Gemeente Texel

.txl

Bestuurlijk voorstel

Zaaknummer 3740257

Startnotitie Stappeland De Koog

Programma 8 Goed wonen

Besluit

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. De Startnotitie Gebiedsvisie Stappeland, De Koog vast te stellen om vervolgens de Gebiedsvisie te maken voor het gebied.

Toelichting

Met het vaststellen van de Startnotitie Gebiedsvisie Stappeland De Koog stellen we de ruimtelijke uitgangspunten en het proces vast die als basis zullen dienen voor de uitwerking van de Gebiedsvisie Stappeland De Koog.

Startnotitie Stappeland De Koog

Samenvatting

De Koog is als badplaats met een levendige dorpsstraat een bijzondere plek voor bezoekers, inwoners en ondernemers is. Deze aantrekkingskracht vraagt om een visie die verder kijkt dan de afzonderlijke onderdelen van het dorp.
Rondom het Stappeland in De Koog zijn er goede kansen om de ruimtelijke samenhang in het dorp te versterken. In dat kader is het wenselijk om voor het gebied een gebiedsvisie te maken. Deze visie legt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied voor de lange termijn vast.

Startnotitie
In de voorliggende startnotitie worden de uitgangspunten voor deze gebiedsvisie bepaald en wordt het proces verder toegelicht. Het doel van deze startnotitie is om een duidelijk kader te hebben waarbinnen we de Gebiedsvisie verder gaan vormgeven. Op basis van deze startnotitie zal een ontwerpbureau worden geselecteerd die de Gebiedsvisie kan begeleiden en opstellen.

Gebiedsvisie
Een Gebiedsvisie is een integrale opgave. Zij brengt 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.

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

Startnotitie Gebiedsvisie Stappeland De Koog

Argumenten tot voorstel

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. Echter liggen er met name rondom het Stappeland nog goede kansen om de ruimtelijke samenhang in het dorp te versterken.
In dat kader is het wenselijk om voor het gebied een gebiedsvisie te maken. Een Gebiedsvisie is een integrale opgave. Zij brengt 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

De afgelopen jaren zijn er een aantal onderzoeken uitgevoerd die relevant zijn en/of inspiratie kunnen en zullen bieden voor de gebiedsvisie. Denk daarbij aan Planet Texel (2014), Werk aan de Koog (2015) Planet Texel, Parkeeronderzoek Texel 2024 Den Burg, De Koog en Oudeschild, Goudappel (2024), Rapportage Behoefteonderzoek Dorpshuis De Hof, VKZ (2025) en het Retailonderzoek over de supermarkten door Expertteam Centrumgebieden (2026).

Om met de gebiedsvisie te starten, is het noodzakelijk dat eerst de startnotitie wordt vastgesteld waarin de uitgangspunten op hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling worden vastgelegd. Deze uitgangspunten dienen vervolgens als basis voor de uitwerking van de gebiedsvisie.
De argumenten om de startnotitie vast te stellen en met de gebiedsvisie van start te gaan zijn:

- Urgentie op de aanpak van de openbare ruimte

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 (grijze) parkeerterrein. Ook het doorgaande verkeer op de Nikadel en het parkeren dienen aandacht te krijgen.
Daarnaast wordt ook al geruime tijd gesproken over de broodnodige en gewenste kwaliteitsimpuls die de openbare ruimte nodig heeft om de ruimtelijke samenhang in De Koog te versterken. Het is nu wel het moment om hier verder invulling aan te geven, mede vanwege het hierna genoemde argument.

- Goed moment om verschillende ontwikkelingen integraal uit te werken

Naast de gewenste kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte zijn er een aantal ontwikkelingen/initiatieven die mogelijk gecombineerd kunnen worden met de aanpak van de openbare ruimte. De verwerving en herontwikkeling van de voormalige karthallocatie en de mogelijke optimalisatie/herontwikkeling/verplaatsing van de supermarkten, zoals geduid in het Rapport “Supermarkten De Koog” zijn punten waar in de gebiedsvisie integraal over nagedacht kan worden.

Alternatieven / andere scenario's

Een alternatief kan zijn dat het gebied niet integraal wordt ontworpen en dat daarmee de ontwikkelingen worden opgepakt wanneer partijen daar gereed voor zijn. Het adhoc ontwikkelen zonder visie zal naar verwachting leiden tot een kwalitatief magere ontwikkeling omdat koppelkansen, integraliteit en afstemming beperkt zal zijn omdat de gemeente dan geen duidelijk visie/richting heeft voor het gebied.

Doelstelling van beleidsvisie, beleidsregels, project en degelijke

De doelstelling van de startnotitie is om de ruimtelijke uitgangspunten vast te stellen voor het beoogde projectgebied zoals dat hieronder is weergegeven.



