrum ook in de toekomst relevant en aantrekkelijk blijft is een ontwikkelvisie opgesteld. Onderdeel van deze visie is een uitbreiding van het winkelcentrum met circa 700 m<sup>2</sup> bvo aan retail (winkels en/of voorzieningen) meters en toevoeging van 215 woningen bovenop en rondom het winkelcentrum. Hoorne Vastgoed (de vastgoedtak van zusterorganisatie Vomar) bezit grotendeels het winkelcentrum Geesterduin en heeft als doel om het centrum toekomstbestendiger te maken. Door het toevoegen van diverse functies en het verbeteren van de kwaliteit, wordt er gestreefd naar een duurzame ontwikkeling van het winkelcentrum. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een uitbreiding van 700 m<sup>2</sup> bvo (ca. 560 m<sup>2</sup> wvo) binnen de plancontouren van het winkelcentrum mogelijk. Echter in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is een nadere motivatie van de behoefte aan extra winkel/voorzieningenmeters en de effecten daarvan op het huidige aanbod in Castricum gewenst voor de verdere planprocedure.

## Uw vragen

Hoorne Vastgoed heeft aan business unit Stedelijke Planning van Sweco gevraagd een notitie op te stellen waarin we de behoefte aan de gewenste uitbreiding aan (detailhandels) voorzieningen in kaart brengen en de mogelijke effecten op de huidige voorzieningenstructuur. De centrale vragen die in deze notitie beantwoord worden zijn:

- Hoe functioneert de huidige dagelijkse sector en supermarktsector in winkelcentrum Geesterduin en Castricum?
- Wat is de huidige en toekomstige behoefte aan supermarkten, dagelijkse detailhandel en diensten in Castricum?
- Welke effecten heeft de gewenste uitbreiding van winkelcentrum Geesterduin op het bestaande voorzieningenaanbod in Castricum?

# 1 Vraag- en aanbodanalyse

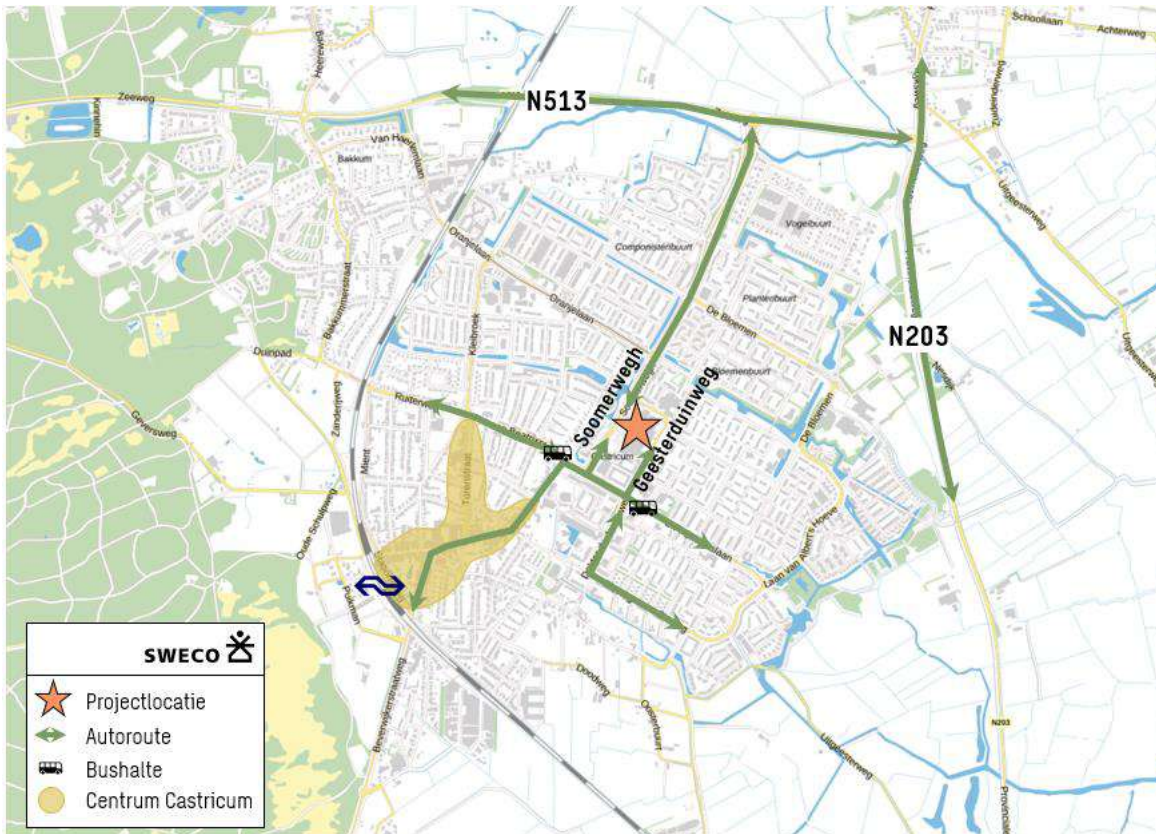
## 1.1 Projectlocatie

De Gemeente Castricum maakt deel uit van de regio Alkmaar en is gelegen tussen de gemeenten Heiloo, Heemskerk en Uitgeest. De gemeente Castricum bestaat naast de kern Castricum uit de kernen Limmen, Akersloot, Bakkum en De Woude. Door de ligging aan de kust van Castricum aan Zee geldt Castricum ook als een toeristische bestemming. Castricum beschikt over een intercity treinstation waardoor het goed verbonden is met Amsterdam en Alkmaar en daarmee een aantrekkelijke woongemeente voor forenzen.



Figuur 1 Ligging gemeente Castricum  
Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking: Sweco

De Gemeente Castricum streeft naar een goed voorzieningenniveau waarbij detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en horeca in balans zijn. Om de levendigheid en aantrekkingskracht van de winkelgebieden in Castricum te versterken worden centrumgebieden versterkt met detailhandel en horeca. Winkelcentrum Geesterduin bevindt zich in het midden van het dorp Castricum in de buurt Molendijk en kent een uitgebreid winkelaanbod gericht op de dagelijkse voorzieningen.



Figuur 2 Ligging en bereikbaarheid winkelcentrum Geesterduin  
Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking: Sweco

## Huidige situatie<sup>1</sup>

Het winkelcentrum Geesterduin ligt tussen belangrijke publieke gebouwen; het gemeentehuis en het Cultureel Centrum Geesterhage. Verder is het winkelcentrum omringd met woningen. Aan beide zijden van het winkelcentrum, aan de Geesterduinweg en de Soomerwegh, kan men parkeren op maaiveld. Later is er een uitbreiding met parkeerdek gerealiseerd. Het winkelcentrum is vanuit meerdere kanten toegankelijk en heeft drie entrees op het maaiveld:

- Aan de Geesterduinweg bij supermarkt Albert Heijn.
- Aan het Zuidplein bij supermarkt Vomar, ook toegankelijk vanaf parkeerterrein Geesterduinweg.
- Naast de BP aan het parkeerterrein bij de Soomerwegh.

Bij de entrees is fietsparkeren gesitueerd waarbij er behoefte is aan meer plekken. Aan de Soomerwegh-zijde loopt een arcade. De arcade is destijds meegenomen bij de revitalisering van dat deel van het winkelcentrum door Hoorne Vastgoed en oogt modern en verzorgd. Het overige deel van het winkelcentrum aan de Soomerwegh oogt als achterkant, door het tankstation, op- en afrit parkeerdek en achterkanten van winkels. Het parkeerdek loopt achterlangs de BP. De ingang van het parkeerdek is slecht zichtbaar. Het parkeerdek geeft via een trap en liftingang toegang tot het winkelcentrum. De trap is echter dichtgezet in verband met rondhangende jongeren.

Het winkelcentrum wordt druk bezocht, met name in de verbindingroutes tussen de entrees. Op dit moment is het winkelcentrum puur functioneel door het gebrek aan ontmoetingsruimte en daghoreca. Voor de winkelroute werkt de branching versterkend met aan de noord- en zuidzijde de supermarkten. Albert Heijn is de grote trekker aan de noordzijde met een moderne en ruime supermarkt van 1.900 m<sup>2</sup> vwo. Rondom Albert Heijn is een cluster van aantrekkelijke vers- en dagwinkels gevestigd waardoor dit deel van het winkelcentrum zeer goed bezocht wordt. Aan de zuidzijde fungeert Vomar als trekker met een supermarkt

<sup>1</sup> Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0, Studio VVKH 2023

van 1.350 m<sup>2</sup> wvo. Rondom Vomar is met name niet-dagelijkse aanbod aanwezig afgezien van Kruidvat en Etos.

Er is weinig leegstand, alleen rondom de afgesloten toegang naar het parkeerdek nabij Vomar. Verder is er één openbaar toilet aanwezig in het winkelcentrum die zich in eetcafé Cebi's Dish bevindt. Daarnaast ontbreekt het aan verblijfsruimte (bankjes, terras) en daghoreca in het winkelcentrum. Het bezoek aan het winkelcentrum is nu puur functioneel waarbij ook de connectie met de omliggende functies zoals Cultureel Centrum Geesterhage ontbreekt.



Figuur 3: Huidige situatie winkelcentrum Geesterduin  
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

## Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie kent het winkelcentrum vier entrees op maaiveldniveau. Naast de drie bestaande entrees wordt er een extra entree gecreëerd aan de Soomerwegh nabij de huidige oprit van het parkeerdek. Het BP tankstation verdwijnt in de gewenste situatie en hier ontstaat in tegenstelling tot de huidige blinde wand een volwaardige entree. Voor de entrees is er ruimte, een plein, en kan er geparkeerd worden. De architectuur is eenduidig en herkenbaar. De (nieuwe) passages verbinden de entrees op een logische manier waarbij er een hart van het winkelcentrum ontstaat. Een plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten, waarmee de verblijfsduur wordt verlengd. Ook zal er een openbaar toilet aanwezig zijn. Rondom worden ca. 215 woningen toegevoegd zowel op de verdieping (wonen boven winkels vier- en vijf laags) als enkele woningen aan de straat aan de zijde van de Geesterduinweg.

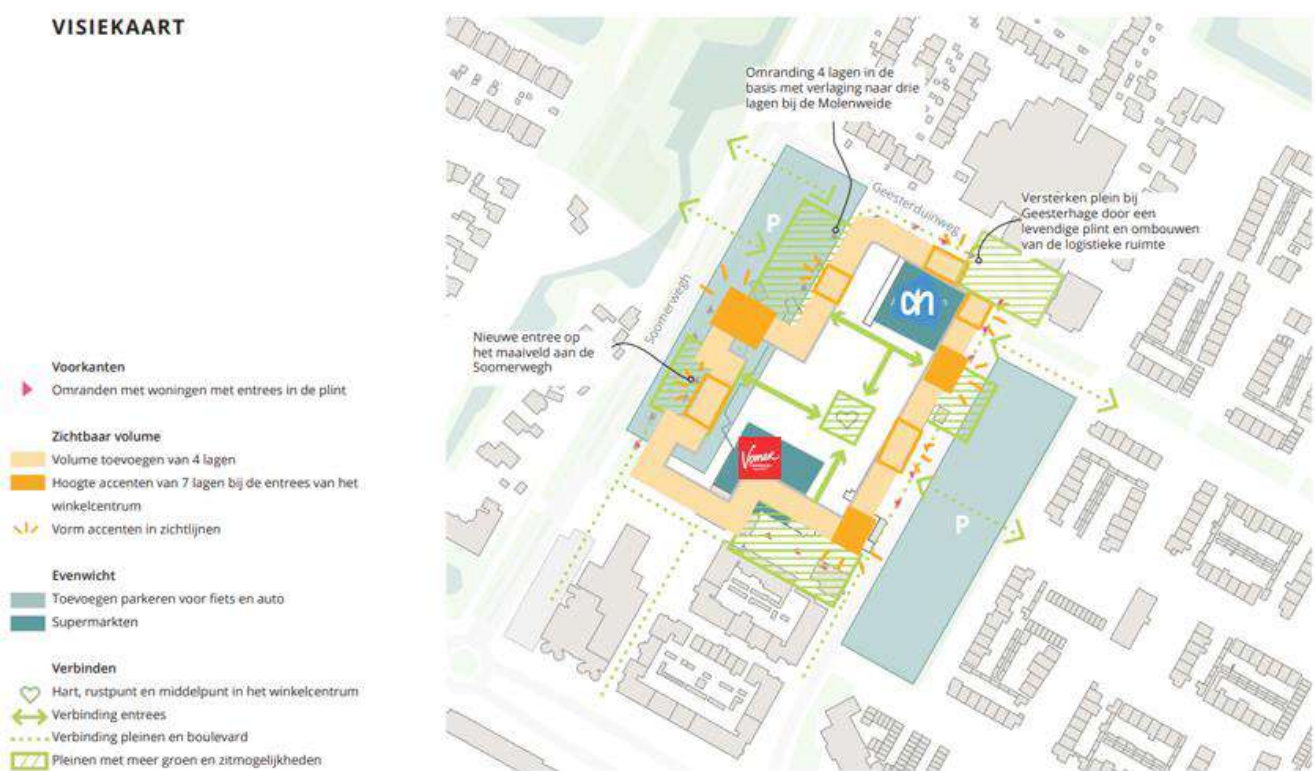
Voor het retailaanbod blijven de veranderingen beperkt. De totale uitbreiding van het aanbod is ca. 700 m<sup>2</sup> bvo. Het grootste deel van de uitbreidingsmeters is bestemd voor Vomar die wordt voorzien in de uitbreidingswens met een grotere winkel met logischere plattegrond. Qua omvang wordt Vomar daarmee gelijkwaardig aan Albert Heijn. Dit betreft een uitbreiding van ca. 550 m<sup>2</sup> bvo. Naast uitbreiding van de winkel zal ook het laden en lossen van Vomar veranderen. In de nieuwe situatie vindt het laden en lossen inpandig plaats en is het magazijn groter waardoor er minder logistieke bewegingen nodig zijn ten gunste van omwonenden. De resterende ca. 150 m<sup>2</sup> bvo zijn bedoeld voor dagwinkels en/of diensten. Van deze ca. 150 m<sup>2</sup> bvo is momenteel al 80 m<sup>2</sup> bvo ingetekend in de herontwikkeling (zie Tabel 1). De overige uitbreidingsmeters zorgen voor enige flexibiliteit tijdens het ontwikkelproces.

