Gemeente Texel

.txl

Startnotitie Gebiedsvisie Stappeland De Koog

Startnotitie

Versie: Concept t.b.v. besluitvorming in de gemeenteraad

Team Beleid
september 2026
Zaaknummer: 3680863

Inhoudsopgave

Voorwoord **5**

1. Wat willen we bereiken? **7**
1.1. Doelstelling 7
1.2. Opdracht 8

2 Wat is de situatie? **11**
2.1 Aanleiding 11
2.2 Huidige situatie 11

3 Wat zijn de kaders? **13**
3.1 Onderzoeken 13
3.2 Omschrijving plangebied, beleid en verkenning stakeholders 13

4 Wat gaan we doen? (globaal van A tot Z) **17**
4.1 Opstellen gebiedsvisie 17
4.2 Op te leveren product(en) 20
4.3 Relatie met andere projecten/trajecten 21

5 Hoe doen we het (globaal) **23**
5.1 Geld (t.b.v. opstellen gebiedsvisie) 23
5.2 Organisatie 23
5.3 Kwaliteit 24
5.4 Tijd (planning) 24
5.5 Communicatie/Participatie 24
5.6 Succesfactoren 24
5.7 Risico's en beheersmaatregelen 24

CONCEPT

Voorwoord

Stappenland is een gebied met grote betekenis en veel potentie voor Texel. Om die potentie ook in de toekomst goed te kunnen benutten, wil de gemeente het gebied zorgvuldig en in samenhang (her)ontwikkelen. Het doel is te komen tot een aantrekkelijk, functioneel en toekomstbestendig gebied dat aansluit bij de behoeften van gebruikers, omwonenden en andere betrokkenen.

De gemeenteraad heeft daarom in 2023 budget beschikbaar gesteld voor het opstellen van een zogenoemd ‘vlekkenplan’. We kiezen daarbij bewust voor een bredere aanpak. Het gaat niet alleen om het intekenen van mogelijke functies en ontwikkelingen, maar vooral om het maken van heldere en toekomstgerichte keuzes voor het gehele gebied. Daarom werken we toe naar een integrale gebiedsvisie met een vlekkenplan als ruimtelijke vertaling daarvan.

Bij het opstellen van deze visie willen we nadrukkelijk gebruikmaken van de kennis, ervaringen en ideeën die op en rond Stappenland aanwezig zijn. Gebruikers, omwonenden, organisaties en andere belanghebbenden worden bij het proces betrokken. Door verschillende belangen en ambities vroegtijdig bij elkaar te brengen, ontstaat een breed en realistisch toekomstperspectief. Daarbij kijken we niet alleen naar de mogelijkheden van vandaag, maar ook naar de ontwikkelingen en opgaven die in de komende jaren op het gebied afkomen.

Deze startnotitie vormt het vertrekpunt voor dat proces. Hierin staan de aanleiding, aanpak, relevante trends en ontwikkelingen, beleidsmatige kaders, betrokken partijen, planning en het beschikbare budget beschreven. Ook wordt duidelijk op welke momenten de gemeenteraad richting kan geven en hoe participatie onderdeel wordt van het proces.

Met het vaststellen van deze startnotitie geeft de gemeenteraad opdracht om samen met alle betrokkenen te werken aan een gebiedsvisie voor Stappenland die zorgvuldig tot stand komt, uitvoerbaar en toekomstbestendig is.. Een visie die richting geeft, ruimte biedt aan ontwikkeling en een stevige basis vormt voor concrete besluiten en investeringen in de jaren die voor ons liggen.

Namens het college

Wethouder Edo Kooiman

CONCEPT

1. Wat willen we bereiken?

Wat is het doel van de opdracht?

1.1. Doelstelling

Voor u ligt de startnotitie voor De Koog: het begin van een zorgvuldig en samenhangend proces om te komen tot een gebiedsvisie voor het hart van onze belangrijkste badplaats. Met deze notitie geven wij de kaders mee voor de verdere uitwerking van De Koog als toekomstbestendige en levendige plek op Texel.

De Koog is uniek. Het is de enige echte badplaats van Texel, gelegen tegen de duinen en direct verbonden met het strand. Die ligging, samen met de levendige dorpsstraat met haar winkels, restaurants en cafés, maakt De Koog tot een bijzondere plek voor bezoekers, inwoners en ondernemers. Tegelijkertijd vraagt juist die aantrekkingskracht om een visie die verder kijkt dan de afzonderlijke onderdelen van het dorp. Want De Koog is meer dan een verzameling functies; het is een gebied waarin wonen, werken, voorzieningen, openbare ruimte, recreatie en economie in samenhang met elkaar moeten worden bezien.

Daarom stellen wij een gebiedsvisie voor. Gebiedsvisies zijn integrale opgaven. Zij brengen beleid en uitvoering samen en verbinden publieke en private belangen. Een gebiedsvisie is een overkoepelend plan voor een gebied waarin meerdere eigendommen, belangen en initiatieven samenkomen. Het doel is om de ruimtelijke structuur en de toekomstwaarde van het gebied te bepalen, en daarmee maatschappelijk en politiek draagvlak te creëren voor verdere ontwikkeling. De visie vormt vervolgens de basis voor meer gedetailleerde uitwerkingen, zoals een omgevingsplan.

Wij geloven in de kracht van samenwerking tussen opdrachtgevers, gemeente(n), stakeholders, gebruikers en adviseurs. Juist door die samenwerking ontstaat ruimte voor een optimale strategie en een haalbaar plan. In onze aanpak voor gebiedsvisies staat het verbinden van belangen centraal, met als prioriteit een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling.

Voor De Koog betekent dit dat wij niet kiezen voor losse ingrepen, maar voor een samenhangende benadering. De gebiedsvisie moet richting geven aan de gewenste kwaliteit en aan de benodigde investeringen, zodat De Koog zijn rol als toeristisch hart en badplaats van Texel behoudt én versterkt. Daarmee zorgen we ervoor dat het dorp ook op de lange termijn aantrekkelijk blijft voor bezoekers, inwoners en ondernemers.

In deze startnotitie zijn verschillende functies benoemd die nader onderzocht gaan worden. Deze functies staan niet op zichzelf, maar worden in samenhang met elkaar uitgewerkt. Voor nu schetsen wij per functie de huidige situatie, zodat duidelijk is waar de opgaven liggen en welke keuzes in de gebiedsvisie nog gemaakt moeten worden. Daarbij geldt nadrukkelijk dat verplaatsing van supermarkten geen doel op zich is. Wel wordt in een vervolgopdracht het retailonderzoek verdiept, zodat de effecten van verschillende varianten zorgvuldig in beeld worden gebracht.

