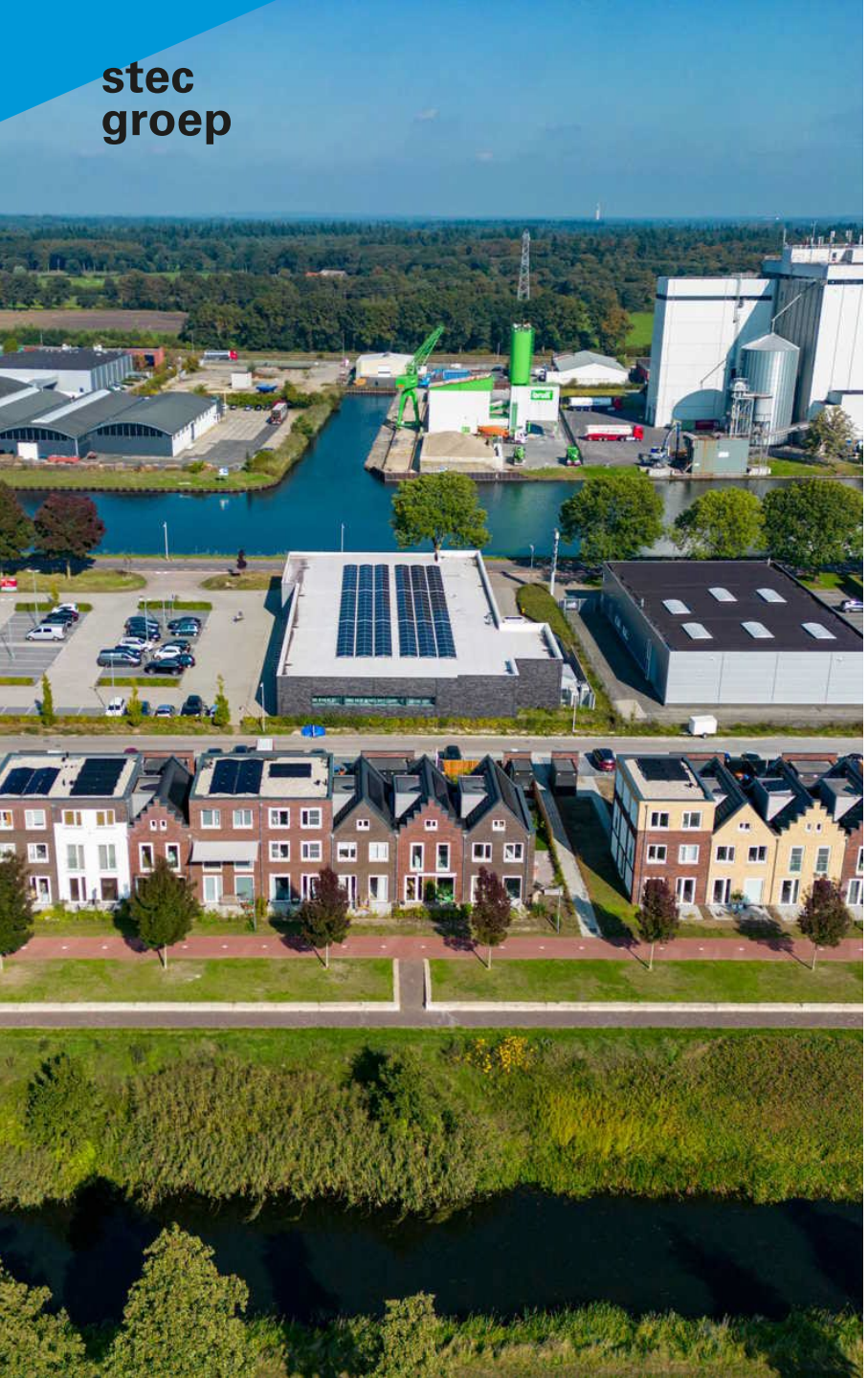


Raadsbijeenkomst detailhandelsvisie Medemblik

Wim Eringfeld
03-11-2025



Even voorstellen

- Stec Groep: advies, onderzoek en strategie over wonen, werken en winkelen
- We helpen onze klanten keuzes te maken voor een bloeiende toekomst van steden en dorpen
- Oog voor zorgvuldig ruimtegebruik en de impact daarvan op leefomgeving, maatschappij en economie
- Werkvelden: wonen (en zorg), bedrijventerreinen, retail, kantoren, grond en gebiedsontwikkeling
- Klanten: gemeenten, regio’s, provincies, ministeries, woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers
- 35 medewerkers: geografen en planologen
- Kantoor in Arnhem met werkgebied heel Nederland

stec
groep

Agenda

1. Toelichting aanleiding, proces en rapport
2. Stellingen
3. Vervolg en afsluiting

stec groep

Proces

Fase	Activiteit
Februari - Maart	Kick-off en ronde langs de winkelgebieden