| Functie             | Huidig metrage |               | Metrage na herontwikkeling |               |
|---------------------|----------------|---------------|----------------------------|---------------|
|                     | M² in wvo      | M² in bvo     | M² in wvo                  | M² in bvo     |
| Vomar               | 1.350          | 1.696         | 1.800                      | 2.246         |
| Albert Heijn        | 1.900          | 2.377         | 1.900                      | 2.377         |
| Overig winkelaanbod | 6.427          | 8.034         | 6.583                      | 8.229         |
| • Overig dagelijks  | • 1.468        | • 1.835       |                            |               |
| • Niet-dagelijks    | • 4.959        | • 6.199       |                            |               |
| Leegstand           | 74             | 93            |                            |               |
| <b>Totaal</b>       | <b>9.760</b>   | <b>12.200</b> | <b>10.285</b>              | <b>12.856</b> |

Tabel 1 Bestaande en toekomstige metrages Geesterduin (metrage in bvo afgeleid naar verhouding 1 m² bvo : 0,8 m² wvo)

Bron: Hoorne Vastgoed

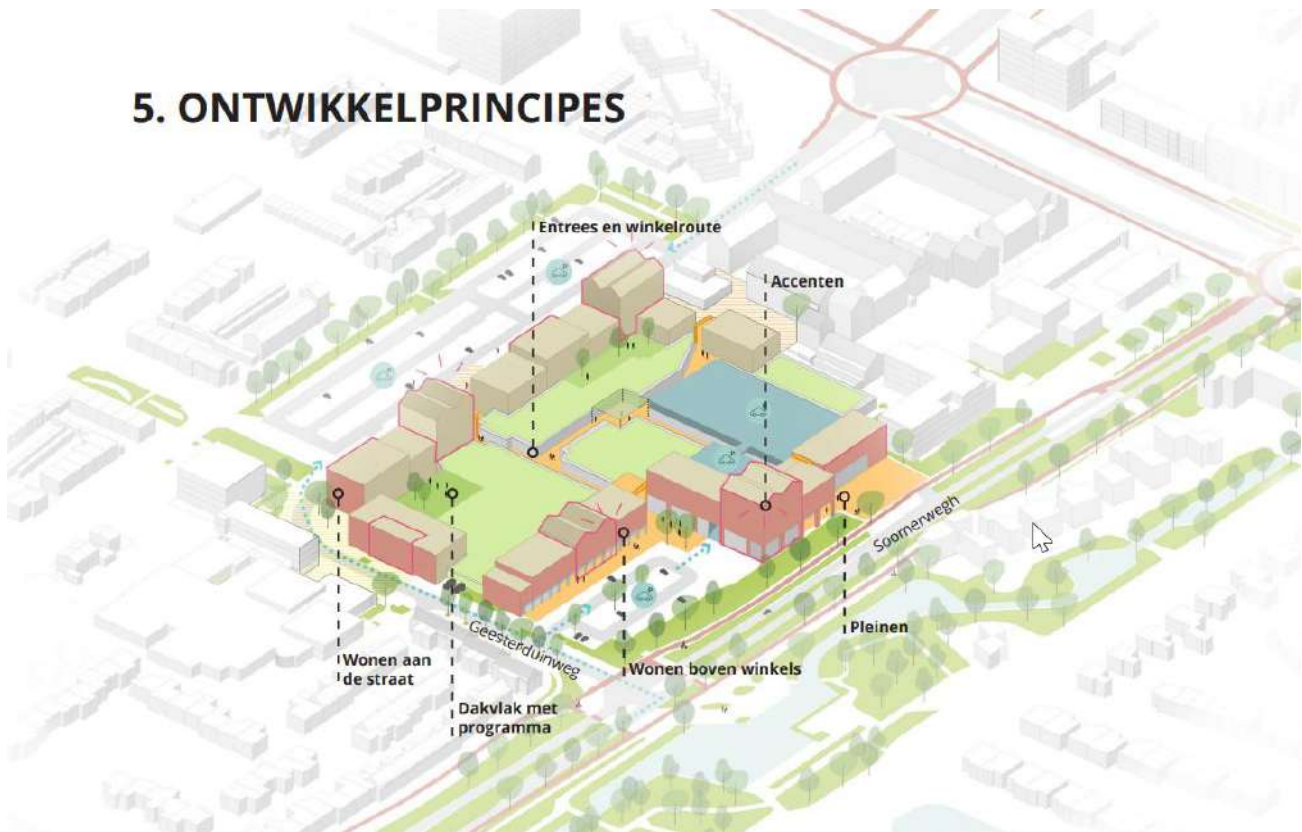
## VISIEKAART



Figuur 4 Visiekaart Geesterduin, bewerking Sweco

Bron: Studio VVKH

## 5. ONTWIKKELPRINCIPES



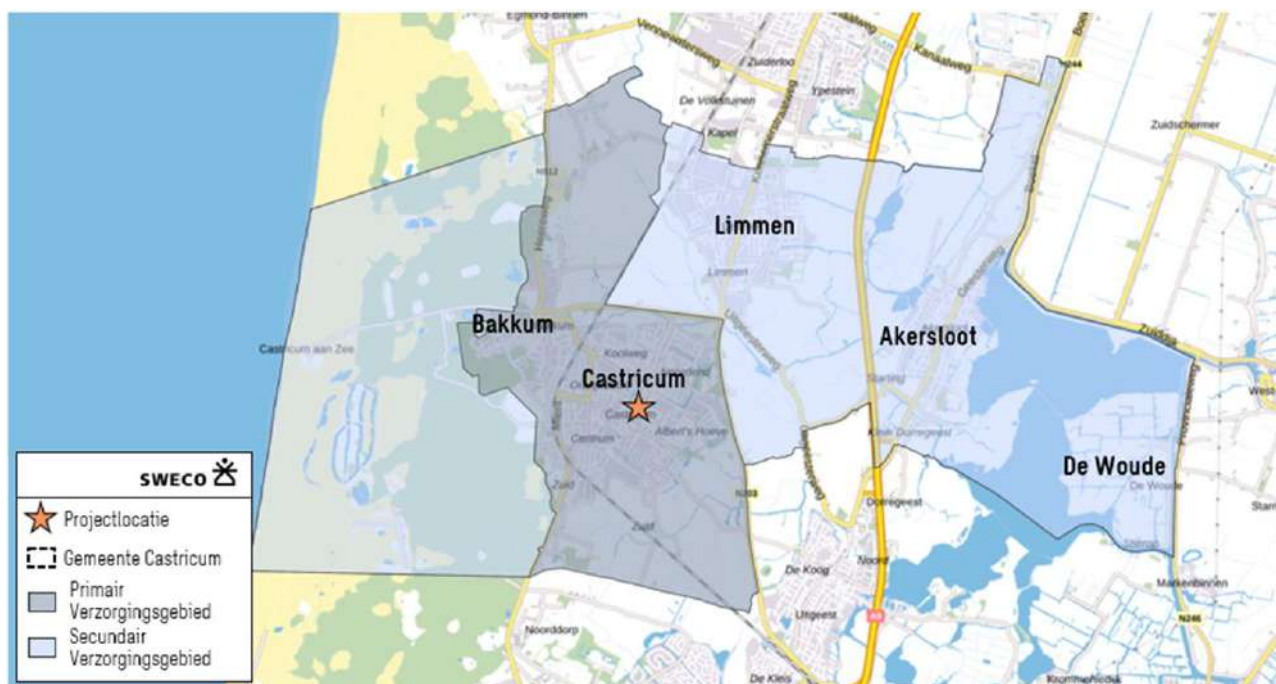
Figuur 5 Ontwikkelprincipes Geesterduin

Bron: Studio VVKH

## 1.2 Vraagzijde van de markt

### Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied is op basis van de ligging, de barrières rondom het te ontwikkelen winkelcentrum en de dominante kooporiëntaties bepaald. Het onderzoeksgebied bestaat op basis hiervan uit de hele gemeente Castricum dat op dit moment uit de kernen Castricum, Limmen, Akersloot, Bakkum en De Woude bestaat. Hierbij zijn Castricum en de CBS-wijken Bakkum-Noord, Bakkum-Zuid en Duin en Bosch het primaire verzorgingsgebied en vormen de CBS-Wijken Limmen, Akersloot, De Woude en de CBS-buurt Duingebied het secundaire verzorgingsgebied.



Figuur 6 Onderzoeksgebied gemeente Castricum  
Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking: Sweco

## Kenmerken onderzoeksgebied

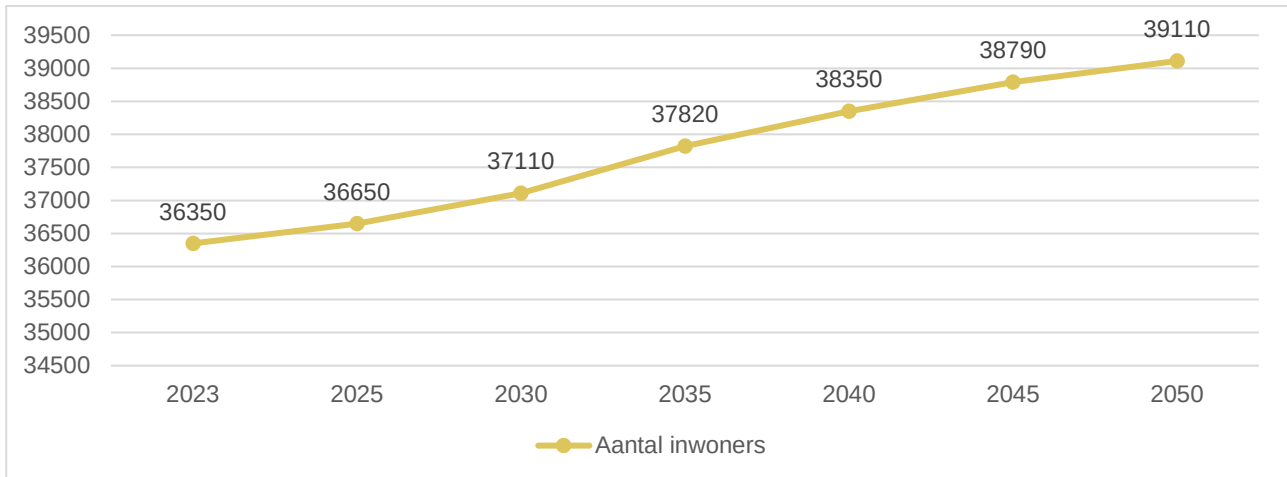
- Vergeleken met landelijk gemiddeld wonen er in gemeente Castricum relatief veel ouderen (65 plussers). Een kwart van de inwoners behoort tot de leeftijdsgroep 65 plussers, dit aantal ligt hoger dan het landelijk gemiddelde. Daarnaast is 19% van de inwoners tussen de 25 en 45 jaar. Dit ligt fors onder het landelijk gemiddelde van 25%.
- Het gemiddelde inkomen in gemeente Castricum ligt met € 33.100 per inwoner boven het landelijk gemiddelde.

|                            | Inw.   | % 0-15 | % 15-25 | % 25-45 | % 45-65 | % 65+ | Gem. hh. Grootte | Ink. Per inw. |
|----------------------------|--------|--------|---------|---------|---------|-------|------------------|---------------|
| Castricum en Bakkum (kern) | 23.310 | 15     | 11      | 20      | 28      | 27    | 2,2              | € 33.800      |
| Gemeente Castricum         | 36.263 | 15     | 11      | 19      | 29      | 26    | 2,2              | € 33.100      |
| Nederland                  | -      | 15     | 12      | 25      | 27      | 20    | 2,1              | € 29.200      |

Tabel 2 Demografische kenmerken onderzoeksgebied  
Bron: CBS Statline 2022; Inkomen betreft 2021 (meest recente cijfers)

