

MEDEMBLIK BAGIJNHOF ADVIES TRANSFORMATIE WINKELN-WONEN

2 DECEMBER 2020



MEDEMBLIK BAGIJNHOF ADVIES TRANSFORMATIE WINKELN-WONEN

2 DECEMBER 2020

Status:

Definitief

Datum:

2 december 2020

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen

Dr. Aart Jan van Duren

Lieke Korthout MSc

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Medemblik



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200243

Referentie: 20200243 Medemblik Bagijnhof

	INLEIDING	7
1	CONTEXTANALYSE	8
1.1	FUNCTIE CENTRUMGEBIED MEDEMBLIK	
1.2	BELEID	
1.3	TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
2	RUIMTELIJK-FUNCTIONELE ANALYSE	18
2.1	FUNCTIE BAGIJNHOF BINNEN KERNWINKELGEBIED	
2.2	DEELGEBIEDEN BINNEN HET CENTRUM	
3	ADVIES	24
3.1	GEBIEDSTYPERING NAAR DEELGEBIED	
3.2	TOETSINGSKADER	

INLEIDING

Het centrum van de stad Medemblik is de belangrijkste winkelconcentratie in de gemeente Medemblik. Het heeft als enige centrumgebied in de gemeente een toeristisch-recreatieve functie, en huisvest naast dagelijks aanbod ook een substantieel aanbod aan regulier niet-dagelijks aanbod (Mode & Luxe en Vrije Tijd) en horeca. Het kernwinkelgebied betreft de Nieuwstraat, met het zwaartepunt aan de zuidkant (havens). Daarnaast is er winkelaanbod te vinden in de Bagijnhof.



FIGUUR 1 LOCATIE NIEUWSTRAAT EN BAGIJNHOF TE MEDEMBLIK

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

In november 2018 is de geactualiseerde detailhandelsvisie van de gemeente Medemblik vastgesteld. De gemeente Medemblik heeft nu een aanvraag gekregen voor het transformeren van een winkel naar een woning in de plint van Bagijnhof 7. Het is niet de eerste keer dat de gemeente een dergelijk verzoek ontvangt voor deze straat, en de verwachting is dat dergelijke aanvragen in deze straat in de toekomst vaker zullen voorkomen.

De gemeente Medemblik heeft Bureau Stedelijke Planning de opdracht gegeven gefundeerd antwoord te geven op de volgende vraag:

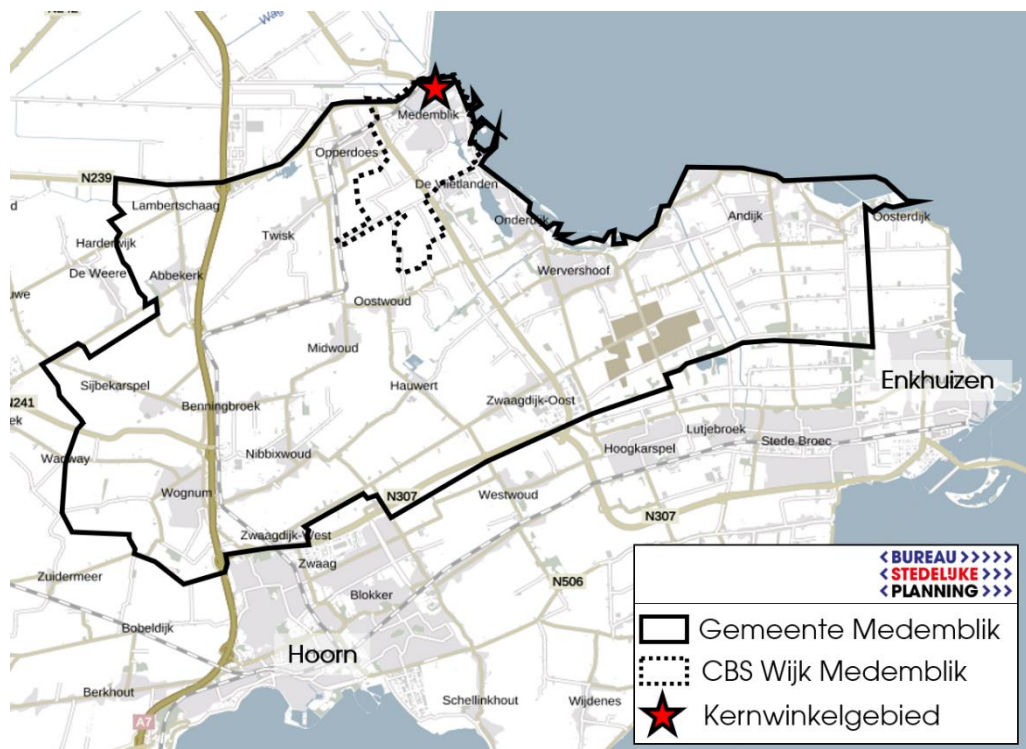
Hoe moet worden omgegaan met de huidige transformatie aanvraag aan de Bagijnhof 7 en met eventuele toekomstige aanvragen.

1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk wordt het centrumgebied van Medemblik in perspectief geplaatst. De huidige functie van het kernwinkelgebied wordt geanalyseerd en daarnaast komt het relevante beleid aan bod en worden de huidige trends en ontwikkelingen geschetst.

1.1 FUNCTIE CENTRUMGEBIED MEDEMBLIK

De gemeente Medemblik is een fusiegemeente. In 2007 zijn de gemeenten Noorder-Koggenland, Wognum en Medemblik gefuseerd, waarna in 2011 ook gemeente Andijk en Wervershoof zich aansloten bij de gemeente Medemblik. Hierdoor kent de gemeente Medemblik een relatief groot oppervlak, met een excentrische ligging van het kernwinkelgebied van de gemeente.