Maart - April	Uitgangsituatie en opgaven in beeld
April - Juni	Participatieronde met stakeholders
Juni - Oktober	Opstellen conceptvisie, uitvoeringsprogramma en beleidskader
November	Presentatie aan gemeenteraad
November - Januari	Schrijven conceptvisie
Januari 2026	Reflectie stakeholders
Medio 2026	Afronding detailhandelsvisie en besluitvorming raad

stec groep

Waarom nieuw detailhandelsbeleid?

- Het huidige lokale detailhandelsbeleid stamt uit 2018 en had een looptijd tot 2023

- Afgelopen jaren aanzienlijke veranderingen winkelmarkt, zoals online winkelen, veranderende consumentenvoorkeuren, voorzieningenniveau in kleine kernen onder druk.

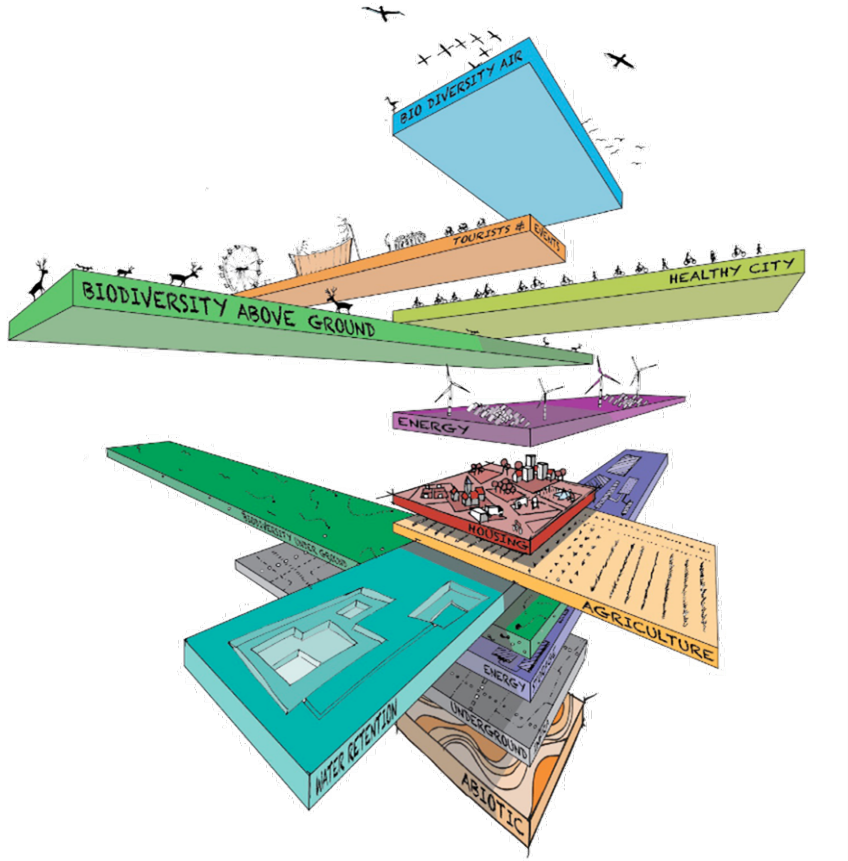
- Bovendien spelen er diverse ontwikkelingen binnen de gemeente die vragen om lokaal beleid (woningbouwontwikkeling, uitbreiding/transformatie winkelgebieden).