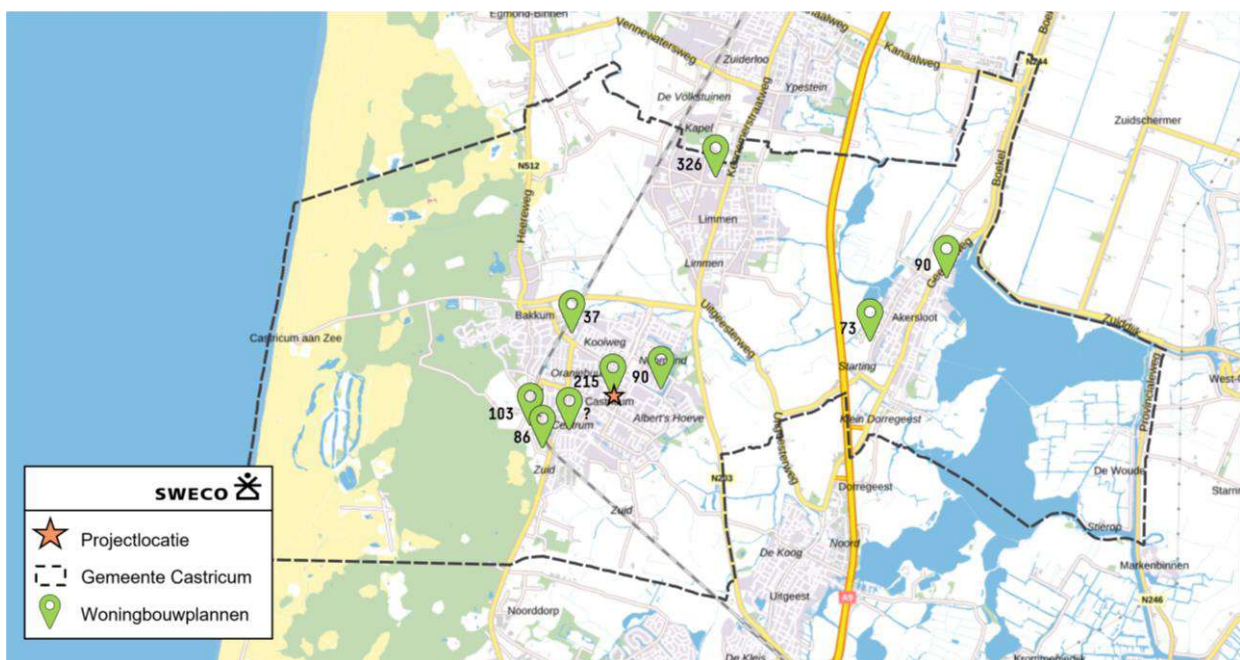
## Woningbouwplannen en bevolkingsprognose

- De komende jaren zal het inwonertal fors toenemen. Vanuit Primos prognose wordt uitgegaan van een groei van ca. 7,6% in 2050. De gemeente zal dan 39.110 inwoners tellen.
- In 2035 zullen er naar verwachting 37.820 inwoners zijn in gemeente Castricum. Dit is een toename van 4% vergeleken met 2023. Voor Castricum en Bakkum betekent dit dat het aantal inwoners zal doorgroeien naar 24.250 inwoners.



Figuur 7 Bevolkingsprognose gemeente Castricum  
Bron: Primos bevolkingsprognose gemeente Castricum (december 2023); Bewerking: Sweco

- In de gemeente Castricum zijn er een aantal nieuwbouwprojecten. In de onderstaande figuur zijn de woningbouwprojecten op kaart weergegeven.
- De gemeente zal op basis van de woningbouwplannen met ca. 2.244 inwoners groeien. De woningbouwplannen zijn naast andere natuurlijke factoren verantwoordelijk voor een de bevolkingsgroei.



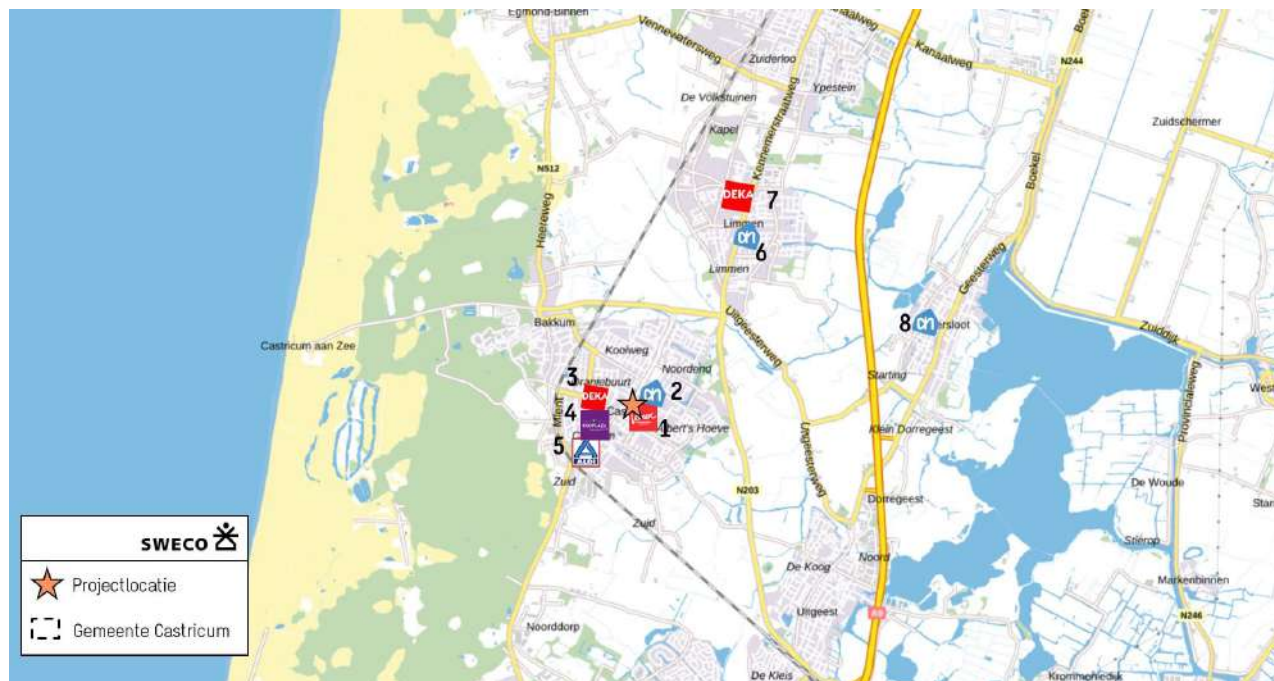
Figuur 8 Woningbouwplannen in het onderzoeksgebied  
Bron: PDOK Achtergrondkaart; Gemeente Castricum (december 2023); Bewerking: Sweco

## 1.3 Aanbodzijde van de markt

### Supermarktstructuur

De kernen Castricum, Akersloot en Limmen kennen een eigen winkelaanbod dat zich voornamelijk richt op dagelijkse artikelen. De kern De Woude beschikt over één winkel met woonaccessoires. Het dorp Castricum kent twee kernwinkelgebieden namelijk het centrum en winkelcentrum Geesterduin. Het centrum is een recreatief winkelgebied en winkelcentrum Geesterduin is meer gericht op dagelijkse aanbod (boodschappenwinkelcentrum). Winkelcentrum Geesterduin is het grootste winkelcentrum van de gemeente.

Naast de voorzieningen in de winkelgebieden zijn er ook enkele solitaire supermarkten gevestigd zoals de Dekamarkt in Limmen. De Spar supermarkt op camping Bakkum laten we in onze analyses buiten beschouwing aangezien deze supermarkt meer dan de helft van het jaar gesloten is en alleen een functie vervult voor campinggasten en daarmee geen invloed heeft op de voorzieningenstructuur binnen de gemeente. Bakkum heeft geen eigen kernwinkelgebied waardoor inwoners zijn aangewezen op het aanbod in Castricum.



Figuur 9 Supermarktaanbod gemeente Castricum

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Supermarktgids december 2023; Bewerking: Sweco

Het onderzoeksgebied, gemeente Castricum, kent momenteel acht supermarkten. Hiervan zijn er vijf gevestigd in Castricum (kern), twee in Limmen en één in Akersloot. De supermarkten hebben samen een metrage van ca. 9.243 m<sup>2</sup>. De supermarkten in de kern Castricum kennen een totaal metrage van 6.087 m<sup>2</sup> wvo.

| #             | Formule      | Adres               | Kern      | m <sup>2</sup> wvo | Kassa's | afstand (m) |
|---------------|--------------|---------------------|-----------|--------------------|---------|-------------|
| 1             | Vomar        | Geesterduin 30      | Castricum | 1.350              | 9       | 0           |
| 2             | Albert Heijn | Geesterduin 27 – 29 | Castricum | 1.900              | 19      | 0           |
| 3             | Dekamarkt    | Torenstraat 48      | Castricum | 1.865              | 17      | 1000        |
| 4             | Ekoplaza     | Torenstraat 34      | Castricum | 120                | 2       | 1100        |
| 5             | Aldi         | Bakkerspleintje 77  | Castricum | 852                | n.b.    | 1100        |
| 6             | Albert Heijn | Vuurbaak 1          | Limmen    | 1.486              | 14      | 3700        |
| 7             | Dekamarkt    | Berkenlint 3        | Limmen    | 800                | 10      | 4200        |
| 8             | Albert Heijn | Raadhuisweg 3       | Akersloot | 870                | 9       | 7000        |
| <b>Totaal</b> |              |                     |           | <b>9.243</b>       |         |             |

Tabel 3 Supermarktaanbod gemeente Castricum

Bron: Locatus december 2023; Supermarktgids.nl



Figuur 10 Links: Vomar (Winkelcentrum Geesterduin), Midden: Aldi (Centrum Castricum), Rechts: Ekoplaza (Centrum Castricum)  
Bron: Sweco

## Supermarktontwikkelingen

- Dekamarkt, momenteel gevestigd aan de Torenstraat, wil een supermarkt met appartementen erboven realiseren aan de Stetweg in Bakkum. De gemeente wenst aanvullende onderzoeken waarbij het zelf een visie voor de toekomst van het gehele gebied Schulpstet opstelt. Dekamarkt Stetweg is daarmee geen harde plancapaciteit.

## 1.4 Trends & ontwikkelingen

Detailhandel is altijd aan ontwikkelingen onderhevig, denk bijvoorbeeld aan de toename van online en de effecten op de fysieke winkelstructuur. In deze paragraaf behandelen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de detailhandel.

| Dagelijkse sector                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Food wint aan belang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Schaalvergroting supermarkten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  <p>Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag</p>                                                                                                                                                                                                                      |  <p>Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).</p>                                                                                                                        |
| Supermarkt versus speciaalzaak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Blurring in vorm en distributiekanaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  <p>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 vers speciaalzaken al jarenlang onder druk staan en supermarkten meer ruimte nodig hebben.</p> |   <p>Onder invloed van omni-channel breiden bestaande supermarktformules hun bezorgdiensten steeds verder uit. Jumbo heeft een app ontwikkeld waar de klant de producten die zij wil bestellen kan scannen (bijvoorbeeld direct uit de koelkast) of aanklikken in de app, waarna deze thuisbezorgd worden. Daarnaast zijn er diensten als Picnic (100% internetdienst) waar klanten online hun producten bestellen, die vervolgens de volgende dag op het gewenste tijdstip worden thuisbezorgd.</p> |
| Niet-dagelijkse sector                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Non food sector trekt zich terug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Grote impact e-commerce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                    |  <p>Er is een groei van internet als verkoopkanaal in de niet-dagelijkse sector, en meer recent ook in de dagelijkse sector. Deze ontwikkeling resulteert voor veel branches in minder bestedingen in de winkelstraat. Er is tussen branches een groot verschil in de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                   | en investeren zij primair in een beperkt aantal vestigingen in de grootste winkelgebieden.                                                                                                                                                                                           |                                                                                   | onlinemarktaandeelen en de impact op de winkelmeters. In gemeente Castricum wordt ca. 4% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. Met name winkels in de recreatieve sector staan onder druk. Hier ligt het online aandeel op 34% (bron: KSO2021). Corona heeft er ook voor gezorgd dat online winkelen in de niet-dagelijkse sector nog sterker gegroeid is.                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beleving wordt belangrijker                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Wonen boven winkels                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Beleving en ontmoetingsruimte wordt steeds belangrijker in winkelgebieden. Winkelgebieden moeten hierdoor meer ruimte bieden voor recreatie en ontmoeting. Daarnaast kan de beleving van een winkelgebied versterkt worden door een goede sfeer, evenementen/activiteiten en horeca. |  | Door het stijgen van de winkelhuren, de krimpende vraag naar winkels en de hoge woningmarktdruk is het toevoegen van woningen boven winkels ook financieel interessant geworden.<br><br>Het toevoegen van woningen in winkelcentra is op verschillende vlakken kansrijk. Zo kan het extra draagvlak creëren voor (winkel)voorzieningen, de doorstroom mogelijkheden op de (lokale) woningmarkt vergroten, de leefbaarheid verbeteren door meer reuring overdag en 'savonds en tegemoet komen van de woonbehoefte. |

## 1.5 Koopstromen

Koopstromenonderzoek geeft inzicht in het functioneren van het winkelaanbod in een bepaald winkelgebied, een gemeente of een kern. Het meest recent uitgevoerde koopstromenonderzoek voor de gemeente is uitgevoerd in 2021, als onderdeel van het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant. Voor de gemeente Castricum is factsheet beschikbaar voor de gehele gemeente en voor de kern Castricum zijn verdiepte gegevens beschikbaar. Door de betrokkenheid van Sweco (destijds nog Bureau Stedelijke Planning) bij het Koopstromenonderzoek (KSO 2021) hebben we ook toegang tot de koopstromen op kernniveau. Deze data zijn niet openbaar toegankelijk.