Met deze startnotitie zetten wij een belangrijke eerste stap naar een visie die recht doet aan de kwaliteiten van De Koog, die rekening houdt met de belangen van alle betrokkenen en die koers biedt voor een sterke, toekomstbestendige ontwikkeling van de enige badplaats van Texel.

CONCEPT

De startnotitie bevat de werkwijze om in 2026/2027 samen met betrokken partijen (intern en extern) tot de gebiedsvisie te komen. Hiermee is deze startnotitie ook de eerste stap in de herontwikkeling & herinrichting van het gebied Stappeland.
Deze stap van het maken van een gebiedsvisie past in de systematiek van de Omgevingswet en is de manier waarop de wet is opgebouwd en hoe besluiten over de fysieke leefomgeving worden genomen. Het doel is om regels eenvoudiger en overzichtelijker te maken en meer ruimte te geven voor maatwerk.
Kort samengevat bestaat de systematiek (beleidcyclus) uit vier stappen:

1. OmgevingsVisie – De gemeente stelt de lange termijnvisie voor de leefomgeving in een omgevingsvisie vast.
2. Programma/gebiedsvisie: concrete uitwerking van het bestaande beleid.
3. Omgevingsplan – Deze (gebieds)visie wordt vertaald naar regels in het omgevingsplan (juridische borging).
4. Initiatieven toetsen / vergunning – Nieuwe plannen, zoals woningbouw of bedrijven, worden getoetst aan deze regels en indien aan de orde kan een omgevingsvergunning nodig zijn Uitvoering en handhaving – De gemeente controleert of de regels worden nageleefd en grijpt in als dat nodig is.

Het uitgangspunt van de Omgevingswet is: "Ja, mits." Dat betekent dat initiatieven zoveel mogelijk worden toegestaan, zolang ze passen binnen een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving.

Gebiedsvisie versus de instrumenten van de Omgevingswet.
Een gebiedsvisie is géén omgevingsvisie. In de omgevingsvisie worden de ambities voor de gehele gemeente beschreven. De vaststelling van de omgevingsvisie staat gepland voor het eerste kwartaal 2027. In een omgevingsvisie wordt niet vastgelegd waar welke functie wenselijk is. Dit gebeurt in verdere uitwerkingen. De gebiedsvisie die nu wordt opgesteld is een concrete uitwerking (vlekkenplan) voor het gebied Stappeland waarmee uiteindelijk de basis wordt gelegd voor de juridische borging in het omgevingsplan.

Uitgangspunt en doel gebiedsvisie
Uitgangspunt is het opstellen van een integrale gebiedsvisie (met vlekkenplan) met:

- een helder doel
- zo veel mogelijk draagvlak
- meetbare (indien mogelijk) effecten
- de (financiële) de middelen die nodig zijn
- de fasering

Doel van de gebiedsvisie is in te gaan op onder andere

- de doorstroming / verkeersveiligheid
- zorgdragen voor goede voorzieningen
- inzetten op duurzaamheid / klimaatadaptatie en solarcarports
- zorgdagen voor voldoende woningen (woningbouw)
- Aandacht voor een goede kwaliteitsimpuls

1.2. Opdracht

Om de rol van De Koog als het aantrekkelijke toeristencentrum van de gemeente toekomstbestendig te maken, heeft de gemeenteraad 2023 besloten om in de programmabegroting 2024 incidenteel budget beschikbaar te stellen om een gebiedsvisie/vlekkenplan te maken voor de omgeving Stappeland. De gebiedsvisie Stappeland zal de basis zijn om ruimte te gaan bieden voor toekomstige projecten/ontwikkelingen, naast de bestaande (zie 4.3). De Gebiedsvisie zal vervolgens met planregels juridisch moeten worden geborgd in het omgevingsplan.

Om duidelijk te maken waar we qua projecten/herontwikkeling op zouden moeten richten of niet, is aan de hand van verkennende gesprekken met stakeholders een aantal thema's benoemd:

- Invulling van de parkeerplaats en de overige openbare ruimte
- Verbetering doorstroming verkeer Nikadel

CONCEPT

- Verbetering verbinding Stappeland – Winkelhart, waaronder de ‘gesloten achterkanten’ van de supermarkten
- Toekomst locatie voormalige kartinghal
- Passende uitbreiding supermarkten op huidige locatie

Op basis van de opgehaalde input leggen we met deze startnotitie vast waarmee we voor de op te stellen gebiedsvisie aan de slag gaan, maar ook waarmee we niet aan de slag gaan.

CONCEPT

2 Wat is de situatie?

2.1 Aanleiding

De Koog is een van de oudste dorpen op Texel, gelegen aan de westzijde van het eiland. Het dorp is de badplaats van het eiland, trekt jaarlijks vele toeristen en ligt vrijwel direct aan de Noordzee; slechts twee duinenrijen scheiden het dorp van het strand. Bewoners, bezoekers en ondernemers maken met veel plezier gebruik van het dorp.

Het parkeerterrein op het Stappeland is verouderd en onaantrekkelijk. Het voldoet niet aan de eisen die tegenwoordig aan een parkeerterrein worden gesteld, de parkeervakken zijn bijvoorbeeld te klein. Daarnaast is de doorstroming van het doorgaand verkeer richting de Boodtlaan een pijnpunt. De oversteek met zebra ter hoogte van de Jumbo en het benzinestation is een belemmering en wordt als onveilig ervaren. Minimaal dient het bestaande parkeerterrein te worden heringericht, maar daarmee los je de doorstroming niet op en laat je een kans voorbij gaan om vanuit een breder perspectief naar dit gebied te kijken.

De huidige situatie, die in de volgende paragraaf beschreven wordt, is een goed startpunt om voor De Koog een grote stap voorwaarts te maken door voor het Stappeland en omgeving een nieuwe duidelijke gebiedsvisie te formuleren met daarop een heldere sturing en coördinatie. Op het gebied van economie, toerisme, woningbouw, openbare ruimte, evenementen, voorzieningen en parkeren, maar ook door versterking van de ruimtelijke uitstraling zijn er mogelijkheden om de rol van De Koog als aantrekkelijk toeristisch duindorp te versterken. In het Coalitieakkoord zijn verder thema's benoemd die met de gebiedsvisie een plek krijgen. Denk daarbij aan de realisatie van wat levensloopbestendige woningen om de doorstroom van ouderen te bevorderen en een duurzame(re) en klimaat adaptieve openbare ruimte.