Het doel van de gebiedsvisie is vervolgens om richting te geven aan de ontwikkeling van het gebied Stappeland De Koog op de middellange tot lange termijn. Het plan geeft aan wat we willen bereiken en hoe dat eruit moet gaan zien in de toekomst. De belangrijkste uitgangspunten die we met de startnotitie voor de Gebiedsvisie willen vastleggen zijn:

- Doorgaand verkeer

Verbetering van de doorstroming in De Koog is een belangrijke uitgangspunt voor de gebiedsvisie waarbij met name het huidige zebrapad bij de Jumbo als knelpunt wordt ervaren.

- Openbare ruimte Stappeland - Parkeerterrein Stappeland

Er dient een forse kwaliteitsverbetering plaats te vinden van de openbare ruimte waarin het belang van instandhouding van de parkeerplaats bekend is. Er zal echter ook aandacht voor groen, klimaatadapatie, goede fysieke leefomgeving, spelen en vooral een veilige inrichting moeten zijn. Duurzaamheid in de vorm van bijvoorbeeld solar-carports zal ook worden verkend.

- Wonen

Het toevoegen van woningen aan het dorp zal, zoals ook in de woonvisie reeds is opgenomen, zal ook in de opgave/verkenning worden meegenomen.

- Locatie voormalige karthal

Met de aankoop van het pand en de aankomende sloop van het pand, zal deze locatie ook betrokken worden in de Gebiedsvisie

- Supermarkten

Voor De Koog is een onderzoek uitgevoerd om te bezien wat de kwantitatieve- en kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de supermarkten in de Koog. Het rapport, genaamd "Supermarkten de Koog", concludeert dat beperkte uitbreiding van de supermarkten mogelijk is met maximaal 10% a 15% en dat bij een eventuele verplaatsing als belangrijke voorwaarde moeten worden meegegeven dat het huidige vastgoed wordt her-ingevuld of herontwikkeld. Leegstand moeten te allen tijde worden voorkomen. Daarbij is nadrukkelijk gemeld dat herinvulling met detailhandel gezien de marktomstandigheden niet voor de hand ligt en er dan nadrukkelijk naar alternatieven moet worden gezocht. Met het vaststellen van de startnotitie wordt het rapport "Supermarkten, de Koog" voor kennisgeving aangenomen met een aanvullende opdracht aan het bureau om de effecten van de vier scenario's uit te werken op met name het bestaande winkelaanbod en wat er achterblijft;

- Tankstation/fietsenzaak, Nikadel 3 t/m 9

Voor deze locaties willen we in de, op basis van deze startnotitie, nader op te stellen Gebiedsvisie, in overleg met de eigenaren, mogelijk faciliteren in een nieuwe (her)ontwikkeling om zodoende de kans voor kwaliteitsverbetering van deze locaties te borgen. De haalbaarheid hiervan zal bekeken in het proces van de totstandkoming van de Gebiedsvisie.

- Standplaats, Kermis, C2000 opstelpunt

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. 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.
De twee vaste standplaatsen en het C2000 opstelpunt zullen naar verwachting ook weer een plek krijgen binnen het gebied en worden in de gebiedsvisie integraal meegenomen.

Planning

Na vaststelling van de startnotitie zal gestart worden met de Gebiedsvisie. Vervolgens zal bij het opstellen van de Gebiedsvisie een tussenfase worden ingebouwd om verschillende scenario's (met ruimtelijke beelden) in het 2e kwartaal 2027 via een opiniërend voorstel te bespreken in de raadscommissie. Zodoende kan met de ontvangen input het gewenste scenario voor de gebiedsvisie/vlekkenplan verder uitgewerkt worden. De verwachting is dat de gebiedsvisie in 3e kwartaal van 2027 ter besluitvorming door de gemeenteraad kan worden aangeboden.
De gebiedsvisie zal de basis zijn voor de verdere uitwerking van het ruimtelijke programma met bijbehorende grondexploitatie. De verwachting is deze dan eind 2027/2028 kan worden vastgesteld.

Embargo

Het collegebesluit wordt op de gebruikelijke wijze openbaar gemaakt.

Financieel

Bij de Perspectiefnota 2024 is een voorstel gedaan om budget vrij te maken voor de herinrichting van het Parkeerterrein Stappeland. Het herinrichten vergt een forse investering en daarom is bij de Programmabegroting 2024 besloten eerst een stedenbouwkundig ruimtelijk onderzoek te houden. Immers is na een forse investering voorlopig de kans voorbij om vanuit een breder ruimtelijk perspectief naar dit gebied te kijken. Dit onderzoek betreft de Gebiedsvisie waarmee we aan de slag willen na vaststelling van voorliggende Startnotitie. Daarvoor was €100.000,- beschikbaar gesteld. Ten behoeve van deze startnotitie is, na behandeling van het opiniërend voorstel in de commissie van 3 oktober 2025, een retailanalyse uitgevoerd. Al met al resteert er nu nog een budget van €80.500,- Dit lijkt voor nu voldoende voor het opstellen van de Gebiedsvisie.