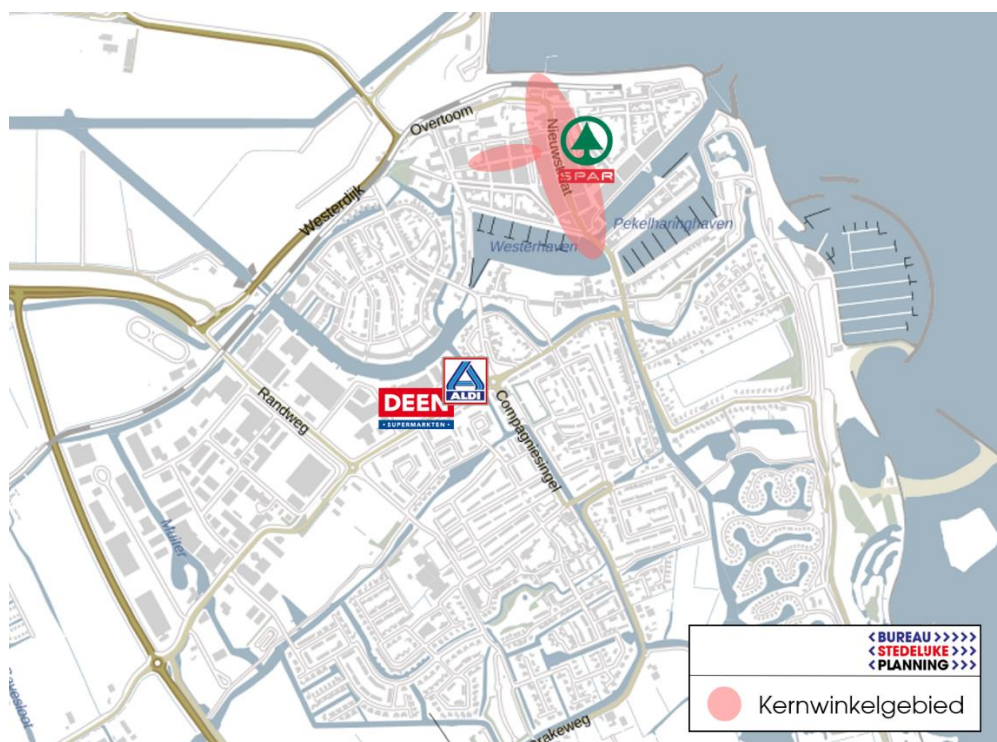
FIGUUR 2 SITUERING KERNWINKELGEBIED GEMEENTE MEDEMBLIK

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Het kernwinkelgebied bestaat uit de Nieuwstraat en de Bagijnhof. In het centrumgebied zijn circa 80 verkooppunten gelegen, waarvan de helft gericht is op

detailhandel. Van alle detailhandelsverkooppunten is 73% gericht op het niet-dagelijkse segment.¹

In de CBS Wijk Medemblik is naast het kernwinkelgebied ook een supermarktcentrum gelegen aan de Randweg. Dit betreft een ondersteunend centrum waar twee supermarkten zijn gelegen, de Aldi en de Deen (samen 2.255 m² wvo).² Het kernwinkelgebied heeft enkel een kleine Spar supermarkt (ca. 500 m² wvo³). Het volwaardige supermarktaanbod voor de kern Medemblik ligt daarmee op afstand, het supermarktcentrum staat ruimtelijk-functioneel los van het centrum van de kern Medemblik.



FIGUUR 3 WINKELGEBIEDEN IN KERN MEDEMBLIK

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

In 2016 heeft Cityworks een onderzoek gedaan naar het stadscentrum van Medemblik⁴. Een gebiedsafbakening van het stadscentrum was onderdeel van dit onderzoek. Cityworks gaf onder andere aan:

- Het kernwinkelgebied van detailhandel in het centrum wordt gevormd door de Nieuwstraat *en in mindere mate de Bagijnhof* (cursief Bureau Stedelijke Planning);
- De horeca is geconcentreerd rond de Kaasmarkt, met uitlopers naar de Nieuwstraat en Oosterhaven;

¹ Bron: Samenwerken in Medemblik in voor- en tegenspoed (bijlagen feitenonderzoek) juli 2020

² Bron: Detailhandelsvisie Gemeente Medemblik 2018-2023 (Bureau Stedelijke Planning)

³ Bron: Supermarktgidsonline.nl

⁴ Bron: Naar een krachtig stadscentrum van Medemblik, visie en uitvoeringsprogramma vanuit detailhandelsperspectief (Cityworks, 12 juli 2016)

- In en rondom de Oosterhaven, Westerhaven en Pekelharinghaven is de waterrecreatie gesitueerd.
- Medemblik heeft een prachtig historisch stadsgezicht, met name in de Nieuwstraat, Achterom, Oosterhaven en Westerhaven.
- Highlights in de kern Medemblik zijn verder: het voormalige stadhuis (1), de Museumstoomtram (incl. het Stationsgebouw(2)), het Bakkerijmuseum (3), de Bonifaciuskerk (4), kasteel Radboud (5), de Kwikkelsebrug (6), het Emmapark (7) en de Westerhavensluizen (8), zie Figuur 4.



FIGUUR 4 CENTRUMGEBIED MEDEMBLIK

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Het centrumgebied van Medemblik heeft te maken met leegstand. Er staan in november 2019 4 panden leeg⁵, waarvan 1 op de Bagijnhof en de rest op de Nieuwstraat. Ten tijde van de opname van het winkelgebied door Bureau Stedelijke Planning bevond de leegstand in de Nieuwstraat zich met name in het noordelijk deel van de straat (zie onderstaande afbeeldingen). Er wordt nader ingegaan op de (toename van de) leegstand in paragraaf 2.2



LEEGSTAND IN DE NIEUWSTRAAT
Bron: Bureau Stedelijke Planning



LEEGSTAND IN DE NIEUWSTRAAT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

BEZOEKERSMOTIEVEN >>

Zoals in bovenstaand figuur is weergegeven heeft Medemblik niet enkel een functie als winkelgebied maar zijn er ook diverse trekkers die samenhangen met het toeristisch karakter van Medemblik. Het historisch karakter van Medemblik in combinatie met de jachthavens zorgen ervoor dat, met name in het hoogseizoen, veel toeristen naar het gebied komen.

Strabo heeft eind 2018 onderzoek uitgevoerd naar de bezoekers van het kernwinkelgebied van Medemblik.⁶ In dit onderzoek is onder andere gekeken naar bezoekmotieven en herkomst van bezoekers. Uit het onderzoek blijkt dat bezoekers met name komen voor de winkels, maar ook toeristisch bezoek is van belang⁷:

⁵ Meest recente informatie, bron: Samenwerken in Medemblik in voor- en tegenspoed Kadaster juli 2020

⁶ Bron: Stadscentrum Medemblik passantenonderzoek 2018, Strabo

⁷ Het onderzoek van Strabo is niet uitgevoerd in het hoogseizoen, waardoor Strabo zelf aangeeft dat het aandeel toeristen en dagjesmensen in deze periode structureel hoger zal zijn.



FIGUUR 5 BEZOEKMOTIEVEN EN HERKOMST VAN BEZOEKERS AAN HET CENTRUM VAN MEDEMBLIK
Bron: Strabo passantenonderzoek Stadscentrum Medemblik 2018

Uit het onderzoek blijkt dat de meerderheid van de bezoekers boodschappen komt doen of komt winkelen. De kwaliteit van winkels en de keuze aan winkels wordt ook hoog beoordeeld in het onderzoek (resp. 7,6 en 7,3).