Eerder is in het inspiratie- en toekomstboek 'Planet Texel' (2014) en de uitwerking daarvan voor De Koog: 'Werk aan De Koog (2015), Planet Texel – De Koog in uitvoering, Projectenboek', het collectieve besef beschreven dat De Koog "sleets" is geworden, maar dat het zeer zeker de potentie heeft om opnieuw een echt 'duindorp' te worden.

Bovengenoemde documenten bieden een wenkend perspectief. Geen perspectief van kleine ingreepjes en pappen en nathouden, maar inspelen op de kansen die De Koog biedt vanuit een integrale visie op de toekomst. Er zijn 'meerdere wegen naar Rome' en het is de kunst om de snelste en beste weg te vinden. Het is duidelijk dat we er alleen komen als er echt samengewerkt wordt aan een groter gemeenschappelijk doel. Samenwerking tussen inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, en de gemeente.

2.2 Huidige situatie

Al jaren heerst er het gevoel dat De Koog, en dan met name rondom Stappeland, toe is aan een grondige facelift. Het meest in het oog springend is de entree van het dorp over de Nikadel waar we worden geconfronteerd met de "achterkanten" van de beide supermarkten, een tankstation, het grote verouderde parkeerterrein en met aan de oostzijde van dit parkeerterrein een vervallen voormalige kartinghal.

CONCEPT



De huidige parkeervakken voldoen niet aan de benodigde maatvoering. De ruimtelijke en groene uitstraling laat te wensen over. De aansluiting van het parkeerterrein op het centrum van De Koog via het zebrapad bij de supermarkt Jumbo is ondermaats. Het vormt een knelpunt in de toegankelijkheid tussen het parkeerterrein en het centrum en de doorstroming van het verkeer door De Koog heen. Vaak ontstaan er als gevolg van de drukte onveilige situaties en er ligt een nadrukkelijk wens om deze aansluiting te verbeteren.

De leegstand van de voormalige kartinghal aan de oostzijde zorgt voor een onaangename uitstraling. Het is wenselijk dat voor die locatie op niet al te lange termijn een nieuwe invulling wordt gevonden. Het feit dat de gemeente deze locatie inmiddels in eigendom heeft verworven, geeft de gemeente meer slagkracht om als grondeigenaar in het gebied, in overleg met de andere stakeholders, een kwalitatief goede herontwikkeling van het gebied te organiseren.

Verder heersen er in het dorp allerlei ideeën bij stakeholders/eigenaren over hoe het dorp en meer in het bijzonder het Stappeland verder verbeterd zou kunnen worden. Het dorpshuis heeft een nieuw bestuur, die het dorpshuis en buitenruimte een positieve ‘boost’ wil geven. Verder kunnen niet al te fraai uitziende gebouwen in de bocht bij de Nikadel richting de Badweg in ieder geval een upgrade gebruiken. Ook is er bij de supermarkten de grote wens om uit te breiden in De Koog. Uitbreiding op de huidige locaties dan wel een verplaatsing van de supermarkten zijn als wensen voorbij gekomen. De gemeente wil in ieder geval het parkeerterrein Stappeland en de doorstroming aanpakken.

Duidelijk is dat er voor het Stappeland en omgeving behoefte is aan een nieuwe duidelijke gebiedsvisie, coördinatie en sturing. De gemeente pakt regie op het proces teneinde te borgen dat alles in samenhang wordt bezien en van daaruit keuzes worden gemaakt.

CONCEPT

3 Wat zijn de kaders?

Met welke kaders houden we rekening

3.1 Onderzoeken

Er zijn de afgelopen jaren een aantal onderzoeken uitgevoerd die relevant zijn en/of inspiratie kunnen bieden voor de gebiedsvisie.

- Planet Texel (2014) 'Draaiboek voor een schone toekomst'
- Werk aan De Koog (2015) Planet Texel – De Koog in uitvoering, Projectenboek
  Dit betreft een uitwerking van Planet Texel voor De Koog. Het is een mooi inspiratie- en toekomstboek dat de gemeente Texel samen met betrokkenen (bewoners, ondernemers, toeristische partijen) heeft laten maken als richtinggevend visiedocument voor de dorpsontwikkeling van De Koog. Het is géén formeel beleidsdocument maar meer een verhalend en beeldend document dat ideeën, dilemma's en kansen voor de toekomst van De Koog schetst. Het gaat bijvoorbeeld over:
  - De positie van De Koog als toeristisch hart van Texel
  - Balans tussen wonen, toerisme en voorzieningen
  - Omgaan met seizoensdrukte en leefbaarheid
  - Ruimtelijke en functionele verbeteringen (pleinen, winkelstructuur, verbindingen met strand en duinen)
  - Duurzaamheid, groen en identiteit van het dorp
- Verkeersonderzoek Texel, Verkeersintensiteiten Den Burg en De Koog, Antea (2019)
- Parkeeronderzoek De Koog, Antea (2019)
- Parkeeronderzoek Texel 2024 Den Burg, De Koog en Oudeschild, Goudappel (2024)
- Rapportage Behoefteonderzoek Dorpshuis De Hof, VKZ (2025).
- Retailvisie (2016), Regionale Retailvisie en Quickscan van beide Retailvisies
- Retailanalyse Supermarkten de Koog (Mei 2026)

3.2 Omschrijving plangebied, beleid en verkenning stakeholders

Voor de gebiedsvisie is het belangrijk dat duidelijk is om (1) welk plangebied het gaat, (2) welk beleid er van toepassing is en (3) welke kansen, wensen en aandachtspunten een aantal grote stakeholders in het gebied hebben.

1. **Plangebied**

Voorgesteld wordt om voor de gebiedsvisie uit te gaan van het plangebied te maken zoals dat op onderstaande kaart is weergegeven en waar de pijlen de doorgaande verbindingen weergeven.



CONCEPT

Dit plangebied is mede ingegeven in het door de gemeenteraad vastgestelde **Parkeer- en Verkeerscirculatieplan De Koog (2021)** waarin het parkeerterrein Stappeland een speerpunt is en waarvan wordt gevraagd om voorafgaand een stedenbouwkundig ruimtelijk onderzoek te houden. Het plangebied wordt globaal begrensd door de voormalige kartinghal aan de oostzijde, Camping Coogherveld aan de zuidzijde, de Nikadel aan de westzijde en noordzijde.