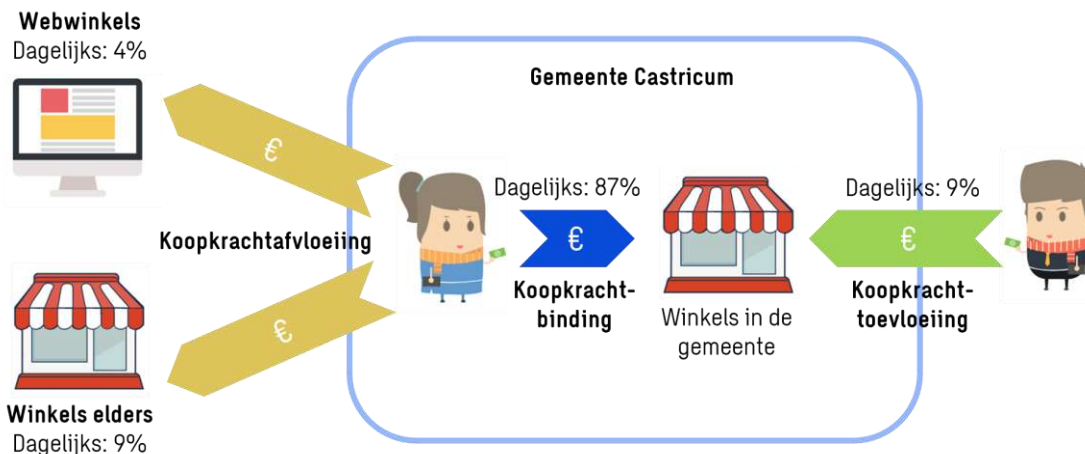
### Gemeente Castricum

De resultaten voor de gemeente Castricum uit het koopstromenonderzoek zijn als volgt:

- Voor de dagelijkse voorzieningen ligt de koopkrachtbinding<sup>2</sup> in de gehele gemeente iets boven de gemiddelde binding van vergelijkbare gemeenten (87% ten opzichte van 83%).
- De koopkrachtafvloeiing<sup>3</sup> bestaat uit fysieke- en de online afvloeiing. De fysieke afvloeiing in de gemeente ligt op 9%, de online afvloeiing op 4%. In vergelijking met de benchmark ligt de fysieke afvloeiing in de gemeente lager (12% in de benchmark). De online afvloeiing is ook iets lager dan de benchmark (5%).
- De grootste afvloeiing van koopkracht gaat naar aanbod in omliggende gemeenten.
- Naast de koopkrachtbinding en -afvloeiing uit de eigen gemeente is er ook sprake van koopkrachttoevloeiing, dit is het aandeel van de omzet dat van buiten de eigen gemeente afkomstig is. In de gemeente Castricum ligt de toevloeiing op 9%. Van deze 9% is 4%-punt afkomstig van het toerisme.
- De toevloeiing in de gemeente is lager dan die van de benchmarkgemeenten. Hier ligt de toevloeiing namelijk op 10%.

<sup>2</sup> Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels die in dat gebied zijn gevestigd.

<sup>3</sup> Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

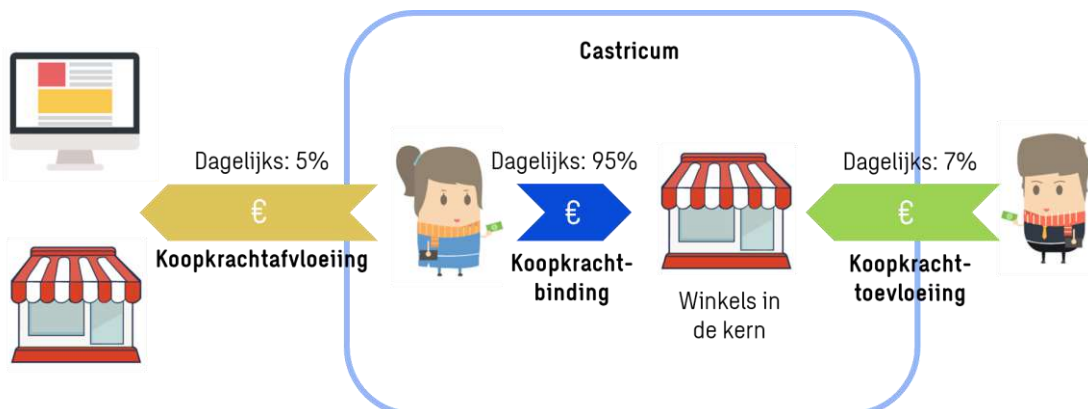


Figuur 11 Koopstromen gemeente Castricum  
Bron: KSO 2021

## Castricum (kern)<sup>4</sup>

Uit de verdiepte gegevens van het KSO 2021 blijkt voor de kern Castricum dat:

- De koopkrachtbinding ligt in de dagelijkse sector op 95%. Dit is fors hoger dan de binding van de gemeente als geheel.
- De koopkrachtafvoer in Castricum ligt op 5%.
- Voor Castricum ligt de toevloei op 7%.



Figuur 12 Koopstromen Castricum (kern)  
Bron: KSO 2021

## 1.6 Toets aan beleid

### Rijksbeleid

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, met als doel een zorgvuldige benutting van schaarse ruimte, door het voorkomen van overprogrammering en het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking. De Ladder geldt voor alle stedelijke functies zoals woningen, kantoren, winkels en voorzieningen.

Voor winkelplannen geldt dat bij nieuwbouw en uitbreiding van winkels de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup> ligt. De laddertoets dient alleen uitgevoerd te worden bij 'nieuwe'

<sup>4</sup> Voor Bakkum zijn geen koopstroomgegevens beschikbaar, het aantal waarnemingen tijdens het KSO was hier te beperkt om uitspraken te kunnen doen. Doordat er geen aanbod in Bakkum zelf aanwezig is verwachten we dat de Koopstromen voor het gebied (Castricum en Bakkum) vergelijkbaar zijn met die voor enkel Castricum (kern).

stedelijke ontwikkelingen. In het geval dat de Ladder niet van toepassing is moet er wel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gemotiveerd worden.<sup>5</sup> De uitbreiding van winkelmeters binnen winkelcentrum Geesterduin is reeds mogelijk binnen het bestemmingsplan. Echter in het kader van een goede ruimte ordening is het toch van belang om de behoefte en eventuele effecten in kaart te brengen.

## Provinciaal beleid Noord-Holland

De provincie Noord Holland streeft naar het versterken van de detailhandelsstructuur. Daarbij heeft de provincie enkele doelstellingen voor de detailhandelsstructuur opgesteld. De detailhandelsstructuur dient uit te gaan van duurzaam ruimtegebruik, het dient bij te dragen aan een vitale regionale economie en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De drie doelstellingen zijn in het beleid uitgewerkt in zes beleidsdoelen. De beleidsdoelen die van toepassing zijn voor het ontwikkelen van winkelcentrum Geesterduin zijn:

1. Het voorkomen van (extra) leegstand
2. Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra
3. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit

## Regionaal beleid

In april 2017 in de Detailhandelsvisie regio Alkmaar 2025 vastgesteld. In de detailhandelsvisie wordt op basis van resultaten uit een benchmarkonderzoek aangegeven dat winkelcentrum Geesterduin een winkelgebied is met een kansrijk perspectief. Daarnaast is het centrum van Castricum een winkelgebied met een kansrijk perspectief, maar er is behoefte aan onderscheidend vermogen. De regio heeft de ambitie om winkelgebieden in bestaande winkelstructuren te versterken. Hierdoor dienen (nieuwe) winkels zoveel mogelijk deel te maken uit winkelgebieden. Ook geldt dat detailhandelsontwikkelingen die groter zijn dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo regionaal afgestemd moeten worden.

De provincie en de regio Alkmaar staan positief over dynamiek in de detailhandel als deze bijdraagt aan kwaliteitsverbetering, innovatie en schaalvergroting.

## Gemeentelijk beleid

De gemeente Castricum heeft in 2012 een detailhandelsnotitie vastgesteld. Voor de kern Akersloot wordt in de detailhandelsnotitie aangegeven dat een concentratie van voorzieningen de levensvatbaarheid van detailhandel en voorzieningen zal vergroten. De combinatie met recreatie of andere functies kan hierbij helpen. Verder geldt voor Bakkum en Castricum dat er gestreefd wordt naar het versterken van de twee winkelgebieden Castricum Centrum en winkelcentrum Geesterduin. Een breder aanbod van speciaalzaken en de ontwikkeling van kleinschalige en kwalitatieve daghoreca kunnen bijdragen aan het inrichten van het dorpscentrum als verblijfsruimte. Zoals regionaal afgestemd wordt in de detailhandelsnotitie ook aangegeven dat het ontwikkelen van detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden niet wenselijk is om te voorkomen dat de koopkracht uit de bestaande winkelgebieden weglekt. Voor kern Limmen gold dat er door de uitbreidingen van het aantal woningen in Zandzoom draagvlak wordt gecreëerd om het winkelgebied 'de Vuurbaak' te versterken door bijvoorbeeld andere functies te combineren zoals zorgvoorzieningen.

De Ruimtelijke Ontwikkelvisie 2.0 Geesterduin wonen & winkelen gaat in op de behoefte van het creëren van een levendige omgeving met passende woningen voor de inwoners van Castricum. Enkele van de ambities die voor het winkelcentrum zijn: toekomstbestendig winkelcentrum, ruimte voor gezelligheid en elkaar ontmoeten, gebruik van natuurlijke en duurzame materialen, aanvulling op het aanbod in het centrum, zichtbaar en toegankelijk, in grootte gelijkwaardige supermarkten en het verbinden van de entrees.

Het belang voor winkelvoorzieningen in Castricum wordt in de structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 (vastgesteld in december 2014) benadrukt. Clustering van winkels trekt meer consumenten en is van groot belang voor de detailhandelssector die onder de druk van de verschillende trends en ontwikkelingen staat.

---

<sup>5</sup> Bron: Informatiepunt Leefomgeving (2023)

## Conclusie beleid

Voorliggend initiatief past binnen de vigerende beleidskaders:

- **Er is sprake van een versterking van een bestaand winkelgebied.** Met de voorliggende ontwikkelingen wordt het bestaande winkelgebied versterkt en beperkt uitgebreid. Deze uitbreiding zorgt voor een versterking van het bestaande aanbod en een toenemende aantrekkelijkheid.
- **Versterken en toekomstbestendig maken van een kansrijk winkelgebied.** In het regionale beleid wordt Geesterduin aangewezen als een kansrijk winkelgebied. Door het winkelgebied te versterken en toekomstbestendig te maken zal het ook in de toekomst een kansrijk winkelgebied blijven. Vanuit de ontwikkelvisie wordt de behoefte aan twee gelijkwaardige supermarkten onderstreept.

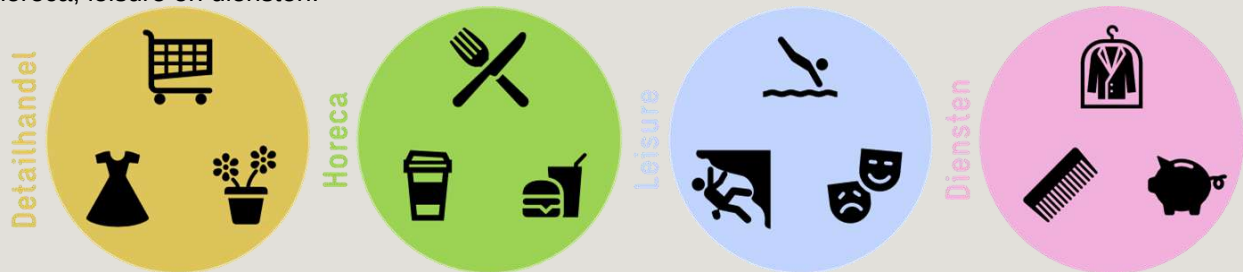
## 2 Behoeftedetailhandel in Geesterduin

In dit hoofdstuk brengen we de marktruimte voor de detailhandel zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld. Dit doen we door een DPO (Distributieplanologisch Onderzoek) uit te voeren in combinatie met een dichthedenanalyse. In de kwalitatieve aanpak is ook rekening gehouden met de fasering. We voeren de distributieve berekening uit voor de dagelijkse sector (inclusief de supermarktsector). Voor de niet-dagelijkse en de dienstensector is gekozen voor een dichthedenanalyse aan de hand van een benchmark met vergelijkbare kernen. De dichthedenanalyse van de niet-dagelijkse sector wordt uitgevoerd voor de recreatieve detailhandel binnen de sector. Ook voeren we de distributieve berekening uit op twee geografische schaalniveaus, dat van de kern Castricum en dat van de gemeente Castricum als geheel.

### 2.1 Kwantitatieve onderbouwing

#### Retail

Retail is een verzamelnaam voor bedrijven die goederen en diensten direct aan consumenten verkopen. Retail vormt in de meeste gevallen het aanbod dat zich in centrumgebieden vestigt en omvat detailhandel, horeca, leisure en diensten.