- Daarnaast verplicht het regionale detailhandlesbeleid West Friesland (geactualiseerd in 2024) alle regiogemeenten om een lokaal detailhandelsbeleid op te stellen

stec groep

Er komt veel op winkelgebieden af

- Kwetsbare winkelmarkt
- Veranderende consumentenbehoefte
- Woningbouwopgave
- Klimaatadaptie/vergroening
- Opkomende ondermijning
- Veranderende mobiliteit (o.a. stadsdistributie)
- Verschraling van (winkel)aanbod
- Leefbaarheid versus levendigheid (rust, reuring en rumoer)
- Vergrijzing winkeliers/gebrek aan opvolging
- Voorzieningenniveau in kleine kernen



Bron: Bureau Hosper

stec groep

Inspelen op de bezoekmotieven van de consument

Drie hoofdvormen van winkelgedrag

Recreatief winkelen



Recreatief winkelen gaat voor een groot deel om **beleving** (ontspannen, rondkijken, 'dagje uit'). Consumenten willen **vermaakt** worden, met een **mix van grote winkels** met boeiende aanbiedingen, **kleine winkels** met een verrassend assortiment en aanvullende voorzieningen zoals **restaurants/ cultuur/historie**. De consument is bereid om **grotere afstanden** af te leggen voor recreatief winkelen.

Doelgericht winkelen



Voor **niet-frequent gekochte** artikelen (bv. doe-het-zelf, meubels, etc.) geldt dat **vindbaarheid, zichtbaarheid en bereikbaarheid** van belang zijn. Omdat de producten laagfrequent gekocht worden is de consument bereid **een langere afstand af te leggen. Combinatiebezoeken vinden beperkt plaats**, hoogstens bij winkels in dezelfde branche (bezoek van meerdere meubel- of lampenwinkels).