NB.
Dit plangebied is niet 'in beton gegoten' maar wel leidend. In het proces om tot de gebiedsvisie te komen kan het plangebied worden aangepast, bijvoorbeeld doordat een stakeholder/eigenaar in het gebied aangeeft niet mee te willen doen, of een eigenaar aan de rand van het gebied aangeeft juist wel mee te willen doen.

Beleid
Voor de gebiedsvisie gelden de navolgende beleidsstukken:

- Retailvisie Texel Voorzieningenstructuur (2016), Regionale Retailanalyse en Quickscan beide Visies.
- Woonvisie Texel 2024, 'een eiland in balans'
- Toeristisch Toekomstplan Texel (naar een authentiek, duurzaam en gastvrij eiland) (2021)
- Mobiliteitsvisie Texel 2015 – 2025 (2015)
- Parkeer- en Verkeerscirculatieplan De Koog (2021)
- Raadsbesluit Uitnodigingskader Solar Carports (2024)
- Mobiliteitsprogramma Texel 2035 (in voorbereiding, vervangt de Mobiliteitsvisie Texel 2015 – 2025)
- Supermarkten De Koog, Gemeente Texel. Onderzoek ontwikkelingsmogelijkheden supermarkten de Koog. Mei 2026. (= retail-analyse)
- Omgevingsplan Texel
  - Bestemmingsplan De Koog (2013)
  - Bestemmingsplan Reparatieplan De Koog (2015)
  - Bestemmingsplan Partiële Herziening Centrum De Koog (2020)
  - Bestemmingsplan Parapluplan Verblijfsrecreatie Texel (2024)

Een deel van het beleid is reeds geruime tijd vastgesteld. Dit kan betekenen dat er bij de gebiedsvisie keuzes worden gemaakt die niet (volledig) passen binnen geldend beleid. Indien dit het geval is wordt dit inzichtelijk gemaakt en onderbouwd.
Voor het rapport "Supermarkten De Koog" geldt dat deze met het vaststellen van de startnotitie als uitgangspunt van de verdere gebiedsvisie zal dienen.

2. Verkenning stakeholders

Ter voorbereiding op de startnotitie is met verschillende stakeholders in het gebied gesproken. Gevraagd is welke kansen, wensen en aandachtspunten zij zien voor de gebiedsvisie. Dit zijn niet zozeer kaders, maar het is belangrijke inbreng om (zo veel als mogelijk) rekening mee te houden bij de uitwerking van de gebiedsvisie.

Hieronder is een samenvatting gegeven van de input die is ontvangen van verschillende partijen.

A. Dorpscommissie De Koog

- Standpunt is dat het dorpshuis De Hof en de naastgelegen kerk (de voormalige St. Bonefatiuskerk) blijven bestaan. De kerk is inmiddels onderdeel van dorpshuis De Hof. Beide gebouwen zijn in eigendom bij de 'Stichting Tot Exploitatie Van Dorpshuis De Hof'. Van eerdere signalen van het voormalige bestuur van de dorpscommissie over sloop van het dorpshuis en nieuwbouw met woningen erboven is geen sprake meer. Het huidige bestuur wil de gebouwen een upgrade geven en het gebruik ervan optimaliseren.
- Er zijn zorgen over de verplaatsingswensen van de supermarkten en daarmee het mogelijk "leegtrekken" van het centrum.
- Verder benoemt de dorpscommissie een aantal knelpunten in met name de openbare ruimte waar aandacht voor zou moeten zijn. Denk daarbij aan fietsparkeren, openbare toiletten en vuilnisvakken (zwerfafval).

CONCEPT

- De open vraag is gesteld of het een idee zou zijn om de Lubertischool te verplaatsen naar De Hof? De dorpscommissie is hier geen voorstander van en vindt de huidige locatie van de school prima.

B. Ondernemersvereniging De Koog

- De ondernemersvereniging sluit zich aan bij de punten van de Dorpscommissie en benoemt aanvullend nog punten als het maken van een speelvoorziening bij het pannaveld en het omleggen van de weg (niet meer voorlangs bij fietsenzaak Van Der Linde, maar rechts om het pand heen en via de parkeerplaats weer aansluiten op de Nikadel).

C. Supermarkten Jumbo en Lidl

- De beide supermarkten hebben de wens om uit te breiden in De Koog, het liefst in volledige nieuwbouw. Zij stellen dat de huidige vloeroppervlakte van beide winkels te klein is. In dat kader hebben zij aangegeven kansen te zien op de locatie van het huidige benzinestation en fietsenzaak. Zij denken dan aan parkeren op het dak en de ingang van beide supermarkten aan de zijde van Nikadel, zodat daar een "plein" ontstaat. De kernfunctie van beide supermarkten gaat hiermee in hun optiek niet verloren. De doorgaande weg zal dan worden omgelegd, zodat het zebrapad dat de doorgang van het verkeer nu belemmert, verplaatst wordt.
  Nb.
  De eigenaar van het benzinestation en de fietsenzaak heeft kennis genomen van de wens van beide supermarkten, maar heeft hierover geen standpunt ingenomen.

D. Camping Coogherveld (bijlage 4)

- Er is gesproken met de directie van het recreatiepark. Het recreatiepark ligt aan de zuidzijde van het plangebied en zij hebben belang bij ontwikkelingen in het plangebied.
- De directie benadrukt het behoud van voorzieningen, verbetering van leefbaarheid en veiligheid, herontwikkeling van de karthal naar woningen, modernisering van parkeer- en fietsvoorzieningen en zorgvuldige keuzes bij eventuele supermarktverplaatsing. Men is tegen een 'rondweg' langs het recreatieterrein.

E. Amstate / Omega Exploitaties BV

- Beide bedrijven zijn eigenaar van een aantal vastgoedobjecten. Zij hebben inmiddels voor Nikadel 4 een vergunning om 21 appartementen te realiseren. Voor de panden Nikadel 5 t/m 9 zijn (nog) geen plannen.

CONCEPT

4 Wat gaan we doen? (globaal van A tot Z)

4.1 Opstellen gebiedsvisie

De gebiedsvisie vraagt om een integrale benadering waarin de kansen en bedreigingen voor het plangebied in samenhang worden bezien. Voordat er wordt gestart met het opstellen van de gebiedsvisie is het goed om vast te leggen wat de uitgangspunten voor het plangebied zijn en meer in het bijzonder waar we wel of niet mee aan de slag gaan. Daarnaast wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid en de kansen en bedreigingen. De gemeente pakt regie op het proces.