Figuur 13 Retail sectoren  
Bron: Sweco

### Dagelijkse detailhandel

#### Dagelijkse sector

De detailhandelsbranche is op te delen in drie verschillende sectoren; dagelijks, recreatief en doelgericht. Tot de dagelijkse sector behoren winkels die het meest frequent bezocht worden. Kort gezegd omvat het de detailhandel die de consument voorziet in zijn dagelijkse behoeften. Zo behoren verszaken, supermarkten en drogisterijen tot deze sector (zie [Bijlage 1: Begrippenlijst](#)) voor complete beschrijving van de sector)



Figuur 14 De dagelijkse sector als onderdeel van de detailhandel  
Bron: Sweco

## Dichthedenanalyse

Voor de kwantitatieve behoefte is de dichtheid van de dagelijkse sector in zowel de gemeente als de kern afgezet tegenover de landelijke dichtheid. De dichtheid geeft inzicht in hoeveel aanbod (in m<sup>2</sup> wvo) dagelijkse detailhandel er per inwoner aanwezig is.

- De gemiddelde dichtheid van de dagelijkse sector in de gemeente ligt met 0,35 m<sup>2</sup> wvo per inwoner boven het Nederlands gemiddelde van 0,33 m<sup>2</sup> wvo per inwoner.
- In Castricum en Bakkum ligt de dichtheid met 0,37 m<sup>2</sup> wvo per inwoner eveneens boven het landelijk gemiddelde.
- Door de verwachte toename van de bevolking zal de dichtheid in de gemeente en de kern naar 2035 iets afnemen.

|                            | Dichtheid 2023                      | Dichtheid 2035                      |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Nederland                  | 0,33 m <sup>2</sup> wvo per inwoner | -                                   |
| Gemeente Castricum         | 0,35 m <sup>2</sup> wvo per inwoner | 0,33 m <sup>2</sup> wvo per inwoner |
| Castricum en Bakkum (kern) | 0,37 m <sup>2</sup> wvo per inwoner | 0,36 m <sup>2</sup> wvo per inwoner |

Tabel 4 Dichthedenanalyse dagelijkse sector

Bron: Locatus november 2023; CBS Statline 2022; Primos 2023; Sweco

Op basis van de dichthedenanalyse kan een uitspraak worden gedaan over eventuele uitbreidingsruimte die aanwezig is. We zien dat de dichtheid voor de gemeente en de kern hoger liggen dan landelijk. Dit maakt Castricum een aantrekkelijke aankoopplaats met als gevolg dat ook de binding met 95% een stuk hoger is dan in vergelijkbare plaatsen (de benchmark). De dichtheid neemt naar de toekomst toe af door de verwachte bevolkingsgroei, om een zelfde dichtheid te behouden als in de huidige situatie (in de gemeente) is er een mogelijkheid tot uitbreiding van het bestaande aanbod in de gemeente.

|                            | Uitbreidingsruimte na confrontatie landelijke dichtheid |      | Uitbreidingsruimte na confrontatie dichtheid gemeente |      |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------|------|
|                            | 2023                                                    | 2035 | 2023                                                  | 2035 |
| Gemeente Castricum         | -638                                                    | -124 | -                                                     | 541  |
| Castricum en Bakkum (kern) | -931                                                    | -620 | -520                                                  | -193 |

Tabel 5 Uitbreidingsruimte op basis van dichthedenanalyse dagelijkse sector

Bron: Sweco

- Het aanbod binnen de gemeente is op orde en zelfs groter dan gemiddeld. Op basis van de confrontatie met zowel de landelijke dichtheid als de gemeentelijke dichtheid blijkt dat er in de gemeente een uitbreidingsruimte is van maximaal ca. 540 m<sup>2</sup> wvo richting 2035.
- Het meeste aanbod van de gemeente is gevestigd in de kern Castricum. Castricum is de belangrijkste plaats waar inwoners van de gemeente hun inkopen doen, beperkte toevoeging hier zal leiden tot een optimalisatie van het bestaande aanbod in de kern en is passend zonder dat het aanbod in andere winkelgebieden in de gemeente aantast.

## Distributieve berekening

De distributieve berekening voor de dagelijkse sector is uitgevoerd voor zowel de huidige situatie als voor de situatie in 2035. Het DPO is berekend voor zowel de gemeente Castricum als geheel als voor de kern Castricum en opgenomen in de bijlage.

- De koopkrachtbinding en toevloeiing beïnvloeden de uitkomst van het DPO. Op basis van het koopstromenonderzoek (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding in de gemeente op 87%. wanneer dit gecorrigeerd wordt naar de online afvloeiing van 4%, komt de fysieke koopkrachtbinding op 91%.
- In de kern Castricum ligt de binding op 95%. Door een verbetering van het bestaande aanbod en de uitstraling zal deze binding naar verwachting niet toenemen. Veel hoger dan 95% (relatief hoog) zal de binding niet worden.

- Voor de toevloeiing kiezen we wel voor een ambitieniveau door het toeristische karakter van de gemeente. De opname van het KSO hebben plaatsgevonden in de herfstmaanden, echter in de zomermaanden is een toevloeiing van >15% aannemelijk. Door de herontwikkeling van het winkelcentrum zal de aantrekkelijkheid toenemen waardoor de aantrekkingskracht, en dus ook de toevloeiing zal stijgen. Hierdoor kiezen we voor een ambitieniveau voor de toevloeiing met een bandbreedte van 13% tot 17% ten opzichte van de 9% afkomstig uit het KSO. Deze toevloeiing komt overeen met de toevloeiing die we in vergelijkbare toeristische kernen zien (zie Bijlage 3: Benchmark). De uitgevoerde benchmark laat zien dat deze kernen gemiddeld een toevloeiing van 16% kennen.
- Op basis van de distributieve berekening (Bijlage 2) voor de dagelijkse detailhandel is er voor de gemeente als geheel een uitbreidingsruimte van ca. 300 m<sup>2</sup> wvo. Voor Castricum en Bakkum is momenteel geen uitbreidingsruimte. Wel zien we dat door de groei in het inwoneraantal het overschot aan dagelijkse meters naar 2035 omslaat in een balans. Dit maakt dat er in Castricum en Bakkum uitbreidingsruimte ontstaat van ca. 320 m<sup>2</sup> wvo tot ca. 1.400 m<sup>2</sup> wvo.
- De gemeente als geheel heeft richting 2035 uitbreidingsruimte van ca. 860 m<sup>2</sup> wvo tot ca. 2.160 m<sup>2</sup> wvo, ruim voldoende voor de uitbreidingswens van Vomar van ca. 440 m<sup>2</sup> wvo.

## Conclusie

Op basis van zowel de dichthedenanalyse als de distributieve berekening zien we dat het dagelijkse aanbod binnen de gehele gemeente Castricum op orde is. Het dagelijkse aanbod concentreert zich in Castricum. Er is marktruimte in de gemeente Castricum als geheel naar de toekomst toe. Het meeste aanbod van de gemeente is gevestigd in de kern Castricum. Castricum is de belangrijkste plaats waar inwoners van de gemeente hun inkopen doen, beperkte toevoeging hier zal leiden tot een optimalisatie van het bestaande aanbod en is passend zonder dat het aanbod in andere winkelgebieden in de gemeente aantast.

## Supermarktsector

Voor de supermarktsector specifiek is het ook mogelijk om zowel aan de hand van een dichthedenanalyse als aan de hand van een distributieve berekening te komen tot een indicatieve marktruimte voor het onderzoeksgebied.

### Dichthedenanalyse

Voor de kwantitatieve behoefte is de dichtheid van de supermarktsector in zowel de gemeente als de kern afgezet tegenover de landelijke dichtheid. De dichtheid geeft inzicht in hoeveel aanbod (in m<sup>2</sup> wvo) supermarktmeters er per inwoner aanwezig is.

- De gemiddelde dichtheid van de supermarktsector in de gemeente ligt met 0,25 m<sup>2</sup> wvo per inwoner onder het Nederlands gemiddelde van 0,27 m<sup>2</sup> wvo per inwoner.
- In Castricum en Bakkum zien we dat de dichtheid van 0,26 m<sup>2</sup> wvo per inwoner ook een fractie onder het landelijk gemiddelde ligt, ook zien we dat de kern een verzorgingsfunctie voor de gehele gemeente.
- Door de toename van de bevolking zal de dichtheid in zowel de gemeente als in de kern naar 2035 iets afnemen.

|                            | Dichtheid 2023                      | Dichtheid 2035                      |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Nederland                  | 0,27 m <sup>2</sup> wvo per inwoner |                                     |
| Gemeente Castricum         | 0,25 m <sup>2</sup> wvo per inwoner | 0,24 m <sup>2</sup> wvo per inwoner |
| Castricum en Bakkum (kern) | 0,26 m <sup>2</sup> wvo per inwoner | 0,25 m <sup>2</sup> wvo per inwoner |

Tabel 6 Dichthedenanalyse supermarktsector

Bron: Locatus november 2023; CBS Statline 2022; Primos 2023; Sweco

Om de dichtheid van de gemeente op landelijk niveau te krijgen is uitbreiding van het bestaande aanbod naar 2035 mogelijk.

|                            | Uitbreidingsruimte na confrontatie landelijke dichtheid |                        | Uitbreidingsruimte na confrontatie dichtheid gemeente |                        |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
|                            | 2023                                                    | 2035                   | 2023                                                  | 2035                   |
| Gemeente Castricum         | 548 m <sup>2</sup> wvo                                  | 968 m <sup>2</sup> wvo | -                                                     | 397 m <sup>2</sup> wvo |
| Castricum en Bakkum (kern) | 207 m <sup>2</sup> wvo                                  | 461 m <sup>2</sup> wvo | -146 m <sup>2</sup> wvo                               | 95 m <sup>2</sup> wvo  |

Tabel 7 Uitbreidingsruimte op basis van dichthedenanalyse supermarktsector

Bron: Sweco

- Op basis van de confrontatie met zowel de landelijke dichtheid als de gemeentelijke dichtheid is er binnen de gemeente een uitbreidingsruimte van ca. 400 m<sup>2</sup> wvo tot 970 m<sup>2</sup> wvo in 2035.
- Ook in Castricum en Bakkum zien we dat er een beperkte uitbreidingsruimte is op basis van de landelijke dichtheid. Dit betekent dat er tussen de ca. 95 m<sup>2</sup> wvo tot ca. 460 m<sup>2</sup> wvo uitbreidingsruimte is in 2035 binnen het primaire verzorgingsgebied van het Geesterduin (Castricum en Bakkum).

### Distributieve berekening

De distributieve berekening voor de supermarktsector is uitgevoerd voor zowel de huidige situatie als voor de situatie in 2035. Het DPO is berekend voor zowel de gemeente Castricum als geheel als voor Castricum en Bakkum.

- De distributieve berekening voor de supermarktsector (Bijlage 2) laat zien dat er momenteel en in de toekomst uitbreidingsruimte beschikbaar is in de gemeente Castricum. In Castricum en Bakkum geldt dat er in de huidige situatie beperkte uitbreidingsruimte is, deze neemt naar de toekomst verder toe.
- Op basis van de distributieve berekening is er in de gemeente als geheel tot 2035 een marktruimte van ca. 840 m<sup>2</sup> wvo tot ca. 1.815 m<sup>2</sup> wvo. In Castricum en Bakkum, het primaire verzorgingsgebied van Geesterduin, zien we een uitbreidingsruimte van ca. 610 m<sup>2</sup> wvo tot ca. 1.420 m<sup>2</sup> wvo. De gewenste uitbreiding van Vomar in Geesterduin past daarmee binnen de indicatieve marktruimte voor supermarkten.

### Conclusie

Op basis van zowel de dichthedenanalyse als de distributieve berekening zien we dat er indicatieve marktruimte voor supermarkten aanwezig is naar de toekomst toe. Castricum is qua kooporiëntatie binnen de gemeente de belangrijkste aankoopplaats en daarom de logische plek om het al aanwezige aanbod te optimaliseren binnen winkelcentrum Geesterduin.

### Niet-dagelijkse detailhandel

#### Niet-dagelijkse sector

De detailhandelsbranche bestaat naast dagelijks en doelgericht dus ook uit de recreatieve sector. Tot de niet-dagelijkse sector en dus recreatief behoren winkels die zoals modewinkels en bloemenwinkels



In deze paragraaf is de behoefte aan reguliere niet-dagelijkse detailhandel in kaart gebracht voor Castricum. Voor reguliere niet-dagelijkse detailhandel gaan we uit van de zogenoemde 'recreatieve' sector. Dit omvat de Locatus branchegroepen Mode & Luxe en Vrije Tijd. Branches die onder deze branchegroepen vallen zijn modewinkels, schoenenwinkels, juwelier, optiek, huishoudelijke artikelen, sport en speelgoedwinkels, hobbywinkels, en media (boek/kantoorwinkels). Voor de niet-dagelijkse sector gaat het om de realisatie van maximaal ca. 150 m<sup>2</sup> bvo (120 m<sup>2</sup> wvo).