Boodschappen doen

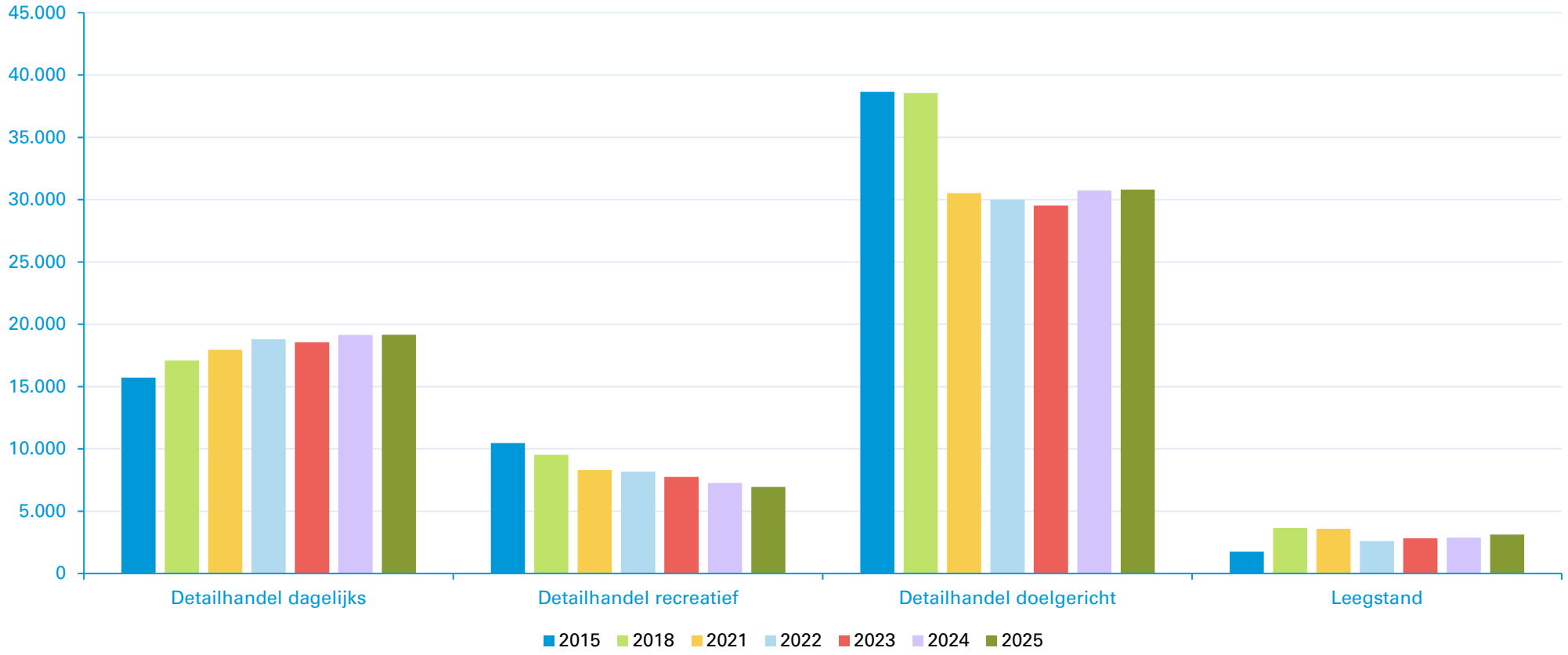


De aankoop van food en non-food met een **dagelijks karakter** (bv. drogist, bloemen, etc.) staat centraal. Een **compleet assortiment, op korte afstand** en **goede bereikbaarheid/parkeren** spelen een belangrijke rol in de keuze voor het type winkelgebied. **De frequentie van winkelen is hoog** (meerdere keren per week) en vindt plaats **in de directe omgeving**; de **reisbereidheid van consumenten is relatief** laag.