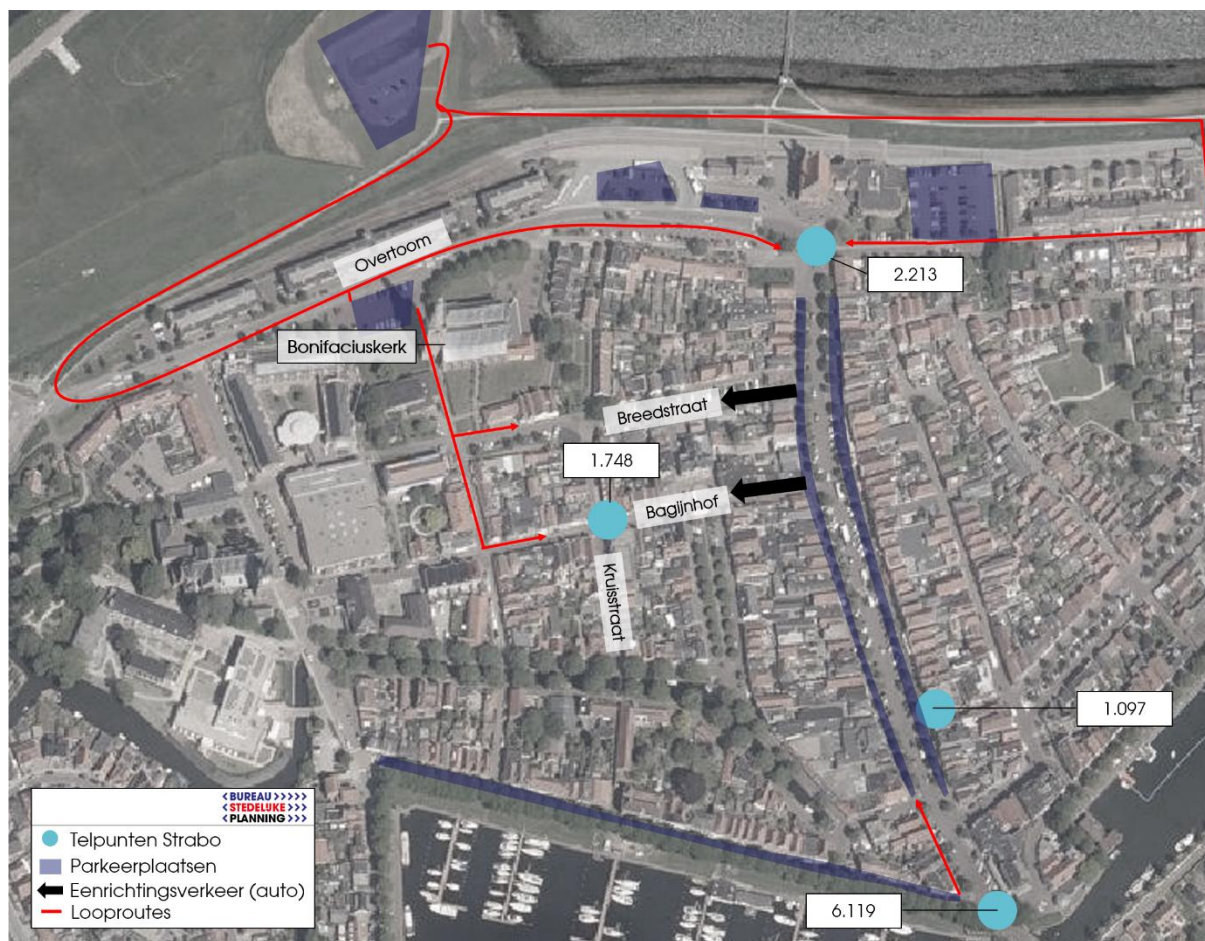
Ook het toeristisch bezoekersmotief scoort hoog. Hierbij is door Strabo de kanttekening gemaakt dat het onderzoek niet in het hoogseizoen is gedaan, anders zouden deze aandelen structureel hoger liggen. Ook toont het onderzoek dat zelfs buiten het hoogseizoen 4% van de bezoekers uit Duitsland komt (zie Figuur 5).

PARKEER- EN VERKEERSSITUATIE >>

Uit het bezoekersonderzoek van Strabo blijkt dat het grootste verbeterpunt voor het centrum de parkeersituatie is. De Nieuwstraat is de belangrijkste straat van het kernwinkelgebied maar tevens een belangrijke verkeersader. Langs de weg kan er geparkeerd worden. Hierdoor heeft de Nieuwstraat ook een belangrijke parkeerfunctie. De centrumvisie Medemblik⁸ benadrukt dat dit de verblijfskwaliteit in het gebied niet ten goede komt. De Bagijnhof heeft geen parkeerfunctie, hier kan niet langs de weg worden geparkeerd.

Er zijn diverse bronpunten voor parkeren rondom het centrum, maar deze hebben momenteel tezamen te weinig capaciteit om alle bezoekers op te vangen. Het meest noordelijke, buitendijkse parkeerterrein (zie Figuur 6), wordt weinig gebruikt vanwege de slechte bereikbaarheid.

⁸ Bron: Centrumvisie Beeldkwaliteit Medemblik, Urhahn april 2020



FIGUUR 6 PASSANTENTELLING STRABO, PARKEREN EN LOOPROUTES

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Info: Strabo passantenonderzoek Medemblik 2018; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Het zuidelijk deel van de Nieuwstraat is de belangrijkste uitgang van het kernwinkelgebied voor bezoekers. Hier zijn veruit de meeste bezoekers geteld.

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN IN HET CENTRUM >>

Momenteel speelt het initiatief aan de Kop van de Nieuwstraat. Het voormalige stadhuis wordt in het initiatief van de projectontwikkelaar getransformeerd naar 16 woningen, een hotel met 19 kamers, een brasserie/restaurant (ca. 85 m²) en circa 400 m² detailhandel.⁹ Het aantal meters detailhandel kan eventueel gesplitst worden in verschillende units. De gemeente Medemblik heeft dit initiatief destijds vergund aan de initiatiefnemer om reuring aan de noordkant van de Nieuwstraat te creëren als tegenhanger van de zuidkant.

Het initiatief aan de Kop van de Nieuwstraat zorgt ervoor dat een aantal parkeerplaatsen verdwijnen. Daarnaast blijkt uit diverse onderzoeken dat de huidige parkeersituatie in de kern Medemblik minder positief wordt beoordeeld.

⁹ Bron: <https://www.medemblikactueel.nl/2020/05/06/knopen-doorhakken-over-kop-van-de-nieuwstraat/>

Uit het onderzoek van Strabo blijkt dat 42% van de bezoekers de parkeercapaciteit een 6 of lager geeft. De gemeente Medemblik gaat daarom een groot buitendijks parkeerterrein realiseren waar bezoekers van Medemblik auto's parkeren. Momenteel is er buiten de dijk al een klein parkeerterrein gelegen (ten noorden van de Overtoom in Figuur 6). Dit terrein is slecht bereikbaar, zowel per auto alsmede voor het langzaam verkeer. De bereikbaarheid van dit terrein zal worden verbeterd en er worden hier extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Er zijn drie verschillende modellen aan de raad voorgelegd voor het buitendijks parkeren, waar uiteindelijk gekozen is voor model C. Het aantal parkeerplaatsen wordt opgewaardeerd van 58 naar minimaal 93 tot 377 parkeerplaatsen.¹⁰

1.2 BELEID

PROVINCIAAL BELEID >>

De provincie Noord-Holland heeft de omgevingsvisie 2050 vastgesteld. De koers die in deze visie is bepaald luidt: 'balans tussen economische groei en leefbaarheid'. In heel Noord-Holland wordt een basiskwaliteit van de leefomgeving gegarandeerd.¹¹ De provincie heeft tevens detailhandelsbeleid¹² opgesteld. Daarbij legt zij de primaire verantwoordelijkheid voor detailhandelsbeleid bij gemeenten, maar stuurt bij waar nodig. Dat kan in die gevallen waarbij nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen (vanaf 1.500 m²) moeten worden voorgelegd aan de Regionale Advies Commissies (RAC).