Uitgangspunten:

Plangebied
Voor het plangebied wordt uitgegaan van het gebied zoals omschreven onder Hoofdstuk 3.2.

Doorgaand verkeer
Inzet is om de doorstroom van het doorgaand verkeer door De Koog te verbeteren, waaronder het openbaar vervoer. Het zebrapad bij de Jumbo is een fors knelpunt en moet worden aangepakt.

Openbare ruimte Stappeland - Parkeerterrein Stappeland
Het Stappeland moet een uitnodigend en veilig verblijfsgebied worden. Een hoogwaardige entree van De Koog, die zowel praktisch als ruimtelijk aantrekkelijk is. Het parkeerterrein Stappeland is en blijft cruciaal voor het functioneren van het centrum en het strand, zowel voor bewoners als voor de bezoekers. De herinrichting gaat echter verder dan enkel parkeercapaciteit. Er wordt ingezet op vergroening, klimaatadaptieve inrichting, betere voetgangersverbindingen (duidelijke, veilige en prettige aansluitingen op het centrum), spelen en recreëren. Bij de benodigde capaciteit moet ook rekening worden gehouden met de afgewentelde parkeerdruk van recente woningbouw op het parkeerterrein.

Solar Carports - raadsbesluit d.d. 28-02-2024
In de gebiedsvisie wordt meegenomen op welke wijze een solar carport kan worden meegenomen bij de herinrichting van het parkeerterrein.

Wonen
In de Woonvisie Texel 2024, ‘een eiland in balans’ is de totale woningbehoefte voor De Koog een plus van circa 95 woningen in de periode 1 jan 2024 tot 2034. In De Koog zijn veel woningen in ontwikkeling. 38 woningen op het Stappeland (achter de voormalige karthal), Dorpsstraat 35-40: 26 woningen (vergund, maar er is bezwaar aangetekend), Dorpsstraat 7-9: 6 woningen (vergund) en Nikadel 4: 21 woningen (vergund), totaal: 91 woningen. Naast de woningen op het Stappeland (sociale huur 11, goedkope koop 15 en middeldure koop 12) worden er vooral kleine koopappartementen (rond de 55m²) gebouwd. Verdere toevoeging van kleine koopappartementen is niet nodig. Er is nog ruimte voor sociale huur. Ook is het wenselijk om zogenaamde ‘0-treden’ woningen (levensloopbestendig) toe te voegen in het kwalitatief hogere segment. Woningen van ca. 80 - 100 m2, met ruim balkon, op A locatie, V.O.N. € 400.000 of hoger. Deze woningen zorgen voor doorstroming. In dit segment is (voor zover bekend in oktober 2025) in het huidige bouwprogramma nog niet voorzien, maar daar is wel behoefte aan. Gestapelde bouw, dicht bij voorzieningen. Het Stappeland kan een goede locatie zijn om (een deel van) dit bouwprogramma te laten landen, onder meer door het slim mixen van functies.

CONCEPT

Dorpshuis De Hof

Uitgangspunt is dat het dorpshuis (inclusief kerk) behouden blijven. De Dorpscommissie wil niet tot herontwikkeling van het dorpshuis overgaan. Men streeft naar een upgrade van de huidige gebouwen en de buitenruimte. Daarnaast worden optimalisering van gebruik en functies onderzocht door de dorpscommissie.

Voor de gebiedsvisie betekent dit dat de dorpscommissie als stakeholder betrokken wordt bij het opstellen daarvan, maar dat de locatie van het dorpshuis zelf als vaststaand wordt beschouwd. Wel wordt er bezien hoe de buitenruimte rondom het dorpshuis en het aansluitende openbaar gebied goed op elkaar aan kunnen sluiten.

Locatie voormalige karthal

Het is daarbij van belang dat goed wordt onderzocht, wat voor invulling er voor de locatie van de karthal kan komen. Immers ligt er met de op te stellen gebiedsvisie nu een uitgelezen kans om goed integraal plan te maken waarmee het centrum van De Koog een forse kwaliteitsimpuls kan krijgen. De inzet van deze locatie wordt vanuit het totale gebied bezien. Zonder integraal plan voor het plangebied is het niet wenselijk om een nieuwe bestemming aan deze locatie te geven.

Standplaats (voor ambulante handel)

Op de Nikadel zijn twee standplaatsen die afwisselend wordt gebruikt door ondernemers. De vergunningen lopen tot ca. 2040. In het plangebied zal rekening worden gehouden met een goede inpassing voor een standplaats, maar dit hoeft niet exact dezelfde locatie te zijn.

Kermis

Er wordt al enkele jaren geen kermis meer georganiseerd op het Stappeland. Een kermis op het Stappeland legt een fors beslag op de parkeercapaciteit zonder dat daarvoor een goed alternatief is. In de gesprekken met de stakeholders is een kermis niet een keer genoemd. Bij het opstellen van de gebiedsvisie wordt geen rekening gehouden met het inpassen van een kermis, maar wordt wel gekeken hoe incidentele evenementen (van kofferbakmarkten tot een kleinschalig circus) kunnen worden ingepast.

Supermarkten

Al enige tijd is er bij de supermarkten de grote wens om uit te breiden in De Koog. Beide supermarkten ervaren tekort aan winkeloppervlakte. Daarnaast zijn “achterkanten” van de beide supermarkten niet fraai aangezien deze gelegen zijn aan de doorgaande verbinding door De Koog. Door de supermarkten is verplaatsing naar de huidige locatie van het benzinestation en fietsenzaak een wens. Uitbreiding en modernisering kan dan door middel van volledige nieuwbouw, waarbij tevens het parkeren wordt ondergebracht.
De twee supermarkten in De Koog hebben een belangrijke positie in het centrum en functioneren momenteel economisch goed. Wat betreft de vastgoedkwaliteit en ruimtelijke ligging zijn er echter wel knelpunten die verbeterd kunnen worden .
Nu er met de gebiedsvisie gestart zal worden, is het noodzakelijk en goed om te weten wat de kwantitatieve – en kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de supermarkten in de Koog. In dat kader is er een retail analyse uitgevoerd. Belangrijke conclusies zijn:

- De maatvoering van de supermarkten in de Koog is redelijke voldoende, maar wel krap. Enige uitbreiding van het oppervlak van de supermarkten is te verantwoorden om een beter functionerende winkel neer te zetten., met meer comfort voor de klant en efficiëntere bedrijfsvoering voor de supermarkt
- De berekening van de distributieve ruime geeft aan dat er enige uitbreiding mogelijk is, zonder dat dit leidt tot verstoring. Belangrijk is eventuele uitbreiding in De Koog in balans te zetten met het overige aanbod op Texel, waarbij de huidige detailhandelsstructuur behouden blijft.