Toelichting analyse

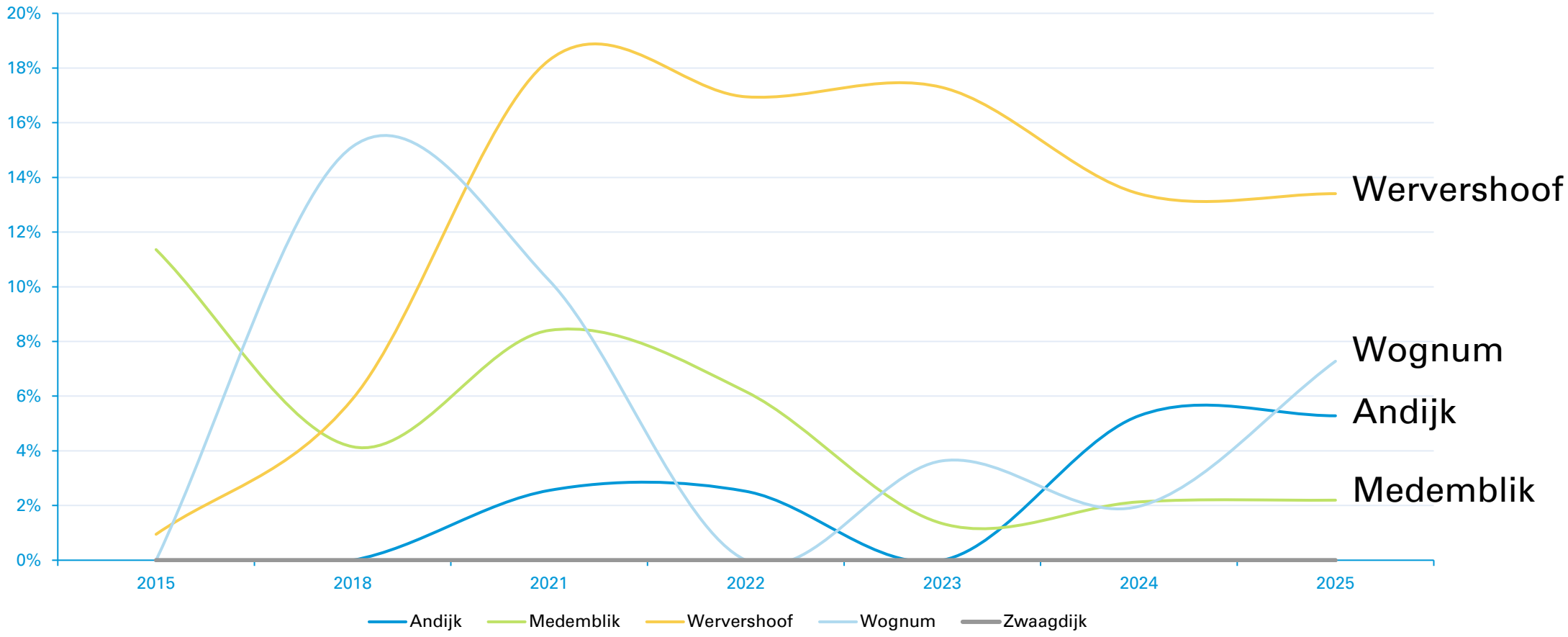
stec groep

Veranderend detailhandelsaanbod, focus verschuift naar dagelijks aanbod



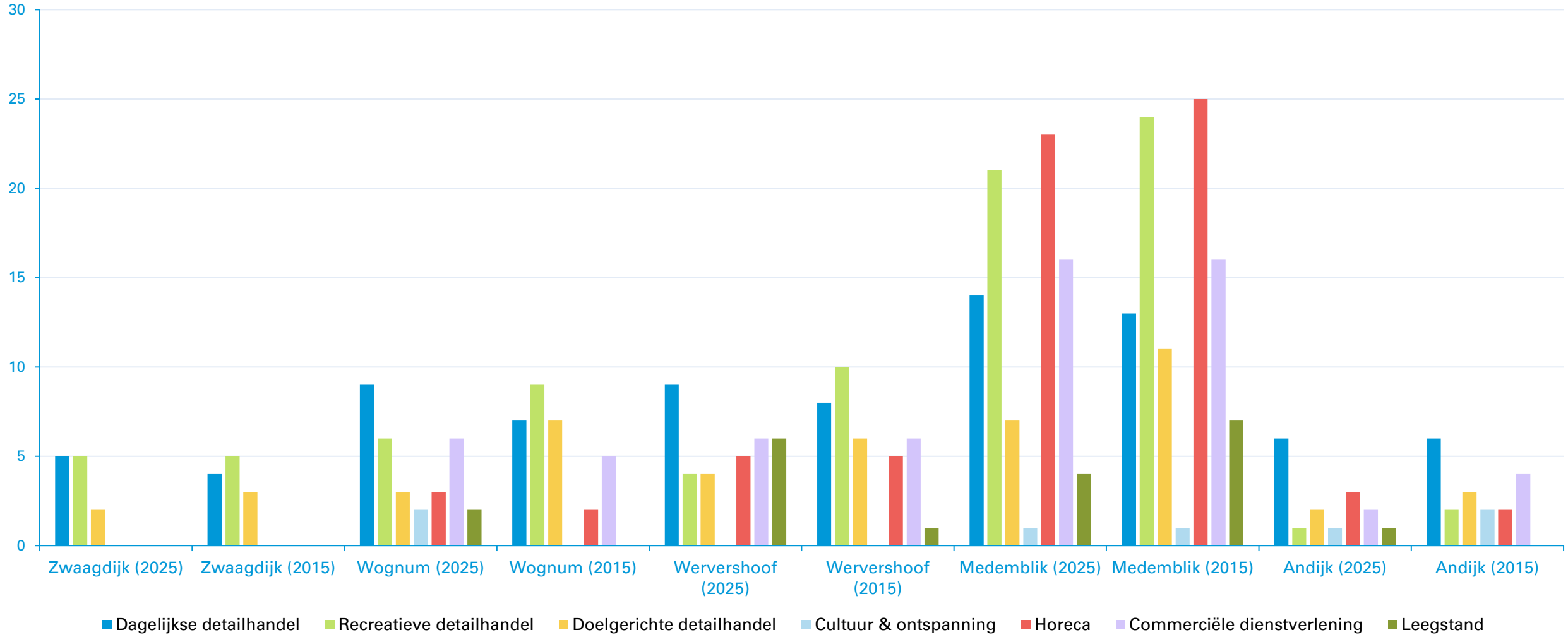
stec groep

Leegstand verschilt sterk per winkelgebied (tekstbokjes winkelgebieden)