Voor deze sector is gekozen om gebruik te maken van een dichthedenanalyse in plaats van een distributieve berekening. Deze keuze is gemaakt om meerdere redenen:

- **Structurele trend in afname recreatief winkelaanbod.** Indien een distributieve berekening uitgevoerd wordt ontstaat in de Recreatieve sector in veel gemeenten onrealistisch veel uitbreidingsruimte. Dit is gezien de historische ontwikkeling van de afgelopen jaren niet logisch. In deze sector is al jaren sprake van een gestage afname van het aantal winkels en aantal m<sup>2</sup> wvo.
- **Schuldenlast ondernemers.** Veel ondernemers uit de sectoren hebben zwaar geleden onder de coronamaatregelen. Dit betekent dat er sprake is van een hoge schuldenlast onder hen. De kans op toename van de leegstand als gevolg van bedrijfsbeëindigingen en faillissementen is groot.
- **Omzetkengetallen zijn structureler.** De laatste jaren is veel ervaring opgedaan door bureaus met het toepassen van de huidige omzetkengetallenmethodiek, die de basis vormt van de distributieve berekening. Om die reden is bijvoorbeeld afgesproken dat het 5-jaarsgemiddelde uitgangspunt moet zijn in berekeningen en niet het meest recente omzetkengetal. Bovendien is er consensus onder bureaus dat de landelijke vloerproductiviteit niet altijd de norm is voor goed functioneren. Bureaus hebben om die reden afgesproken dat maatwerk mogelijk is. Dat is in dit geval toegepast.

De behoeftebepaling voor regulier niet-dagelijkse detailhandel is gebaseerd op de inwoneraantallen. De behoefte is door middel van een dichthedenanalyse in kaart gebracht. Dichtheid betreft het aantal m<sup>2</sup> wvo aan bepaalde detailhandel per inwoner in een gebied. Voor gemeente Castricum kijken we eerst naar de landelijke dichtheid detailhandelsaanbod in de recreatieve sector. De dichtheid in de gemeente Castricum bedraagt 0,19 m<sup>2</sup> wvo, aanmerkelijk lager dan het landelijk gemiddelde (0,34 m<sup>2</sup> wvo per inwoner).

|                                   | Dichtheid 2023                      | Dichtheid 2035                      |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Nederland</b>                  | 0,34 m <sup>2</sup> wvo per inwoner | -                                   |
| <b>Gemeente Castricum</b>         | 0,19 m <sup>2</sup> wvo per inwoner | 0,19 m <sup>2</sup> wvo per inwoner |
| <b>Castricum en Bakkum (kern)</b> | 0,28 m <sup>2</sup> wvo per inwoner | 0,27 m <sup>2</sup> wvo per inwoner |

Tabel 8 Dichthedenanalyse niet-dagelijkse sector

Bron: Locatus december 2023; CBS Statline 2023; Primos 2023; Sweco

Vanwege het grote verschil tussen de gemeentelijke en landelijke dichtheid wordt voor de mogelijke uitbreidingsruimte voor reguliere niet-dagelijkse detailhandel in gemeente Castricum uitgegaan van een gemiddelde van de uitbreidingsruimtes op basis van de landelijke en gemeentelijke dichtheid.

|                            | Mogelijke uitbreidingsruimte o.b.v. landelijk gemiddelde dichtheid |                          | Mogelijke uitbreidingsruimte o.b.v. gemeentelijk gemiddelde dichtheid |                           |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|                            | 2023                                                               | 2035                     | 2023                                                                  | 2035                      |
| <b>Gemeente Castricum</b>  | 5.286 m <sup>2</sup> wvo                                           | 5.816 m <sup>2</sup> wvo | -                                                                     | 302 m <sup>2</sup> wvo    |
| <b>Castricum en Bakkum</b> | 1.362 m <sup>2</sup> wvo                                           | 1.683 m <sup>2</sup> wvo | -2.036 m <sup>2</sup> wvo                                             | -1.853 m <sup>2</sup> wvo |

Tabel 9 Uitbreidingsruimte op basis van dichthedenanalyse niet-dagelijkse sector  
Bron: Sweco

- Op basis van de confrontatie met zowel de landelijke dichtheid als de gemeentelijke dichtheid is er binnen de gemeente een uitbreidingsruimte van ca. 300 m<sup>2</sup> wvo tot 5.800 m<sup>2</sup> wvo in 2035. In Castricum en Bakkum zien we dat er tot 2035 een uitbreidingsruimte van ca. 1.680 m<sup>2</sup> wvo ontstaat.
- Met kernen van grotere orde Beverwijk en Alkmaar met een uitgebreid niet-dagelijks aanbod op korte afstand is een grote uitbreiding van niet-dagelijks aanbod in de gemeente Castricum niet aan de orde. Het optimaliseren van het huidige aanbod niet-dagelijks in de kern Castricum, specifiek in Geesterduin, zoals voorligt zou wel passend zijn.

## Conclusie

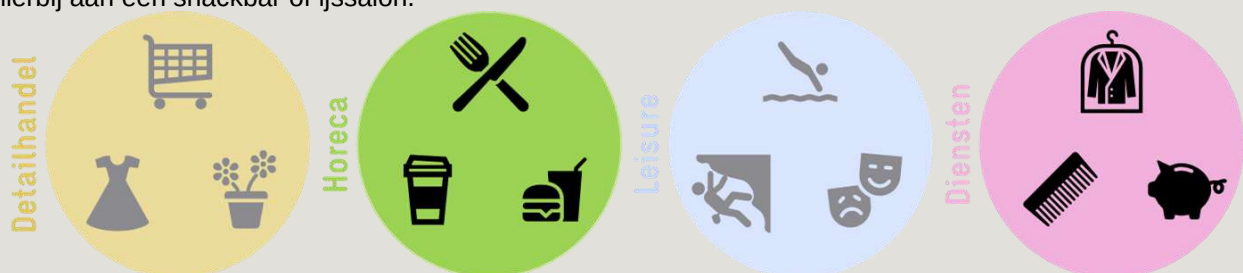
De conclusie wat betreft kwantitatieve uitbreidingsruimte voor niet-dagelijkse detailhandel is dat er binnen de kern Castricum richting 2035 marktruimte ontstaat. In de gemeente als geheel is de uitbreidingsruimte groter. Echter met kernen van grotere orde Beverwijk en Alkmaar op korte afstand is een grote uitbreiding van niet-dagelijks aanbod niet aan de orde. Een beperkte uitbreiding van het huidige aanbod niet-dagelijks in de kern Castricum, specifiek in Geesterduin, zoals voorligt zou wel passend zijn.

## Overige commerciële functies

### Overig commerciële functies

De diensten en horecasector zijn onderdeel van de retailsector. Voor de dienstensector gaat het om de verkoop van diensten aan consumenten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan ambachtelijke diensten zoals kapper, kleermaker, fietsmaker etc.

Voor de horecasector gaat het om restaurants, lunchplekken, bars, hotels en eventuele afhaalpunten, denk hierbij aan een snackbar of ijssalon.



Figuur 16 Retail sectoren  
Bron: Sweco

## Dienstensector

De dienstensector is onderdeel van de retailsector. Retail is een verzamelnaam voor bedrijven die goederen en diensten direct aan consumenten verkopen. Retail vormt in de meeste gevallen het aanbod dat zich in centrumgebieden vestigt en bevat naast diensten ook detailhandel, horeca en leisure. Voor de dienstensector gaat het om de verkoop van diensten aan consumenten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan ambachtelijke diensten zoals kapper, kleermaker, fietsmaker etc.

Voor de dienstensector is het niet mogelijk om een distributieve berekening op te stellen. Wel is het mogelijk om aan de hand van een dichthedenanalyse een indicatieve uitbreidingsruimte voor de sector op te stellen. In de huidige situatie kent de gemeente 82 vestigingen in de dienstensector. In totaal kennen deze 82 vestigingen een metrage van 4.575 m<sup>2</sup> wvo. Hiermee is de gemiddelde grootte van een vestiging 56 m<sup>2</sup> wvo. In de kern Castricum zijn momenteel 60 vestigingen uit de dienstensector aanwezig, met een totaal metrage van 3.725 m<sup>2</sup> wvo. Voor de kern Castricum geldt dat de gemiddelde vestiging een metrage van 62 m<sup>2</sup> wvo meet.

Voor de kwantitatieve behoefte is de dichtheid van de dienstensector in zowel de gemeente als de kern afgezet tegenover de landelijke dichtheid. De dichtheid geeft inzicht in hoeveel aanbod (in m<sup>2</sup> wvo) diensten er per inwoner aanwezig is.

- De gemiddelde dichtheid van de dienstensector in de gemeente ligt met 0,13 m<sup>2</sup> wvo per inwoner boven het Nederlands gemiddelde van 0,10 m<sup>2</sup> wvo per inwoner. Ook in de kern Castricum zien we dat de dichtheid van 0,19 m<sup>2</sup> wvo per inwoner flink boven het landelijk gemiddelde ligt.
- Door de toename van de bevolking zal de dichtheid in de gemeente naar 2035 nog iets afnemen. In de kern Castricum neemt de dichtheid naar verwachting ook af in 2035.

|                                   | Dichtheid 2023                      | Dichtheid 2035                      |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Nederland</b>                  | 0,10 m <sup>2</sup> wvo per inwoner | -                                   |
| <b>Gemeente Castricum</b>         | 0,13 m <sup>2</sup> wvo per inwoner | 0,12 m <sup>2</sup> wvo per inwoner |
| <b>Castricum en Bakkum (kern)</b> | 0,16 m <sup>2</sup> wvo per inwoner | 0,15 m <sup>2</sup> wvo per inwoner |

Tabel 10 Dichthedenanalyse dienstensector

Bron: Locatus december 2023; CBS Statline 2023; Primos 2023; Sweco

Op basis van de dichthedenanalyse kan een uitspraak worden gedaan over eventuele uitbreidingsruimte die aanwezig is. Om de dichtheid van de gemeente en de kern op landelijk niveau te krijgen is uitbreiding van het bestaande aanbod beperkt mogelijk. Voor het gelijktrekken van de kern Castricum met de dichtheid van de gemeente geldt dat er geen uitbreidingsruimte is.

|                            | Mogelijke uitbreidingsruimte o.b.v. landelijk gemiddelde dichtheid |                           | Mogelijke uitbreidingsruimte o.b.v. gemeentelijk gemiddelde dichtheid |                         |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                            | 2023                                                               | 2035                      | 2023                                                                  | 2035                    |
| <b>Gemeente Castricum</b>  | -949 m <sup>2</sup> wvo                                            | -793 m <sup>2</sup> wvo   | -                                                                     | 196 m <sup>2</sup> wvo  |
| <b>Castricum en Bakkum</b> | -1.394 m <sup>2</sup> wvo                                          | -1.300 m <sup>2</sup> wvo | -784 m <sup>2</sup> wvo                                               | -665 m <sup>2</sup> wvo |

Tabel 11 Uitbreidingsruimte op basis van dichthedenanalyse dienstensector

Bron: Sweco

- Op basis van de confrontatie met zowel de landelijke als de gemeentelijk dichtheid blijkt dat er in de gemeente beperkte uitbreidingsruimte ligt van ca. 200 m<sup>2</sup> wvo.
- In Castricum en Bakkum is door het huidige brede aanbod geen uitbreidingsruimte aanwezig.

## Conclusie

In de Castricum en Bakkum, het primaire verzorgingsgebied van het Geesterduin, is door het huidige brede dienstenaanbod geen uitbreidingsruimte aanwezig. Naar de toekomst toe ontstaat er door bevolkingsgroei wel enige markruimte voor uitbreiding van het aanbod binnen de gemeente.

## Horecasector

Voor de horecasector is gekeken naar eventuele marktruimte door middel van een dichthedenanalyse. Hierbij is zowel de dichtheid van de gemeente als van het primaire verzorgingsgebied afgezet tegen de landelijke dichtheid. Voor de horecadichtheid is gekeken naar het aantal verkooppunten per 1.000 inwoners.

- De gemiddelde dichtheid van de horecasector in de gemeente ligt met 2,2 vkp per 1.000 inwoners onder het landelijk gemiddelde.
- In Castricum en Bakkum zien we dat de dichtheid van 2,7 vkp per 1.000 inwoners boven het landelijk gemiddelde ligt, mede veroorzaakt door het toeristische karakter en brede aanbod van strandtenten. Door de groeiende bevolking zal de dichtheid in zowel de gemeente als in de kern naar 2035 iets afnemen.

|                                   | Dichtheid 2023             | Dichtheid 2035             |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Nederland</b>                  | 2,5 vkp per 1.000 inwoners | -                          |
| <b>Gemeente Castricum</b>         | 2,2 vkp per 1.000 inwoners | 2,1 vkp per 1.000 inwoners |
| <b>Castricum en Bakkum (kern)</b> | 2,7 vkp per 1.000 inwoners | 2,6 vkp per 1.000 inwoners |

Tabel 12 Dichthedenanalyse horecasector

Bron: Locatus november 2023; CBS Statline 2022; Primos 2023; Sweco

Op basis van de dichthedenanalyse kan een uitspraak worden gedaan over eventuele uitbreidingsruimte die aanwezig is. Om de dichtheid van de gemeente op landelijk niveau te krijgen is uitbreiding van het bestaande aanbod beperkt mogelijk.

|                            | Uitbreidingsruimte na confrontatie landelijke dichtheid |      | Uitbreidingsruimte na confrontatie dichtheid gemeente |      |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------|------|
|                            | 2023                                                    | 2035 | 2023                                                  | 2035 |
| Gemeente Castricum         | 10                                                      | 14   | -                                                     | 3    |
| Castricum en Bakkum (kern) | -4                                                      | -2   | -11                                                   | -9   |

Tabel 13 Uitbreidingsruimte op basis van dichthedenanalyse horecasector

Bron: Sweco

- Op basis van de confrontatie met zowel de landelijke dichtheid als de gemeentelijke dichtheid is er binnen de gemeente een uitbreidingsruimte van ca. 3 tot 14 horeca vestigingen in 2035.
- Met een gemiddeld metrage van 206 m<sup>2</sup> bvo per horeca vestiging gaat het hier om ca. 620 m<sup>2</sup> bvo (500 m<sup>2</sup> wvo) tot 2.890 m<sup>2</sup> bvo (ca. 2.300 m<sup>2</sup> wvo) in de gemeente.
- In Castricum en Bakkum is op basis van de hogere dichtheid geen uitbreidingsruimte mogelijk. Vestiging van nieuwe horeca binnen de gemeente landt doorgaans bij voorkeur in bestaande centrumgebieden, zodat de horecafunctie met aantrekkende werking het centrumgebied ondersteund.