Daarnaast worden er een aantal beleidsdoelen gesteld in het detailhandelsbeleid:

- Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
- Voorkomen van extra leegstand;
- Internet afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
- Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur;
- Primaire detailhandel (dagelijkse voorzieningen) bereikbaar op aanvaardbare afstand, met oog voor leefbare dorpskernen
- Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

REGIONAAL BELEID >>

Momenteel is de nieuwe detailhandelsvisie voor de regio West-Friesland in ontwikkeling. De vigerende visie dateert van september 2015¹³. Het accent in deze visie wordt gelegd op de hoofdstructuur, deze structuur is leidend. Samengevat kent het beleid van de regio als credo dat:

1. Initiatieven dienen bij te dragen aan versterking van de gewenste structuur.

¹⁰ Bron: Besluitenlijst Raadsvergadering 11 juli 2019

¹¹ Bron: Omgevingsvisie NH2050

¹² Bron: Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

¹³ Bron: West-Friesland Regionale Detailhandelsvisie (30 september 2015, Bureau Stedelijke Planning)

2. Nieuwe clusters van detailhandel buiten de genoemde hoofdstructuur niet gewenst zijn.
3. Initiatieven die voorzien in realisering of uitbreiding van verspreid gevestigde bewinkeling niet gewenst zijn.

Het centrum van Medemblik is in de visie beperkt uitgewerkt. Een belangrijk deel van het winkelaanbod is gericht op recreatief winkelen (met daarnaast leisurevoorzieningen als horeca, cultuur en ontspanning). Het centrum heeft een beperkte rol in de dagelijkse boodschappen en had in 2015 te maken met een leegstand van circa 10%, met name geconcentreerd rond de Bagijnhof. Daarnaast wordt aangegeven dat Medemblik centrum gezien moet worden als Parel, versterking dient plaats te vinden in kwalitatieve zin (o.a. optimale bereikbaarheid, kwalitatief hoogwaardige inrichting openbare ruimte en gezamenlijke promotie). Er moet ingezet worden op compacte centrumgebieden, daarbuiten moet de mogelijkheid bestaan tot functieverkleuring: "bijvoorbeeld in de zwakkere delen van de Bagijnhof".

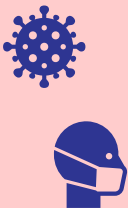
GEMEENTELIJK BELEID >>

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Medemblik is vastgelegd in de Detailhandelsvisie Gemeente Medemblik 2018-2023¹⁴. Ook in de gemeentelijke visie wordt het belang van de hoofdstructuur benadrukt. Het centrum van de kern Medemblik is onmiskenbaar het hoofdcentrum. Om de aantrekkingskracht voor eigen inwoners te vergroten en ook de toeristische functie te versterken, zijn niet zozeer meer winkels nodig maar moeten er kwalitatieve verbeterlagen worden gerealiseerd. Het centrum is daarnaast gebaat bij een compact centrumgebied. Er moet mogelijkheid zijn tot functieverkleuring, waar wordt aangegeven dat dit bijvoorbeeld voor de zwakkere delen van de Bagijnhof kan.

1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

WINKELGEBIEDEN	
 MIX VAN VOORZIENINGEN Een mix van diverse commerciële functies (in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en woningen) leidt tot dynamiek en meer veiligheid in een gebied. Dit kan bijdragen aan een positief imago, zowel van de commerciële voorziening als van het gebied.	 BEREIKBAARHEID Goede bereikbaarheid voor alle manieren van vervoer is van groot belang voor commerciële voorzieningen. De gebiedstypering bepaalt de mate waarin de verschillende voorzieningen afhankelijk zijn van welke manieren van vervoer.

¹⁴ Bron: Detailhandelsvisie Gemeente Medemblik 2018-2023, Bureau Stedelijke Planning (27 augustus 2018)

 GROTE IMPACT CORONACRISIS De afgelopen tijd heeft de Coronacrisis gezorgd voor veel onzekerheid in het winkellandschap. Een aantal branches (modische sector, horeca en leisure) heeft het erg zwaar, echter is het effect van de Coronacrisis op de lange termijn onzeker.	RUIMTELIJKE KWALITEIT De aanwezigheid van groen en aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken zijn belangrijk voor de sfeer van een gebied met een mix van functies. 
DETAILHANDEL	
 FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op (winkel)gebieden.	GROTE IMPACT E-COMMERCE Internetwinkelen neemt inmiddels al meer dan 24% van de non-food bestedingen in (in de gemeente Medemblik al 26% – KSO 2018). Een verdere groei zal niet uitblijven, en winkels moeten met een multi-formatstrategie inspelen op de veranderende wensen van de consument. 
COMMERCIEËLE DIENSTVERLENING	
 AMBACHTELIJKE DIENSTEN BELANGRIJK Hoewel delen van de commerciële dienstverlening onder druk staan, zijn er ook diensten die steeds belangrijker worden voor (winkel)gebieden zoals kapper, schoenmaker en andere ambachtelijke bedrijvigheid.	VERHUUR VIA ANDERE KANALEN Producten worden verhuurd via andere kanalen dan de van uit het verleden bekende plekken. Zo worden auto's bijvoorbeeld gehuurd van de burens (SnappCar) of worden andere producten geleend bij burens (Peerby). Dit heeft effect op het verkoop van producten maar ook op het gebruik van traditionele verhuurdiensten (zoals Hertz en Boels). 
HORECA	
 HORECA IS EEN GROEISECTOR Het aanbod en de diversiteit aan horeca is sterk groeiend (voor de Coronacrisis en naar verwachting ook na deze crisis). De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daarbij een	VERNIEUWING EN BLURRING Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of 

andere perceptie van de prijs van eten en drinken.	veranderen hun concept naar tijdstip.
LEISURE	
 LEISURE ZIT IN DE LIFT Corona heeft de jarenlange groei van de leisuremarkt abrupt doen stoppen. Door het grote en nog steeds toenemende aanbod is het van belang dat bedrijven zich blijven onderscheiden.	 BELEVING Vrijtijdsbesteding staat steeds meer in het teken van beleving. De openbare ruimte wordt steeds vaker een locatie voor sport en bewegen, zoals wandelzones en hardlooppaden.