stec groep

Functiemix: winkelgebieden in beweging



stec groep

Marktruimte

stec groep

Ondanks woningbouwplannen geen toenemend inwonertal

- Lichte bevolkingskrimp verwacht: van 46.000 (2025) naar 45.920 (2035) – Primos-prognose 2024
- Sterke vergrijzing en afname jongerenaantal
- Kleiner wordende huishoudens (gemiddelde huishoudensgrootte daalt)
- Woningbouwambitie: 1.650 woningen tot 2030 in de gemeente. Woningbouw gericht op opvangen van huishoudverdunning, niet op bevolkingsgroei
- Samenstelling en omvang van de bevolking hebben veel impact op de bestedingen, voorkeuren en behoeften. Dit heeft veel gevolgen voor het detailhandelsaanbod

stec groep

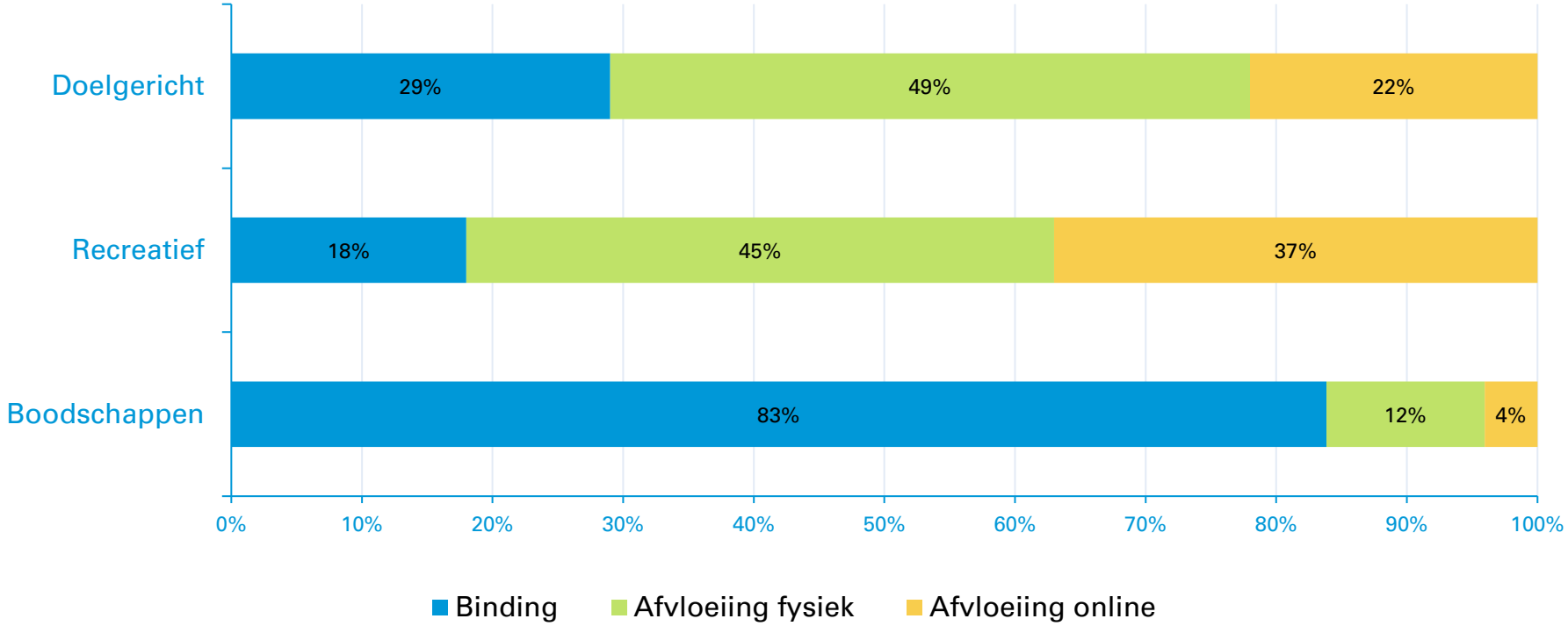
Geen marktruimte in gemeente Medemblik

Branche	Huidig aanbod	Haalbaar aanbod 2035	Marktruimte
Dagelijks	19.150 m²	16.050 m²	-3.100 m²
Recreatief	6.950 m²	6.950 m²	0 m²
Doelgericht	30.800 m²	29.000 m²	-1.800 m²

Bron: Koopstromenonderzoek, 2021; CBS, 2024; Primos, 2024; Panteia, 2024; Locatus, 2024; Stec Groep, 2025.

Binding en afvloeiing bestedingen

- Winkelgebieden draaien voornamelijk op lokale bestedingen
- Zwaagdijk kent een hoge toevloeiing (53%)
- Vanuit bepaalde kernen doen inwoners hun inkopen elders: vooral voor recreatieve en doelgerichte bestedingen



stec groep

Uitdaging

- Stagnerende bevolkingsgroei en vergrijzing, maar lokaal verzorgingsgebied
- Vergrijzing ondernemers/winkeliers
- Negatieve marktruimte
- Er komt veel op winkelgebieden af

- Het knelt, er zijn veel ontwikkelingen: maar niet alles kan
- Er zijn ook kansen voor vernieuwing in de detailhandelsbranche en in centrumgebieden

- **Vraagt om gerichte sturing en keuzes maken.** Wat kan wel, wat kan niet, en waar?

stec
groep



Stellingen

stec groep

Stellingen