Verbeteringen moeten vooral kwalitatief van aard zijn. Van een substantiële kwantitatieve uitbreiding van de winkels of uitplaatsen (ver) buiten het centrum kan geen sprake zijn. De verbeteringen moeten bovenal geplaatst worden in relatie tot het centrum van de Koog en het behouden of verbeteren van de positie daarvan. Belangrijke voorwaarden daarbij zijn:

CONCEPT

1. Uitgangspunt is dat de huidige detailhandelsstructuur op Texel goed is en behouden dient te blijven. Daarin is vooral een goede spreiding van het aanbod belangrijk.
2. De oppervlakte van de supermarkten in de De Koog is voldoende. Enige uitbreiding gericht op kwalitatieve verbetering is echter wel te verantwoorden. Een uitbreiding van het huidige winkeloppervlakte, in totaal voor beide supermarkten nu ca 2080 m², met 10% a 15% tot maximaal 2400 m² zou passend zijn.
3. Bij herontwikkeling op een nieuwe locatie dient een korte afstand (niet meer dan 100 meter) tot centrum aangehouden te worden;
4. Bij eventuele ontwikkeling of verplaatsing van de supermarkten is het van essentieel belang dat het huidige vastgoed wordt her-ingevuld of herontwikkeld. Leegstand moet ten alle tijden worden voorkomen. Daarbij wordt opgemerkt dat herinvuling met detailhandel gezien de marktomstandigheden niet voor de hand ligt.

Grofweg zien we de volgende scenario's voor de ontwikkeling van de supermarkten:

A. Jumbo en Lidl blijven op de huidige plek
B. Jumbo ontwikkelt op huidige plek, Lidl gaat naar een locatie van de "Fietsenwinkel (of een andere locatie in de nabijheid).
C. Jumbo naar "Fietsenwinkel" (of een ander locatie in de nabijheid). Lidl naar de Jumbo (huidige Lidl herontwikkeling, mogelijk sloop nieuwbouw Jumbo)
D. Jumbo en Lidl naar fietsenwinkel (herontwikkeling huidige locatie Lidl en Jumbo)

Bij de keuze van een scenario waarbij een verplaatsing van een supermarkt in beeld (B, C en D) komt, dient een goed plan gemaakt te worden zoals eerdere onder voorwaarde 4 is bepaald. Duidelijk mag zijn dat verplaatsing van de supermarkten geen doel op zich is in de op te stellen gebiedsvisie.

Tankstation en fietsenzaak

In het kader doorstroming op de Niakdel en de verbinding parkeerplaats - dorpscentrum kan een herinrichting/herschikking c.q. (gedeeltelijke) verplaatsing van een of beide functies worden onderzocht. Dit is met de eigenaar op deze wijze nog niet verkennend besproken.

Nikadel 3 t/m 9

Bij de eigenaren van dit vastgoed zijn op dit moment geen plannen. Bij het opstellen van de gebiedsvisie zal worden verkend wat hun toekomstvisie op dit vastgoed is. Het zou goed zijn als deze eigenaren in ieder geval zouden overgaan tot het inhalen van achterstallig onderhoud.

C2000 opstelpunt

De Staat heeft op de Nikadel een opstelpunt voor het C2000 netwerk, het landelijke communicatiesysteem voor de hulpdiensten. Dit opstelpunt biedt ook ruimte aan 2 providers. Een uitkomst van de gebiedsvisie kan zijn dat de weg omgelegd wordt en rechts vanaf de voorkant van de huidige fietsenzaak gezien, richting het huidige parkeerterrein gaat. In dat geval staat dit opstelpunt in de weg. Deze zal dan naar een andere locatie in de nabijheid verplaatst moeten worden.

Uitvoerbaarheid:

De uitvoerbaarheid van de gebiedsvisie steunt op drie pijlers:

1.Fasering en koppelkansen:

Door deelprojecten gefaseerd op te pakken kan slim worden aangesloten bij lopende initiatieven en beschikbare middelen.

2. Publiek-private samenwerking:

CONCEPT

De rol van vastgoedeigenaren is essentieel. De gemeente stuurt vanuit haar grondeigendom (kartinghal, parkeerplaats en overige openbare ruimte) en planologische regie, maar zoekt nadrukkelijk de samenwerking op voor gezamenlijke investeringen. Het streven zou moeten zijn om bij de afronding van de gebiedsvisie tevens een intentieovereenkomst met de stakeholders te tekenen waarin het commitment en draagvlak wordt bepaald voor de gebiedsvisie.

3. Financiële en maatschappelijke haalbaarheid:
Door de onvermijdbare (forse) gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte (herinrichting parkeerterrein Nikadel) te koppelen aan de opbrengsten uit woningbouw en andere particuliere ontwikkelingen zou een businesscase kunnen ontstaan met perspectief voor een herontwikkeling van het plangebied, die meer is dan de herinrichting van het bestaande openbaar gebied. Daarnaast kunnen wellicht subsidies (bijv. duurzaamheid, klimaatadaptatie) en regionale middelen worden benut.

Kansen en bedreigingen:

Uit de gesprekken en stukken zijn kansen en bedreigingen voor de opgave te halen, die grotendeels ook reeds in het beleid worden beschreven. Hieronder een uiteenzetting.

Kansen

- De Koog is een unieke plek en heeft aantrekkingskracht voor bezoekers, inwoners en ondernemers . De Koog is meer dan een verzameling van functies. Het is een gebied waarin wonen, werken, voorzieningen, openbare ruimte, recreatie en economie in samenhang met elkaar bezien kunnen worden
- De kracht van Stappeland en omgeving. Economisch prima, mede gelet op de grote toeristische aantrekkingskracht; dat blijkt ook uit de gesprekken met bijvoorbeeld de supermarkten die aangeven bereid te zijn tot aanzienlijke investeringen.
- Het dorp groeit – voorzichtig - verschillende projecten laten zien dat De Koog in trek is en blijft; Er was de laatste tijd een sterke groei in het aantal alleenstaanden, jong en oud.
- Beperkte, overzichtelijke schaal (omvang), maar voor Texelse begrippen ook wel een aanzienlijk plangebied waardoor dit tevens als risico kan worden beschouwd.
- De beperkte kwaliteit van de openbare ruimte en daarmee is het mogelijk om kwalitatieve verbeteringen te realiseren.
- Organisatie. Betrokken en actieve ondernemers, Dorpscommissie en bewoners met een relatief hoge organisatiegraad.