Voor Medemblik is, gekeken naar de trends en ontwikkelingen, het volgende van belang:

- Winkelen (met name in de niet-dagelijkse sector) staat onder druk. Het belang van compactere centrumgebieden is hierdoor groot;
- In de (toeristisch)recreatieve centra heeft horeca een belangrijke functie;
- Het ontbreken van een volwaardige supermarkt in het centrumgebied, maakt de noodzaak tot een compacter centrum voor Medemblik nog groter.

2 RUIMTELIJK-FUNCTIONELE ANALYSE

In dit hoofdstuk is een ruimtelijk-functionele analyse voor de Bagijnhof, in combinatie met de Nieuwstraat, opgesteld. Er is inzicht gegeven in de functies van de straat en de verbondenheid van de Bagijnhof met de Nieuwstraat.

2.1 FUNCTIE BAGIJNHOF BINNEN KERNWINKELGEBIED

De Bagijnhof heeft van oudsher een winkelfunctie, begin twintigste eeuw waren hier diverse familiebedrijven gevestigd, een sigarenwinkel, smederij, vishandel en een 'galanterie' (een winkel in antiek en curiosa).¹⁵ Deze belangrijke detailhandelsfunctie in de Bagijnhof is inmiddels afgezwakt. Uit de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd, blijkt dat de Bagijnhof een ondergeschikte rol heeft in het kernwinkelgebied. Het zwaartepunt van het detailhandelsaanbod bevindt zich in de Nieuwstraat, met name het zuidelijk deel van de Nieuwstraat. Daarnaast zijn de verkooppunten in de Bagijnhof veelal gericht op diensten en leisure (horeca).

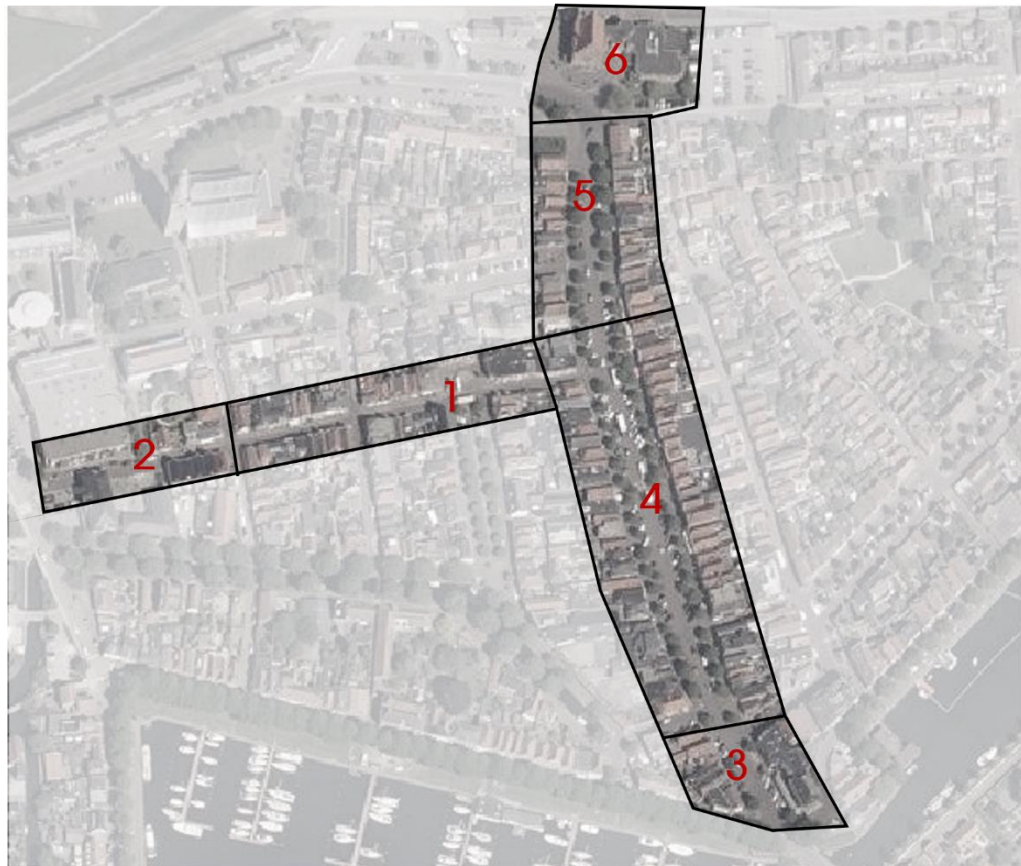
Van de 18 verkooppunten in de straat is bijna 45% gericht op dienstverlening. Dit bevestigt het beeld in de centrumvisie van Medemblik, waar wordt aangegeven dat de functie van de Bagijnhof als ambachtsstraatje kan worden versterkt.

De Bagijnhof vervult ook een functie als aanlooproute richting het centrum (vanaf de parkeerplaatsen bij de Bonifaciuskkerk en als uitgang van het centrumgebied).

2.2 DEELGEBIEDEN BINNEN HET CENTRUM

In deze paragraaf is inzichtelijk gemaakt welke verschillen er zijn tussen diverse deelgebieden in het centrum. Wij maken hierbij onderscheid tussen 6 verschillende gebieden (zie Figuur 7). Deelgebied 1 en 2 betreffen de Bagijnhof, de overige deelgebieden betreffen de Nieuwstraat.

¹⁵ Informatie verkregen van het informatiebord in de Bagijnhof.

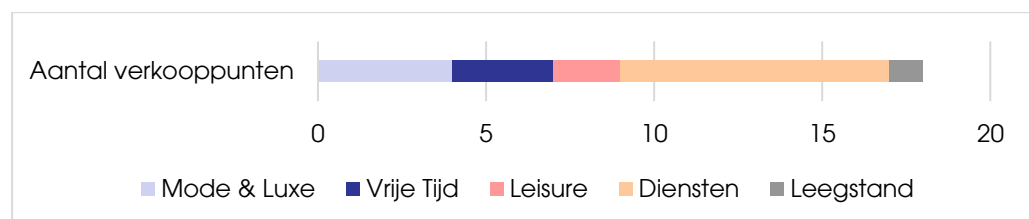


FIGUUR 7 DIVERSE GEBIEDEN BINNEN HET KERNWINKELGEBIED MEDEMBLIK

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

DEELGEBIED 1: BAGIJNHOF (VAN DE NIEUWSTRAAT TOT TORENSTRAAT) >>

Deelgebied 1 betreft het, vanaf de Nieuwstraat gezien, eerste deel van de Bagijnhof. Autoverkeer kan door het eenrichtingsverkeer van de straat slechts op één manier de Bagijnhof in en dat is vanaf de Nieuwstraat. In dit deel van de Bagijnhof zijn alle verkooppunten gelegen: 18 verkooppunten (zie onderstaand figuur). Het aandeel verkooppunten wat geen detailhandel betreft, de diensten en leisure verkooppunten, is vrij groot (56%). Een groot deel van de winkels wordt hier doelgericht bezocht, zoals : Zjon's Guitarstore, Saif Schoenreparaties en Lederwaren (deel van de winkel betreft ook dienstverlening) en Onzenoort Schoenmode.