## Conclusie

De kwantitatieve behoefte voor overige commerciële functies laat zien dat er met name op gemeentelijk niveau marktruimte is voor uitbreiding van het bestaande aanbod. Deze uitbreidingsruimte zit hem beperkt in de dienstensector en is duidelijker aanwezig als het gaat om de horecasector. Voor een centrum als Geesterduin is toevoeging van een enkele dienst- of horecavestiging als onderdeel van het hart van het winkelcentrum voldoende om het bestaande detailhandelsaanbod verder te versterken.

## Conclusie kwantitatieve behoefte voorzieningen

Uit bovenstaande berekeningen concluderen we dat er kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden zijn voor het aanbod in Geesterduin in Castricum. Naast uitbreiding van de Vomar is er ruimte voor ca. 2 andere detailhandelsvestigingen en eventueel voor een vestiging uit de dienstensector (kapper, beautysalon, kleermaker, stomerij etc) of horeca.

|                           | Dichthedenanalyse              | Distributieve berekening       |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Dagelijkse sector         | 540 m <sup>2</sup> wvo         | 860 – 2.160 m <sup>2</sup> wvo |
| • Supermarktsector        | 400 - 970 m <sup>2</sup> wvo   | 840 – 1.815 m <sup>2</sup> wvo |
| • Overig dagelijks        | 0 - 140 m <sup>2</sup> wvo     | 20 - 345 m <sup>2</sup> wvo    |
| Overige detailhandel      | 300 – 5.800 m <sup>2</sup> wvo | -                              |
| Commerciële voorzieningen | 700 – 2.500 m <sup>2</sup> wvo | -                              |
| • Diensten                | 200 m <sup>2</sup> wvo         | -                              |
| • Horeca                  | 500 – 2.300 m <sup>2</sup> wvo | -                              |

Tabel 14 Kwantitatieve uitbreidingsruimte voorzieningen gemeente Castricum 2035

Bron: Sweco

## 2.2 Kwalitatieve onderbouwing

Er zijn naast kwantitatieve argumenten ook diverse kwalitatieve motieven voor de uitbreiding van de supermarkt en toevoeging van voorzieningen bij winkelcentrum Geesterduin.

- **Uitbreiding gericht op optimalisatie**, geen sprake van schaa sprong. Bij de uitbreiding van de Vomar zal het winkeloppervlak toenemen met ca. 440 m<sup>2</sup> wvo (ca. 550 m<sup>2</sup> bvo). De uitbreiding heeft daarmee als doel de huidige winkel te optimaliseren en toekomstbestendig te maken zodat de klant meer comfort ervaart. Het doel van de uitbreiding is dus niet om een andere functie binnen de (dagelijkse) winkelstructuur in te nemen. Echter is de uitbreiding noodzakelijk om aansluiting te kunnen behouden bij de overige supermarkten in Castricum.
- **Richting moderne maat**. De uitbreiding van de supermarkt ligt in lijn met de landelijke trend van schaalvergroting van supermarkten. De coronacrisis heeft ervoor gezorgd dat klanten steeds meer waarde hechten aan fysieke ruimte tijdens het boodschappen doen. De verwachting is dat er gewinning is opgetreden aan de ruime opzet van deze winkels en dat de mensen hier aan vast blijven houden:
  - Een groter en ruimer opgezette winkel zorgt voor meer comfort voor de klant. Er is meer ruimte voor beweging, bredere gangpaden, lagere schappen (meer overzicht en transparantie) en services voor de consument (bijvoorbeeld toiletten) en personeel (bijvoorbeeld trainingsruimte).
  - (specifieke) assortimentsuitbreiding. Grote(re) supermarkten bieden uiteraard ook meer assortiment. Naast standaard producten is er vooral meer ruimte voor (vers)beleving, bijzondere producten (bijvoorbeeld streek- of seizoensproducten gericht op bepaalde doelgroepen) en acties.
- **Behouden van voorzieningenniveau en tegengaan van leegstand**. Supermarkten fungeren als dragers van winkelgebieden waarbij ook omliggend aanbod profiteert van traffic die een supermarkt genereert. Een toekomstbestendige supermarkt is daarbij van positieve invloed op het algehele voorzieningenniveau in Geesterduin en biedt kansen voor een toekomstbestendig aanbod.
- **Sterker hart van de buurt**. Naast een verzorgende functie hebben supermarkten en ondersteunend aanbod ook een sociale functie voor de buurtbewoners. (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en diensten en met name de supermarkten zijn bij uitstek plaatsen waar bewoners elkaar spontaan ontmoeten. Door de revitalisering ontstaat een aantrekkelijker en sterker hart binnen het winkelcentrum wat ten goede komt aan de leefbaarheid, het woonplezier en de sociale cohesie in Castricum.
  - **Twee gelijkwaardige polen**. Na de herontwikkeling van het winkelcentrum zal er sprake zijn van twee gelijkwaardige polen. In de huidige situatie is Albert Heijn duidelijk de sterkere pool in Geesterduin en is de aantrekkingskracht van Vomar minder. Wanneer Vomar gelijkwaardig is aan Albert Heijn ontstaan twee gelijkwaardige trekkers waarvan de tussengelegen winkels allemaal profiteren
- **Toevoeging horeca versterkt sociale functie van winkelcentrum**. De toevoeging van horeca aan het winkelcentrum zal de sociale functie van het winkelcentrum versterken en de wens om een hart van het centrum te creëren waar bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast kan een dag horecavestiging (koffie/lunchplek) ook de verbinding met het nabijgelegen cultuurcentrum Geesterhage versterken.
- **Verminderde overlast voor omwonende**. Met het inpandig laden en lossen en grotere magazijn voor Vomar in de nieuwe situatie ervaren omwonenden minder geluidsoverlast hebben en staan rolcontainers niet langer buiten staan.

## 2.3 Conclusie behoeftetoets

- Op basis van zowel kwantitatieve- als kwalitatieve argumenten stellen we dat de voorgenomen uitbreiding van het dagelijkse aanbod aangevuld een niet-dagelijkse winkel en/of daghoreca vestiging in winkelcentrum Geesterduin goed is te motiveren.
- Door het een groeiende aantal inwoners en de toeristische functie neemt de behoefte naar dagelijkse voorzieningen in de gemeente Castricum de komende jaren verder toe. Castricum is qua kooporiëntatie binnen de gemeente de belangrijkste aankoopplaats en daarom de logische plek om het al aanwezige aanbod te optimaliseren binnen winkelcentrum Geesterduin.
- Daarnaast betekent de herontwikkeling een kwaliteitsimpuls voor het gehele gebied waardoor er een aantrekkelijk hart van de wijk ontstaat waar ontmoeting centraal staat wat ten goede komt aan de leefbaarheid, het woonplezier en de sociale cohesie in Castricum. Supermarkten fungeren als dragers van winkelgebieden waarbij omliggend aanbod profiteert van traffic die een supermarkt genereert. Een toekomstbestendige supermarkt in de vorm van Vomar is daarbij van positieve invloed op het algehele voorzieningenniveau in Geesterduin en biedt kansen voor omliggende winkels, diensten en horeca.

## 3 Effecten uitbreiding Geesterduin

### 3.1 Economische en ruimtelijke impuls

#### Economische impuls

De vernieuwing en uitbreiding van de supermarkt en toevoeging van extra metrage voor aanvullende functies in winkelcentrum Geesterduin zorgen voor een economische impuls in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten.** Gedurende de effectuering ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten.
- **Structurele effecten.** De uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters van Geesterduin ten opzichte van de huidige situatie brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatie, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect.

#### Uitstralingseffecten

Naast de eerdergenoemde (kwantitatieve) economische effecten, zijn er ook effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn:

- **Sociale functie voor het dorp.** (dagelijkse) winkelveorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De ontwikkeling, waarbij zowel vernieuwing en uitbreiding van de Vomar plaatsvindt als uitbreiding van het overige dagelijkse aanbod, kan deze functie versterken.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied. Dit is ook belangrijk voor de woningen die bij dit project zullen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker om te wonen en te verblijven en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

### 3.2 Effect op de bestaande structuur

Uiteraard heeft een uitbreiding van een supermarkt en het overige dagelijkse aanbod naast positieve economische uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het zal immers mogelijk gepaard gaan met omzetverlies van andere winkels. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect. Doordat een supermarkt en aanvullende (dagelijkse) functies voornamelijk een claim leggen op de dagelijkse bestedingen, treft het vooral het bestaande dagelijkse aanbod.

De mate van verdringing voor individuele winkels en winkelgebieden met dagelijks aanbod hangt vooral af van:

#### Overlap in formule en functie



Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. Naast de Vomar in Geesterduin zijn er geen andere Vomar supermarkten in Castricum. Hierdoor is de mate van verdringing als gevolg van de uitbreiding van de Vomar beperkt.

#### Uitbreiding dan wel nieuwe vestiging

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig. Daarbij genereren uitbreidingsmeters minder omzet (per vierkante meter) dan de oorspronkelijke winkel. In dit geval gaat het om een uitbreiding van een bestaande winkel, hierdoor zullen de effecten op de omzet van het bestaande aanbod kleiner zijn dan wanneer het zou gaan om een nieuwe vestiging van een supermarkt.</p> |
| <b>Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | <p>Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval betekent dit dat de effecten het meest voelbaar zullen zijn voor de supermarkten in de kern Castricum. Het effect zal zich uitspreiden over de vier (Albert Heijn, Dekamarkt, Ekoplaza, Aldi) bestaande supermarkten.</p>                                                                                                                                                     |
| <b>Het functioneren van de betreffende supermarkt</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | <p>Naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn. Deze zal dan ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar het heeft ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben. De supermarkten in Castricum functioneren op het oog naar behoren waardoor van uitval door de uitbreiding van Vomar geen sprake zal zijn.</p>                                                                                                        |

### 3.3 Effecten op leegstand, woon- en leef- en ondernemersklimaat

#### Omzetclaim

De voorgenomen uitbreiding van het bestaande aanbod behelst een toevoeging van ca. 440 m<sup>2</sup> wvo aan supermarkt en ca. 120 m<sup>2</sup> wvo aan andere commerciële voorzieningen.

#### Supermarkten

Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.589 per m<sup>2</sup> wvo<sup>6</sup> betekent de toevoeging van ca. 440 m<sup>2</sup> wvo rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 3,8 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzetclaim van circa € 72.700 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het onderzoeksgebied gaat het om een additionele claim van 4,8%<sup>7</sup>. belangrijke nuance hierbij is dat er sprake is van een uitbreiding van de supermarkt en niet van een nieuwvestiging. Hierdoor worden de meters deels ingezet om de klanten beter in hun behoeften te voorzien. De uitbreidingsmeters kennen daarom een gemiddeld lagere vloerproductiviteit (ook wel de wet van de afnemende meeropbrengsten).

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft<sup>8</sup> van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van het onderzoeksgebied (€ 3,8 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod in het onderzoeksgebied. Het theoretisch verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 1,9 miljoen op jaarbasis<sup>9</sup>.

Geprojecteerd op het totale supermarktaanbod in het onderzoeksgebied van 9.243 m<sup>2</sup> wvo is er sprake van een theoretisch maximaal verdringingseffect van 2,4%. aangezien er niet een supermarkt direct in de nabijheid van de Vomar is gevestigd zal het effect zich verspreiden over meerdere supermarkten (met name het aanbod dat gevestigd is in de kern Castricum) en daardoor nauwelijks worden opgemerkt.

<sup>6</sup> Omzetkengetallen, 2022

<sup>7</sup> Bestaand wvo = 9.243 m<sup>2</sup>, extra wvo = 440 m<sup>2</sup> wvo, berekening: 440/9.243 = 4,8%

<sup>8</sup> De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het onderzoeksgebied, van andere type aanbieders en kanalen en van marktverruiming

<sup>9</sup> Berekening: 0,5 \* 3,8 miljoen = 1,9 miljoen

## Leegstand

De gemiddelde winkellegstand in de gemeente Castricum bedraagt 6,9%<sup>10</sup>, in de kern Castricum ligt dit iets lager op 5,6%<sup>11</sup>. De gemeente ligt hiermee iets boven het landelijk gemiddelde van 6,8%<sup>12</sup>, terwijl de kern hier ruim onder blijft.

Voor de toename van leegstand gaan er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsdaling leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsdaling gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarezone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemers fee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit.