Bedreigingen

- Draagvlak. Voor een aantal doelstellingen en wensen moet ruimte worden gezocht in het openbaar areaal. Denk daarbij aan het minimale aantal te handhaven (ruimere) parkeerplaatsen in relatie tot een meer aantrekkelijke openbare en groenere ruimte. Ook het scenario met een verplaatsing van de supermarkten kent tegengestelde belangen. In het verleden is divers onderzoek gedaan, is participatie uitgevoerd, en zijn verschillende projecten gestart. Wellicht zijn er bewoners en ondernemers die inmiddels minder vertrouwen hebben in weer een nieuw proces en samenwerking. Dit blijkt voor nu overigens niet uit de gevoerde gesprekken met stakeholders.
- Middelen. De geformuleerde ambities voor de het dorp kosten ook veel geld en dat ligt niet klaar. Er zal moeten worden gezocht naar werk met werk maken, goede coalities, subsidies, slim aanwenden van opbrengsten en investeringen van marktpartijen.
- Overig. Hoge bouwkosten, gestegen rente en netcongestie (weinig ruimte op het elektriciteitsnet) zijn zaken die effect op de verschillende (deel)projecten uit de op te stellen gebiedsvisie zullen hebben.

4.2 Op te leveren product(en)

CONCEPT

Gebiedsvisie Stappenland met daarin de volgende paragrafen:

- Analyse / Situatiebeschrijving
  Onderzoek naar kenmerken van het gebied (ruimtelijk, sociaal, economisch, ecologie, mobiliteit, gezondheid & veiligheid, enzovoorts), kaarten. Dit draagt bij aan de “nul-meting” en het begrip van de opgave. Veel informatie daarover is reeds beschikbaar.
- Visieontwikkeling / Ambitiekader
  Formulering van een toekomstbeeld, kernwaarden, ruimtelijke richtingen, aantrekkelijke fysieke leefomgeving, programmatische keuzes (functies, kwaliteit).
- Ruimtelijke uitwerking / integrale strategische schetsen
  Schematische kaarten of ruimtelijke ligging van functies, kernzones, ontwikkellocaties, groen/blauw, infrastructuur. Mogelijk deelproducten: beeldkwaliteitsplan, ruimte-en milieukader, of hoofdstructuurkaart.
- Haalbaarheidsanalyse / Financiële- & processtrategie
  Kosten-en-batenanalyse, globale businesscase.
  Processtrategie: wie doet wat, planning, fasering, participatie, uitvoering.
- Uitvoeringsparagraaf
  Afstemming op fasering: welke stappen volgen.
- Communicatie en participatieverslag
  Verslagen van stakeholdersessies en participatietrajecten.
- Einddocument / Gebiedsvisie rapport

4.3 Relatie met andere projecten/trajecten

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn de volgende projecten bezig:

- **Bouwproject Stappeland van ontwikkelaar Tuin**

Ontwikkeling van 38 woningen
Start ontwikkeling en realisatie naar verwachting is 2026.
In afwachting van uitkomst beroepsprocedure bij de Raad van State

- **Bouwproject Nikadel 4 van Aemstate**

Ontwikkeling en realisatie van 21 appartementen

- **Hemelwaterriool richting Badweg**

Recent is door de gemeente een hemelwaterriool aangelegd vanaf de Badweg onder de Nikadel door naar het oppervlaktewater aan het Stappeland. Daarbij is gelijk het asfalt op de Nikadel, en de oude betonstraatstenen vervangen met nieuw gebakken materiaal. De materialisatie sluit aan bij de inrichting van de Boodtlaan.

CONCEPT

5 Hoe doen we het (globaal)

5.1 Geld (t.b.v. opstellen gebiedsvisie)

Vanuit het Parkeer- en Verkeerscirculatieplan De Koog (2021) wordt aandacht gevraagd voor het opnieuw inrichten van het parkeerterrein aan het Stappeland. Vanwege alle ontwikkelingen rondom het parkeerterrein (o.a. plannen voor uitbreiding dan wel verplaatsing van supermarkten en de leegstaande kartinghal) is er in 2023 besloten om eerst een bredere stedenbouwkundige verkenning te maken, om te komen tot een meer integrale gebiedsontwikkeling In de programmabegroting 2024 is hiervoor een incidenteel budget beschikbaar gesteld van € 100.000. Hiermee kunnen de kosten voor een middelgrote gebiedsvisie inclusief communicatie/participatie en aanvullende onderzoeken worden gedekt. D

Bij de uitwerking van de gebiedsvisie is het uitgangspunt dat een eventuele vastgoedontwikkeling in het gebied geen extra kosten voor de gemeente mag opleveren. Dit betekent bij een eigen ontwikkeling (bijvoorbeeld ontwikkeling op de locatie van de voormalige kartinghal) dat een minimale neutrale grondexploitatie nagestreefd wordt en dat bij faciliterende projecten voor derden de kosten van de gemeente vergoed dienen te worden.
Bij investeringen in het openbaar gebied (zoals een herinrichting van het parkeerterrein), zal bekeken worden of door eventuele ontwikkelende partijen een bijdrage kan worden geleverd en krijgt de gemeenteraad te zijner tijd eventuele benodigde kredieten via de programmabegroting ter besluitvorming voorgelegd. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie zal de financiële doorrekening op hoofdlijnen ook gedaan worden.

5.2 Organisatie

Opdrachtgeverschap
Voor dit project zal is het opdrachtgeverschap als volgt zijn:
- Bestuurlijk opdrachtgever: Edo Kooiman, wethouder
- Ambtelijk opdrachtgever: Jakob Jan Brouwer, manager Gemeentewerken

Interne organisatie
In het kader van de ontwikkeling van de gebiedsvisie wordt er een kernteam samengesteld waarbinnen de gehele aansturing van activiteiten gecoördineerd/ gefaseerd wordt. Hierin nemen plaats: projectmanager (opdrachtnemer), ondersteuning, stedenbouwkundige, adviseur grondzaken, adviseur RO, civiel projectleider, financiën en communicatie.