FIGUUR 8 VERKOOPPUNTEN DEELGEBIED 1

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Samenwerken in Medemblik in voor- en tegenspoed (Kadaster)



BEGIN BAGIJNHOF (ELEKTROWORLD MET INGANG
AAN DE NIEUWSTRAAT EN MARSKRAMER
(DETAILHANDEL VRIJE TIJD) VERDEROP)
Bron: Bureau Stedelijke Planning



PETER'S HAIRSHOP (DIENST) EN AKBULUT SPORTS
(DETAILHANDEL VRIJE TIJD)
Bron: Bureau Stedelijke Planning

DEELGEBIED 2: BAGIJNHOF (VANAF DE TORENSTRAAT) >>

In deelgebied 2 zijn geen verkooppunten gelegen. In dit deel van de Bagijnhof heeft de afgelopen jaren al meer transformatie van winkels naar woningen plaatsgevonden waardoor het aantal commerciële functies in dit deel van de straat beperkt is. Een voorbeeld van deze transformatie betreft Bagijnhof 30 (zie onderstaande afbeeldingen). In september 2016 was hier 'Vermeulen Schildersbedrijf' gevestigd. Inmiddels is dit pand getransformeerd naar een woning.¹⁶



BAGIJNHOF 30 (SEPTEMBER 2016)
Bron: Google maps



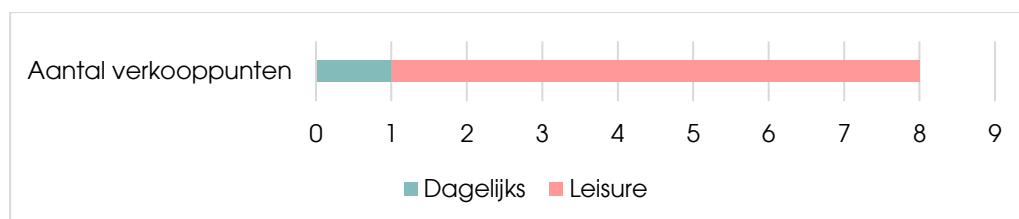
BAGIJNHOF 30 (SEPTEMBER 2018)
Bron: Google maps

Dit deel van de Bagijnhof huisvest geen winkelverkooppunten meer, en is enkel gericht op wonen en maatschappelijke functies (Omringlocatie Valbrug en de Basisschool Maria Bernadette zijn hier gevestigd).

¹⁶ Gebruiksfunctie wonen conform Bagviewer.

DEELGEBIED 3: DE KAASMARKT >>

Deelgebied 3 betreft het meest zuidelijk deel van het centrumgebied van Medemblik. Dit deel staat bekend om de concentratie van horeca, wat ook terug te zien is in het type verkooppunten. Er zijn 8 verkooppunten in dit deelgebied gelegen, waarvan 1 dagelijks verkooppunt (tabakshop Dekker) en de overige verkooppunten zijn leisure verkooppunten (horeca).¹⁷

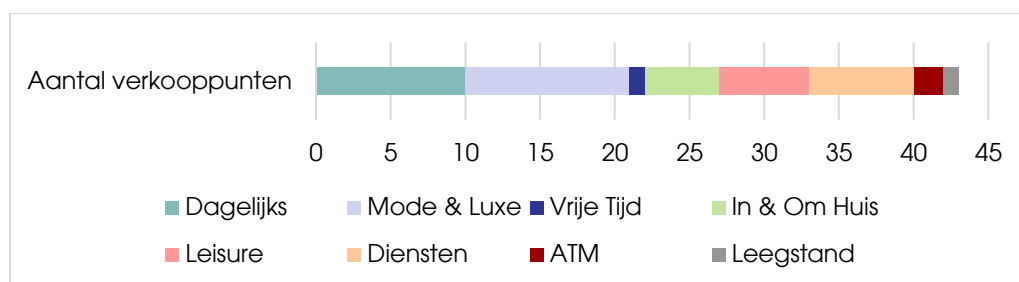


FIGUUR 9 VERKOOPPUNTEN DEELGEBIED 3

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Samenwerken in Medemblik in voor- en tegenspoed (Kadaster)

DEELGEBIED 4: NIEUWSTRAAT VANAF DE KAASMARKT TOT EN MET DE BAGIJNHOF >>

Deelgebied 4 betreft het zwaartepunt van de detailhandel in het centrumgebied. Aan weerszijden van de Nieuwstraat zijn vestigingspunten gelegen en slechts enkele panden zijn getransformeerd tot woningen. Dit deelgebied loopt vanaf de Kaasmarkt tot en met de Bagijnhof, waardoor het verkooppunt van Electro World nog in dit deelgebied valt. In dit deelgebied zijn 22 verkooppunten aan de westelijke kant van de straat gevestigd en 21 aan de oostelijke kant van de straat. Van het totaal aantal verkooppunten betreft 63% een detailhandelsverkooppunt (Dagelijks, Mode&Luxe, Vrije Tijd of In & Om Huis). Het aanbod winkels in de dagelijkse sector is op één verkooppunt na gelegen in dit deel van het winkelgebied.



FIGUUR 10 VERKOOPPUNTEN DEELGEBIED 4

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Samenwerken in Medemblik in voor- en tegenspoed (Kadaster)

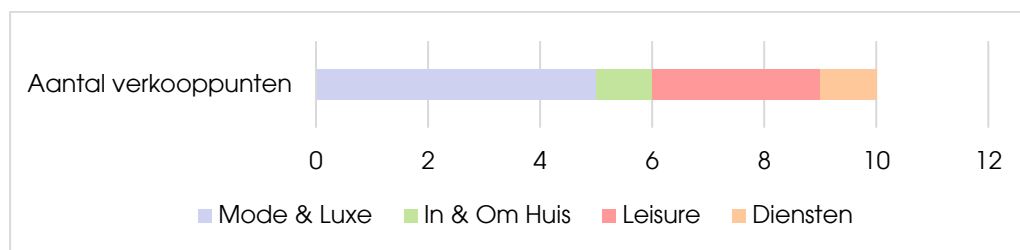
De gegevens zijn gebaseerd op de meest recente Locatusgegevens die Kadaster heeft gebruikt (uit 2019). Sindsdien hebben zich mutatiesvoorgedaan. Waar voorheen Zonvaart Reizen in gebruik was als dienstverlening, staat het pand nu

¹⁷ Hier is enkel gekeken naar het aantal verkooppunten die direct aan de Kaasmarkt zijn gelegen en niet aan de Gedempt Achterom.

leeg. Door de toename van online shoppen (met name in de niet-dagelijkse detailhandel), maar vooral ook de huidige coronacrisis, is er in Medemblik een toename van leegstand te zien geweest in de afgelopen periode. Medemblik heeft niet alleen een relatief groot aanbod aan niet-dagelijkse detailhandel, maar is daarnaast ook afhankelijk van toerisme. De coronacrisis heeft daarom voor een versnelde reactie gezorgd in het centrum van Medemblik.