Personeel en/of organisatie

Na het vaststellen van de Startnotitie wordt het proces rondom het opstellen van de Gebiedsvisie gestart. Daartoe zal een ambtelijke projectgroep worden samengesteld uit de verschillende teams. Tevens zal er een extern ontwerpbureau geselecteerd worden die de gemeente zal ondersteunen bij het proces en het opstellen van de Gebiedsvisie.

Juridisch

De vaststelling van de Startnotitie betreft het besluit om te kunnen starten met het proces en het opstellen van de Gebiedsvisie. Het markeert dus het startmoment en heeft verder geen juridische status.
De op te stellen Gebiedsvisie zal later de basis vormen voor de uitwerking in concretere plannen met daarbij behorende juridisch planologisch procedures en eventuele anterieure overeenkomsten.

Beleidsmatig

Met de vaststelling van deze startnotitie en de uitwerking van de gebiedsvisie zal een integrale visie worden opgesteld die vele beleidsvelden zal raken. In de gebiedsvisie zal daar ook verder aandacht aan worden besteed.

Inkoop- en aanbesteding

Na vaststelling van de startnotitie zal er een ontwerpbureau via een zogenoemde mini-competitie worden geselecteerd via het raamcontract van de ontwerpdiensten. Met deze partij zal de gebiedsvisie verder worden uitgewerkt.

Majeure risico’s

Aan het vaststellen van de startnotitie zijn verder geen risico’s te verbonden aangezien deze notitie de uitgangspunten en het te lopen proces van de gebiedsvisie beschrijft. In de verdere uitwerking van de gebiedsvisie zal tevens een kansen- en risicoanalyse worden gemaakt.

Beheer

Een belangrijk uitgangspunt in de startnotitie voor de gebiedsvisie is dat het openbaar gebied binnen het plangebied een forse kwaliteitsslag moet krijgen. De aanpak van de openbare ruimte staat ook al geruime tijd op de rol om opgepakt te worden. Zij worden bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte in de gebiedsvisie dan ook intensief betrokken worden.

Communicatie

Ten behoeve van de startnotitie is met een groot aantal stakeholders gesproken. De resultaten van deze gesprekken zijn ook in de startnotitie verwerkt.
De startnotitie zal na besluitvorming in het college ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.
Vervolgens zullen stakeholders in het proces van de gebiedsvisie betrokken worden.
Voor 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.

Belanghebbenden

- **Dorpscommissie en Ondernemersvereniging**

De dorpscommissie De Koog is ten behoeve van de startnotitie gevraagd om input te geven. Er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden. Punten die zij onder andere aandragen zijn onder andere dat ze het dorpshuis een upgrade willen geven en het gebruik daarvan willen optimaliseren, er zorgen zijn over de verplaatsingswensen van de supermarkten en dat er in de openbare ruimte de nodige knelpunten zijn.
De ondernemersvereniging sluit zich aan bij de punten de Dorpscommissie. Deze input is ook verwerkt in de startnotitie.

Tevens is met een aantal andere belanghebbenden gesproken zoals de eigenaar van de fietsenwinkel/benzinestation en de eigenaren van de supermarkten.
In het vervolg bij het opstellen van de Gebiedsvisie zullen belanghebbenden actief worden betrokken.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

Niet van toepassing

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

Op 3 december 2025 is een opiniërend voorstel besproken in de raadscommissie. Daarin is door de wethouder toegezegd dat er een retailanalyse wordt uitgevoerd om een duidelijk uitgangspunt te kunnen bepalen ten aanzien van de mogelijke verplaatsings- en uitbreidingswens van de supermarkten.

Bijlage:

1. Startnotitie Gebiedsvisie Stappenland,

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3740257

Startnotitie Stappeland De Koog

Doelenboom

Programma 8 Goed wonen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Overwegende

- Dat de startnotitie voor De Koog het begin is van een zorgvuldig en samenhangend proces om te komen tot een gebiedsvisie voor het hart van onze belangrijkste badplaats.
- Dat De Koog als badplaats met een levendige dorpsstraat een bijzondere plek voor bezoekers, inwoners en ondernemers is.
- Dat deze aantrekkingskracht om een visie vraagt die verder kijkt dan de afzonderlijke onderdelen van het dorp.
- Dat een gebiedsvisie een integrale opgave is waarin beleid en uitvoering samen komen en waarbij verbinding tussen publieke en private belangen wordt gelegd.
- Met deze startnotitie wordt een belangrijk eerste stap gezet naar een visie die recht doet aan de kwaliteiten van De Koog, die rekening houdt met de belangen van alle betrokkenen en de koers biedt voor een sterke, toekomstbestendige ontwikkelingen van de enige badplaats van Texel
- .

Besluit

1. de Startnotitie Gebiedsvisie Stappeland, De Koog vast te stellen om vervolgens de Gebiedsvisie de maken voor het gebied

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 oktober 2026,

De griffier, De voorzitter,

Bijlagen

1. Startnotitie Stappenland De Koog