Uitbreiding winkelgebieden

We geven prioriteit aan het beschermen van bestaande voorzieningen in de kleinere kernen. Wij staan daarom geen nieuwe supermarkten toe en stellen grenzen aan de maximale omvang van supermarkten.

Branche	Huidig aanbod	Haalbaar aanbod 2035	Marktruimte
Dagelijks	19.150 m²	16.050 m²	-3.100 m²
Recreatief	6.950 m²	6.950 m²	0 m²
Doelgericht	30.800 m²	29.000 m²	-1.800 m²

stec groep

Stellingen

Boerderijwinkels

We staan boerderijwinkels toe, mits ze ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit (de boerderijfunctie).



stec
groep

Stellingen

Boerderijwinkels

Het assortiment van boerderijwinkels moet voornamelijk bestaan uit eigen producten; een beperkt aanvullend assortiment uit de regio willen we toestaan.

stec
groep

Stellingen

Juiste functie op de juiste plek

We zetten in op het verplaatsen van bedrijvigheid gericht op de consument die momenteel gevestigd is op bedrijventerreinen naar de kernwinkelgebieden.



stec
groep

Stellingen

Juiste functie op de juiste plek

Naast winkel-, horeca- en werken functies vinden we ook maatschappelijke voorzieningen belangrijk in kernwinkelgebieden.

stec groep

Stellingen

Brancheverfaging/functiemenging

Binnen de hoofdstructuur staan we brancheverfaging/functiemenging toe voor zover het complementair is aan de hoofdactiviteit. (Buiten de hoofdstructuur staan we het niet toe).



stec groep

Tot slot

Wat wilt u ons nog meegeven?

GEMEENTE Medemblik

stec groep

Hoe nu verder?

- Naar aanleiding van deze bijeenkomst wordt het detailhandelsbeleid verder uitgewerkt
- Er volgt nog een participatie met stakeholders
- De beoogde afronding zal medio 2026 zijn

stec
groep

Contact opnemen?

Wim Eringfeld
w.eringfeld@stec.nl

Teije van Mourik
t.vanmourik@stec.nl

www.stec.nl