DEELGEBIED 5: NOORDELIJK DEEL NIEUWSTRAAT VANAF DE BAGIJNHOF >>

Op één verkooppunt na, zijn alle verkooppunten hier aan de oostelijke kant van de straat gelegen. Het westelijk deel van de straat is veelal getransformeerd naar woningen, enkel het Bakkerijmuseum De Oude Bakkerij is hier gevestigd als Leisure verkooppunt.



FIGUUR 11 VERKOOPPUNTEN DEELGEBIED 5

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Samenwerken in Medemblik in voor- en tegenspoed (Kadaster)

In de gegevens is nog niet meegenomen dat aan de oostelijke kant van het deelgebied de voormalige 'Furry Friends Dierenspeciaalzaak' leeg staat, net als 'Splendid' (zie onderstaande afbeeldingen).



VOORMALIGE FURRY FRIENDS NIEUWSTRAAT

Bron: Bureau Stedelijke Planning



VOORMALIGE SPLINDID

Bron: Bureau Stedelijke Planning

DEELGEBIED 6: KOP VAN DE NIEUWSTRAAT >>

Deelgebied 6 betreft de ontwikkeling Kop van de Nieuwstraat die reeds beschreven is in paragraaf 1.1. In het onderzoek van Kadaster staat aangegeven dat hier 2 verkooppunten zijn, beiden zijn gecategoriseerd als leegstand.

Het totaalbeeld van het centrumgebied naar branches en verkooppunten is dan als volgt:



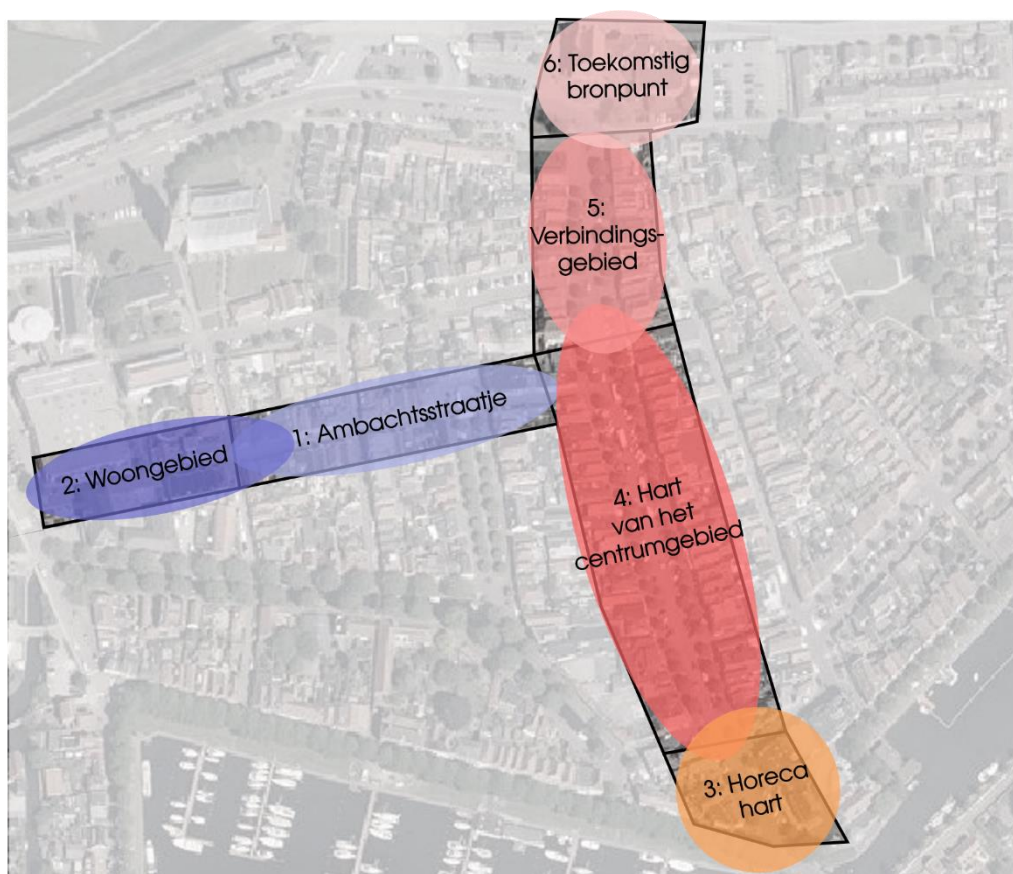
FIGUUR 12 DEELGEBIEDEN NAAR AANTAL VKP EN BRANCHES

Bron: Bureau Stedelijke Planning; Info op basis van Samenwerken in voor- en tegenspoed Medemblik, door Kadaster

3 ADVIES

3.1 GEBIEDSTYPERING NAAR DEELGEBIED

De detailhandelssector, met name in de niet-dagelijkse artikelen, heeft het moeilijk. Dit wordt onder andere veroorzaakt door het toenemend aantal consumenten dat online winkelt. De huidige coronacrisis versterkt en versnelt die ontwikkeling. Het centrum van Medemblik heeft een hoog aandeel niet-dagelijkse detailhandel (73% van alle detailhandel betreft niet-dagelijks) en is daardoor kwetsbaar. Dit blijkt ook uit de leegstand die de afgelopen tijd is toegenomen. Daarnaast is het centrum verdeeld over twee straten, waardoor compactheid ontbreekt. Het centrum(winkel)gebied kan onderverdeeld worden in diverse gebieden met elk een eigen karakter:



FIGUUR 13 KARAKTER VAN DE DEELGEBIEDEN, NU EN IN DE TOEKOMST
Bron: Bureau Stedelijke Planning