Het kernteam heeft overleg met de interne stakeholders. Denk daarbij aan Economische zaken en Toerisme en Gemeentewerken, Ruimtelijke ordening (i.v.m borging in het Omgevingsplan). Gemeentewerken is van belang vanwege een het lopende project (zie 4.3), maar ook in het kader van toekomstig nieuwe areaal en het beheer daarvan.

Bestuurlijke vooroverlegpartners
Daarnaast van belang dat we regulier onze vooroverlegpartners mee nemen in het proces.
Denk daarbij aan:
1. Provincie Noord-Holland
2. HHNK
3. Omgevingsdienst
4. Veiligheidsregio

CONCEPT

5.3 Kwaliteit

De gebiedsvisie moet zodanig concreet zijn er dat deze goed vertaald kan worden naar stedenbouwkundige-, ruimtelijk-, functionele- en duurzame kwaliteit bij de verdere uitwerking in een concreet (ruimtelijk) programma. Daarnaast dient de gebiedsvisie draagvlak in de omgeving te hebben. Dit met als doel het centrum van het dorp De Koog beter bereikbaar is, duurzaam is ingericht en er sprake is van een beter woon- en leefklimaat.
Na de vaststelling van de startnotitie zal binnen de Raamovereenkomst “ontwerpdiensten” een uitvraag worden opgestart voor een ontwerpbureau voor het opstellen van de gebiedsvisie. Voor een goede gebiedsvisie is externe expertise nodig met ruime ervaring bij het opstellen dergelijke visies en de participatieprocessen die daarbij horen.

5.4 Tijd (planning)

Het streven is in het 4e kwartaal van 2026 (uitgaande vaststellen van deze startnotitie in september/oktober 2026) te starten de Gebiedsvisie Stappeland met als doel om deze visie in het 3e kwartaal van 2027 vast te laten stellen in de gemeenteraad. Vervolgens kan op basis van deze visie een concrete doorvertaling worden gemaakt naar een Ruimtelijk Programma (inclusief planning) met daarbij behorend krediet en/of grondexploitatie. De besluitvorming hierover zou zijn beslag moeten krijgen in het 4e kwartaal van 2027/1e kwartaal 2028.

5.5 Communicatie/Participatie

De communicatie en participatie is een **structureel en integraal onderdeel van het proces**. Van belang zijn daarbij de volgende punten:

1. Transparantie: bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden moeten tijdig en volledig geïnformeerd worden over de plannen, fasering en besluiten.
2. Toegankelijke informatie: gebruik van begrijpelijke taal, visuele middelen (plattegronden, impressies) en meerdere kanalen (gemeentelijke website, lokale pers, informatieavonden).
3. Dialoog en participatie: nadruk op tweerichtingscommunicatie – niet alleen zenden, maar ook actief ophalen van zorgen, wensen en ideeën uit het dorp. Dat is met de opgehaalde input voor de startnotitie reeds gedaan.
4. Continuïteit: communicatie is geen eenmalig moment, maar loopt door alle fasen van de gebiedsontwikkeling heen (start, ontwerp, besluitvorming, uitvoering).
5. Vertrouwen en draagvlak: het doel is om met goede communicatie draagvlak te behouden of creëren, en misverstanden of weerstand vroegtijdig te ondervangen.

Voor de uitwerking van de uitwerking van de gebiedsvisie wordt de Texelse Aanpak Burgerparticipatie (TAB) ingezet. De participatieroute is bepaald tot route 2, gemiddelde participatie. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over het participatietraject, waarin is opgenomen met wie in gesprek wordt gegaan, met welk doel hoe dit gaat plaatsvinden en hoe de gegevens van de participatie worden vastgelegd en teruggekoppeld.

Met inzet van de expertise van het ontwerpbureau zal het participatieproces verder vorm worden gegeven en door het bureau, in samenwerking met de gemeente, opgepakt worden.
Er zal in ieder geval een klankbordgroep worden opgericht om de verschillende belangen bij elkaar te brengen om tot een gedragen gebiedsvisie te komen.

5.6 Succesfactoren

Het opstellen van een reëel (financieel) haalbaar programma waarvoor draagvlak is in de omgeving zijn belangrijke succesfactoren om de gebiedsontwikkeling te doen slagen.

5.7 Risico’s en beheersmaatregelen

Er zijn een aantal risico’s te benoemen:

- Tegenstellingen in belangen tussen partijen

CONCEPT

Tegenstellingen in belangen tussen partijen en onrealistische verwachtingen waar de gemeente niet aan kan voldoen.
Beheermaatregel:
Met de verschillende partijen goed in overleg en contact blijven zodat over en weer begrip ontstaat en daarmee een breed draagvlak en de goede verwachtingen.

- Financiële haalbaarheid brede ontwikkeling

Beheermaatregel:
Voor de gebiedsvisie wordt een globale financiële doorrekening gemaakt van de kosten. Met betrokken partijen zal bij de gebiedsvisie verkend worden of een er intentieovereenkomst gesloten kan worden ten behoeve van de uitvoering van de gebiedsvisie.

- Didam arrest (november 2021)

Beheermaatregel:
In het kader van het Didam arrest moet een gemeente bij grondregelingen alle partijen een gelijke kans bieden (gelijkheidsbeginsel). Het is mogelijk om in bepaalde situaties een partij als 'enige serieuze gegadigde' aan te merken. De gemeente moet dat goed onderbouwen en bekendmaken. Dit zal juridisch worden gecheckt bij een deskundige. Dit ter voorkoming van het volgende: Partijen die ook menen dat zij ook aangemerkt kunnen worden als 'enige serieuze gegadigde' kunnen hiertegen bezwaar maken en in een later stadium een gerechtelijke procedure opstarten. Als de uitkomst daarvan niet in het voordeel van de gemeente uitvalt, kan dit financiële risico's met zich meebrengen.

- Planning en kosten

Het betreft een complex proces met veel belangen. Daardoor zou het kunnen dat de doorlooptijd en daaraan gekoppelde kosten in werkelijkheid toch anders (langer) zijn met als gevolg dat de kosten hoger worden.

Beheermaatregel:
Een duidelijk proces met voldoende goede participatie en besluitvorming aan de voorkant helder maken zodat de verwachtingen duidelijk zijn voor eenieder.

Bijlagen:

1. **Retailanalyse Supermarkten de Koog, Mei 2026**

CONCEPT