Een indicatieve omzetverdringing van 2,4% in de supermarktsector in het onderzoeksgebied kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 110 m<sup>2</sup> wvo<sup>13</sup>. Omdat het gaat om een uitbreiding van een al gevestigde supermarkt wordt het effect voor het grootste deel tenietgedaan. De uitbreiding van de Vomar zal daarom zeker geen structuurverstorende werking hebben of 'duurzame ontwrichting' veroorzaken.

## Woon-, leef- en ondernemersklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Zoals hierboven uitgelegd verwachten we niet dat de uitbreiding leidt tot een uitval van het huidige aanbod, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.

## 3.4 Conclusie effecten

De herontwikkeling van Geesterduin en de daarbij horende toevoeging van retailmeters brengt geen negatieve effecten in het kader van verdringing van het bestaande detailhandelsaanbod, leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich mee. De ontwikkeling zorgt juist voor een positieve economische impuls voor de voorzieningen in Geesterduin.

<sup>10</sup> Locatus november 2023

<sup>11</sup> Locatus november 2023

<sup>12</sup> Locatus 2022

<sup>13</sup> Berekening:  $0,5 \times 2,4\% \times 9.243 = 110 \text{ m}^2 \text{ wvo}$

## Bijlage 1: Begrippenlijst

### Bruto verkoopoppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

### Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

### Diensten (Commercieel)

Tot de Diensten behoren de hoofdbanches Verhuur, Ambacht, Financiële instelling en Particuliere dienstverlening. Hiertoe vallen de volgende verkooppunten: Videotheek, Autoverhuur, Rijwielverhuur, Gereedschap verhuur, Verhuur Overig, Edelsmid, Schoenreparatie/Sleutels, Kapper, Tattoo/Piercing, Schoonheidsspecialist, Kledingreparatie, Stoffeerderij, Kleermaker, Pottenbakker, Electro reparatie, Drukwerk, Foto-ontwikkelen, Dierentrimsalon, Lijstenmaker, Ambacht overig, Financiële intermediar, Verzekeringswerk, Bank, Postkantoor, Bellen/Internet, Fotostudio, Makelaardij, Autowasserij, Autopoetsbedrijf, Fietsenstalling, Stomerij/Wassalon, Reisbureau, Uitzendbureau, Uitvaart, Diensten overig.

### 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.

### Horeca

De Nederlandse horeca omvat de volgende sectoren (indeling Horeca DNA, bij Locatus valt het allemaal onder de hoofdbanche Horeca):

- *Drankensector:* Café/Bar, Discotheek, Coffeecorner, Kiosk, Horeca bij recreatiebedrijf of sportaccommodatie, Strandbedrijf, Ontmoetingscentrum, Zalen-/Partycentrum
- *Fastservicesector:* IJssalon, Cafetaria/Snackbar, Fastservicerestaurant, Shoarmazaak, Lunchroom, Pannenkoekenrestaurant, Restauratie, Spijsverstrekkers (hieronder vallen met name afhaalbedrijven die (beperk) zijn ingericht voor verbruik ter plaatse. Denk hierbij aan toko's en afhaalchinezten).
- *Restaurant sector:* Bistro, Pizzeria, Restaurant, Café-Restaurant, Wegrestaurant.

### 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).

### Niet-dagelijkse detailhandel (recreatieve detailhandel)

Winkels in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica. Dit betreffen de branches warenhuizen, kleding & mode, schoenen en lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, juwelier & optiek, antiek & kunst, sport & spel, hobby, media en bruin & witgoed. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden.

### Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met 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.).

## Bijlage 2: Distributieve berekening

### Dagelijkse sector

De distributieve berekeningen zijn gebaseerd op informatie uit hoofdstuk 1 en landelijke kengetallen voor de dagelijkse sector van de gemeente Castricum.

Bij de distributieve berekening voor de gehele dagelijkse sector op het niveau van de hele gemeente zijn de volgende (ken)getallen aangehouden:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwonertal binnen het onderzoeksgebied van 36.263 inwoners. In de kern Castricum zijn momenteel 23.310 inwoners woonachtig. Naar 2035 toe groeit de bevolking verder door, voor de gemeente betekent dit dat er dan 37.820 inwoners woonachtig zijn. In de kern Castricum wonen in 2035 24.253 inwoners.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.723 per persoon voor de dagelijkse sector (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia in Omzetkengetallen (2022). Het inkomensniveau in het onderzoeksgebied ligt naar schatting ca. 13,4% hoger liggen dan het landelijk gemiddelde. Voor Castricum en Bakkum ligt het inkomen gemiddeld 15,9% hoger. Daarom wordt het bestedingscijfer gecorrigeerd met een elasticiteit van 0,4. De bestedingen worden constant verondersteld naar de toekomst.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een winkel in de dagelijkse sector gemiddeld per jaar per m<sup>2</sup> wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 8.025 per m<sup>2</sup> wvo per jaar (exclusief BTW). De gebruikte cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia/I&O Research in Omzetkengetallen (2022).
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van de gemeente Castricum voor dagelijkse boodschappen georiënteerd zijn op winkels in de eigen gemeente (of voor de kern op winkels in de eigen kern). Op basis van het koopstromenonderzoek (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding in de gemeente op 87%. Wanneer dit bijgesteld wordt naar de online afvloeiing van 4%, komt de fysieke koopkrachtbinding op 91%. Voor de kern Castricum laten de verdiepte koopstroomgegevens zien dat de koopkrachtbinding in de kern op 95% ligt. Door een verbetering van het bestaande aanbod en de uitstraling is het mogelijk om een hogere binding te realiseren in Geesterduin. Om deze reden gaan we uit van een ambitieniveau voor 2035.  
**Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het onderzoeksgebied dat afkomstig is van inwoners van buiten de gemeente of de kern Castricum. Op basis van het koopstromenonderzoek (KSO 2021) ligt de koopkrachttoevloeiing voor de gemeente op 9%. Voor de kern Castricum laten de verdiepte koopstroomgegevens zien dat de koopkrachttoevloeiing in de kern op 7% ligt. Voor de toevloeiing kiezen we daarom voor een ambitieniveau. De opname van het KSO hebben plaatsgevonden in de herfstmaanden, echter in de zomermaanden is een toevloeiing van >15% aannemelijk. Hierdoor kiezen we voor een ambitieniveau voor de toevloeiing met een bandbreedte van 13% tot 17% ten opzichte van de 9% afkomstig uit het KSO. Deze toevloeiing komt overeen met de toevloeiing die we in vergelijkbare toeristische kernen zien (zie Bijlage 3: Benchmark). De uitgevoerde benchmark laat zien dat deze kernen gemiddeld een toevloeiing van 16% kennen.
- **Gevestigd aanbod.** Het huidige aanbod aan dagelijkse detailhandel in de gemeente bedraagt 12.605 m<sup>2</sup> wvo. Hiervan is 8.623 m<sup>2</sup> wvo gevestigd in de kern Castricum.

|                                                       | Gemeente Castricum |               |                      | Castricum kern   |               |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|---------------|----------------------|------------------|---------------|--------------------|
|                                                       | Huidige situatie   | Situatie 2035 | Ambitie 2035         | Huidige situatie | Situatie 2035 | Ambitie 2035       |
| <b>Inwoners</b>                                       | 36.263             | 37.820        | 37.820               | 23.310           | 24.253        | 24.253             |
| Bestedingen per hoofd in €                            | € 2.723            | € 2.723       | € 2.723              | € 2.723          | € 2.723       | € 2.723            |
| Bestedingspotentieel in € mln                         | € 99               | € 103         | € 103                | € 63             | € 66          | € 66               |
| Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie | € 104              | € 109         | € 109                | € 68             | € 70          | € 70               |
| Koopkrachtbinding                                     | 91%                | 91%           | 91%                  | 95%              | 95%           | 95%                |
| Gebonden bestedingen in € mln                         | € 94               | € 98          | € 98                 | € 64             | € 67          | € 66               |
| Koopkrachtoevloeiing                                  | 9%                 | 9%            | 13% - 17%            | 7%               | 7%            | 13%- 17%           |
| Omzet door toevloeiing in € mln                       | € 9                | € 10          | € 15 - € 20          | € 5              | € 5           | € 10 - € 14        |
| Totale bestedingen in € mln                           | € 104              | € 108         | € 113 - € 118        | € 69             | € 72          | € 76 - € 80        |
| Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo        | € 8.025            | € 8.025       | € 8.025              | € 8.025          | € 8.025       | € 8.025            |
| Gerealiseerde vloerproductiviteit                     | € 8.220            | € 8.573       | € 8.967 - € 9.399    | € 7.997          | € 8.321       | € 8.811 - € 9.323  |
| Haalbaar aanbod in m² wvo                             | 12.911             | 13.465        | 14.084 – 14.763      | 8.593            | 8.941         | 9.468 – 10.018     |
| Gevestigd aanbod in m² wvo                            | 12.605             | 12.605        | 12.605               | 8.623            | 8.623         | 8.623              |
| <b>Uitbreidingsruimte in m² wvo</b>                   | <b>306</b>         | <b>860</b>    | <b>1.479 – 2.158</b> | <b>-30</b>       | <b>318</b>    | <b>845 – 1.395</b> |

Tabel 15 Distributieve berekening Dagelijkse sector

Bron: Sweco

Bij de distributieve berekening van de supermarktsector zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd (enkel de getallen die afwijken van die voor de dagelijkse sector als geheel):

- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.183 per persoon voor de supermarktsector (exclusief BTW). Ook dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens (2022) over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia. Ook hier wordt het bestedingscijfer gecorrigeerd met een elasticiteit van 0,4. De bestedingen worden constant verondersteld naar de toekomst.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde supermarkt per jaar per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten € 8.589 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). Ook hier is de bron Panteia/I&O Research.
- **Gevestigd aanbod.** Het huidige aanbod aan dagelijkse detailhandel in de gemeente bedraagt 9.243 m² wvo. Hiervan is 6.087 m² wvo gevestigd in de kern Castricum.

|                                                       | Gemeente Castricum |               |              | Castricum kern   |               |              |
|-------------------------------------------------------|--------------------|---------------|--------------|------------------|---------------|--------------|
|                                                       | Huidige situatie   | Situatie 2035 | Ambitie 2035 | Huidige situatie | Situatie 2035 | Ambitie 2035 |
| <b>Inwoners</b>                                       | 36.263             | 37.820        | 37.820       | 23.310           | 24.253        | 24.253       |
| Bestedingen per hoofd in €                            | € 2.183            | € 2.183       | € 2.183      | € 2.183          | € 2.183       | € 2.183      |
| Bestedingspotentieel in € mln                         | € 79               | € 83          | € 83         | € 51             | € 53          | € 53         |
| Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie | € 83               | € 87          | € 87         | € 54             | € 56          | € 56         |
| Koopkrachtbinding                                     | 91%                | 91%           | 91%          | 95%              | 95%           | 95%          |
| Gebonden bestedingen in € mln                         | € 76               | € 79          | € 79         | € 51             | € 53          | € 53         |
| Koopkrachtoevloeiing                                  | 9%                 | 9%            | 13% - 17%    | 7%               | 7%            | 13% - 17%    |

|                                                |            |            |                      |            |            |                      |
|------------------------------------------------|------------|------------|----------------------|------------|------------|----------------------|
| Omzet door toevloeiing in € mln                | € 7        | € 8        | € 12 - € 16          | € 4        | € 4        | € 8 - €11            |
| Totale bestedingen in € mln                    | € 83       | € 87       | € 91 - € 95          | € 55       | € 58       | € 61 - € 64          |
| Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo | € 8.589    | € 8.589    | € 8.589              | € 8.589    | € 8.589    | € 8.589              |
| Gerealiseerde vloerproductiviteit              | € 8.986    | € 9.372    | € 9.803 - € 10.276   | € 9.083    | € 9.450    | € 10.102 - € 10.588  |
| Haalbaar aanbod in m² wvo                      | 9.671      | 10.086     | 10.550 – 11.058      | 6.437      | 6.697      | 7.159 – 7.504        |
| Gevestigd aanbod in m² wvo                     | 9.243      | 9.243      | 9.243                | 6.087      | 6.087      | 6.087                |
| <b>Uitbreidingsruimte in m² wvo</b>            | <b>428</b> | <b>843</b> | <b>1.307 – 1.815</b> | <b>350</b> | <b>610</b> | <b>1.072 – 1.417</b> |

Tabel 16 Distributieve berekening supermarktsector  
Bron: Sweco

## Bijlage 3: Benchmark

| Kern              | Binding    | Toevloeiing |
|-------------------|------------|-------------|
| Volendam          | 95%        | 13%         |
| Katwijk           | 94%        | 12%         |
| Oud-Beijerland    | 96%        | 23%         |
| Heemskerk         | 94%        | 20%         |
| Lisse             | 92%        | 18%         |
| Noordwijk         | 89%        | 7%          |
| 's-Gravenzande    | 89%        | 25%         |
| Julianadorp       | 88%        | 13%         |
| Harderwijk        | 93%        | 11%         |
| Hellevoetsluis    | 96%        | 13%         |
| IJmuiden          | 94%        | 10%         |
| <b>Gemiddelde</b> | <b>93%</b> | <b>16%</b>  |

Tabel 17 Benchmark kernen  
Bron: Verdiepte KSO data 2021