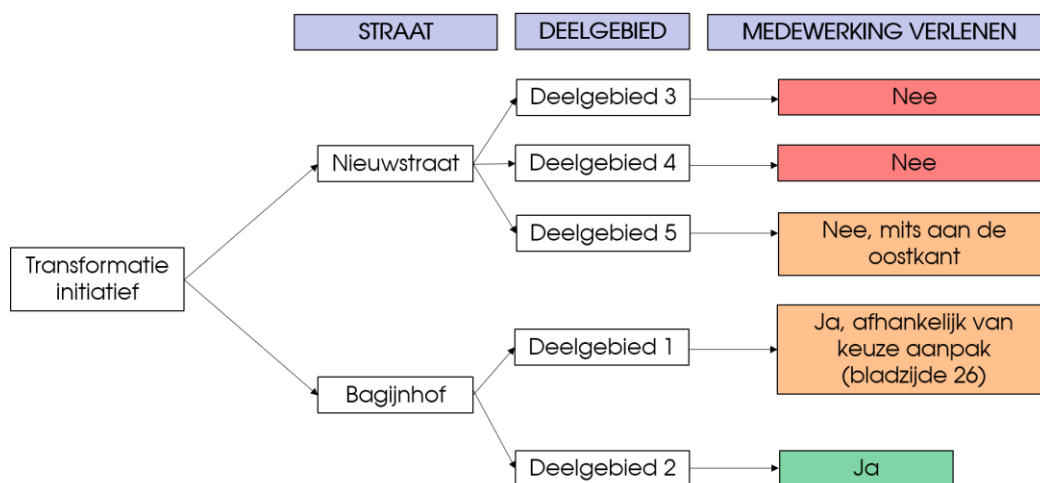
De Bagijnhof heeft momenteel al deels het karakter als woongebied (deelgebied 2). De harde detailhandelsfunctie is in deelgebied 1 langzaam aan het verdwijnen, het

aandeel dienstverleners is hier groter dan in andere delen van het centrum en ook groter dan het aandeel winkels. Naar verwachting zal de detailhandelsfunctie in dit gebied in de toekomst verder afnemen. Dit leidt ertoe dat levensvatbare winkels in de straat er de voorkeur aan geven te reloceren naar het kernwinkelgebied, in het hart van de Nieuwstraat.

De Nieuwstraat bestaat uit vier deelgebieden. Het meest zuidelijk deel (deelgebied 4) staat nu en in de toekomst bekend om horeca. De aansluiting met de havens maakt dat dit deel van de straat hier uitermate geschikt voor is. Vanaf het horecagebied begint de kern van het centrumgebied, deelgebied 4. Hier is de concentratie verkooppunten het hoogst en tevens het percentage detailhandel het hoogst. Het is belangrijk dit deel te waarborgen. In deelgebied 5 neemt het aantal verkooppunten sterk af en is er een groot verschil tussen het westelijk en oostelijk deel van de straat te zien. Bijna alle verkooppunten zijn aan de oostelijke kant van de straat gelegen. Het westelijk deel van dit deel van de straat wordt gedomineerd door de woonfunctie. Omdat in de komende jaren de Kop van de Nieuwstraat in ontwikkeling gaat, en hier publieksvoorzieningen worden gerealiseerd, is het van belang dat het noordelijk deel van de Nieuwstraat niet volledig in het teken van wonen komt te staan. Dit deelgebied, en dan met name het oostelijk deel van de straat, moet de consument stimuleren om door te lopen naar deelgebied 6.

3.2 TOETSINGSKADER

De gebiedstypering per deelgebied is vertaald in een toetsingskader die de gemeente Medemblik kan helpen bij transformatieaanvragen in de toekomst.



Wanneer de gemeente Medemblik transformatieverzoeken krijgt waarbij het pand in deelgebied 4 ligt, is ons dringende advies om hier niet in mee te gaan. Dit deelgebied is het feitelijke kernwinkelgebied, waar zoveel als mogelijk een aangesloten winkelfront in stand moet worden gehouden. Zelfs als dat niet zou lukken, verdienen alle publieksfuncties anders dan winkels hier de voorkeur

boven een invulling met wonen. Dit geldt ook voor deelgebied 3, dat een belangrijke functie heeft als toegang tot het centrumgebied vanaf de havens. Anders dan in deelgebied 4 domineert hier de horeca. Zowel in deelgebied 3 als deelgebied 4 domineert dus het publieksfront.

Met het oog op de toekomstige commerciële ontwikkeling aan de Kop van de Nieuwstraat, is ons advies om voorzichtig om te gaan met transformatieaanvragen in deelgebied 5. De westelijke kant van de straat heeft al voornamelijk een woonfunctie, aanvragen voor transformatie aan de westelijke kant van de straat liggen dus niet voor de hand. De oostelijke kant van de straat heeft echter tot aan de Oostersteeg primair een publieksfront. De hier gevestigde voorzieningen zullen ook een positief effect ondervinden van de beoogde ontwikkeling van de Kop van de Nieuwstraat, ongeacht of dit een invulling met detailhandel is of met andere (commerciële) publieksvoorzieningen. Aanvragen voor transformatie naar wonen in het gebied tussen de Oostersteeg en deelgebied 4 dienen niet gehonoreerd te worden, zo luidt ons advies.



FIGUUR 14 DEELGEBIED 5 IN DETAIL

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Voor de Bagijnhof geldt dat aanvragen voor transformatie naar wonen alleen voor deelgebied 1 voor de hand liggen. We menen dat dit een logische ontwikkeling is, de tijden dat de Bagijnhof als een winkelstraat te boek stond liggen al ver achter ons. Het is ook niet waarschijnlijk dat de straat in de toekomst weer een integraal onderdeel wordt van het winkelgebied, sterker nog: de winkelfunctie zal zich meer

en meer in het hart van de Nieuwstraat gaan concentreren. Anderzijds is de aantrekkelijkheid van de Bagijnhof gelegen in het feit dat het een gemengde straat is, met een afwisseling van diensten, horeca, winkels en woningen. Feitelijk liggen twee keuzes voor:

1. Het in tact proberen te houden van die menging van functies in deelgebied 1 door voor de straat een maximaal metrage voor wonen in de plint vast te leggen (al dan niet per bouwblok binnen de straat), en elke aanvraag daaraan te toetsen. Feitelijk kan met een dergelijke regeling voorkomen worden dat de woonfunctie te dominant wordt. Anderzijds staat het een organische ontwikkeling in de weg, want het kan ook ongewenste leegstand in de hand werken.
2. Het vrijelijk honoreren van elke aanvraag van transformatie naar wonen in de straat. Dit kan en zal de transformatie van de straat naar woonstraat versnellen, met als nadelige consequentie dat een eenmaal naar wonen omgezet pand in de plint niet snel weer naar een publieksfunctie terug transformeert. Deze variant heeft wel als voordeel dat het de druk op het kerngebied van de Nieuwstraat (deelgebied 4) in stand houdt.

Wij beschouwen variant 2 als voorkeursvariant. Het past in de dominante marktontwikkelingen in het centrum van Medemblik en specifiek in deze straat. Daarbij komt dat de Bagijnhof geen baat heeft bij oplopende leegstand die niet ingevuld mag worden. Daarnaast draagt deze variant bij aan de verdere concentratie van het hoofdwinkelgebied van Medemblik in de Nieuwstraat.

Tegen de context van de hierboven genoemde principiële keuze voor deelgebied 1 kan ook een advies over de nu actuele transformatieaanvraag voor Bagijnhof 7 geformuleerd worden. Met de keuze voor variant 2 zal de aanvraag gehonoreerd kunnen worden. Waarbij aangetekend moet worden dat dit los staat van het feit dat de huidige huurder wil verplaatsen naar Nieuwstraat 37, onderdeel van deelgebied 4 (het concentratiegebied).