Supermarkten De Koog

Gemeente Texel



Onderzoek ontwikkelingsmogelijkheden supermarkten De Koog
Mei 2026

28 mei 2026

1. Inleiding

Inleiding

Het parkeerterrein Nikadel/ Stappenland in De Koog op Texel moet worden heringericht. Het terrein is verouderd en onaantrekkelijk, zo zijn bijvoorbeeld de parkeervakken te klein en is de verkeersdoorstroming een pijnpunt. De gemeente wil dit de komende jaren oppakken. Daarnaast hebben de twee supermarkten in De Koog de wens te kennen gegeven hun winkelvastgoed te willen verbeteren. Hiervoor zijn al ideeën neergelegd door de supermarktorganisaties, maar deze zijn nog niet verder concreet uitgewerkt. Voor de gemeente Texel is dit aanleiding om het vraagstuk voor herinrichting van Stappenland breder en gebiedsgericht op te pakken.

De gemeente werkt aan een nieuwe duidelijke gebiedsvisie. Eén van de vragen daarbij, is wat de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de supermarkten in De Koog. De gemeente heeft het Expertteam Centrumgebieden (ET) gevraagd hier inzicht in te geven.

Om antwoord te geven op de vraag is een analyse gemaakt van de huidige supermarktenstructuur op Texel. Op basis van de vraag en aanbod situatie, waarbij expliciet rekening is gehouden met de toeristische functie, is vervolgens een benadering gemaakt van de kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor het supermarktenaanbod. Dat wil zeggen hoeveel oppervlak aan supermarkten is reëel voor Texel, voor nu en de toekomst.

Daarnaast is een kwalitatieve analyse gemaakt van het supermarktenaanbod op Texel en specifiek De Koog. Daarbij is ingegaan op de ruimtelijke structuur en kwaliteit van het supermarktenvastgoed, mede in relatie tot het centrumgebied en de functie en het profiel daarvan. Ook de trends en ontwikkelingen in de supermarktensector zijn beschreven, alsmede het gemeentelijk beleid ten aanzien van de detailhandelsstructuur.

Inleiding

Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve inzichten zijn (ruimtelijke) voorwaarden benoemd voor een rendabel functioneren van supermarkten, in de situatie van Texel en De Koog én in relatie tot een goed functioneren van het centrum van De Koog in totaliteit. Uiteindelijk is een advies gegeven over de ontwikkelingsmogelijkheden van de supermarkten in De Koog.

Het onderliggende onderzoek is geen plan voor de ontwikkeling van de supermarkten in De Koog, maar geeft input voor en een eerste richting aan de gebiedsvisie en de positie van de supermarkten daarin. De gebiedsvisie of –gebiedsontwikkeling is uiteindelijk een bredere puzzel die gelegd moet worden en waarin afwegingen worden gedaan en keuzes gemaakt.

Voor dit onderzoek is deskresearch gedaan en is een schouw gemaakt van de situatie ter plekke. Daarnaast is gesproken met de supermarktorganisaties in De Koog én vertegenwoordigers van de lokale ondernemers in De Koog en de bewoners van het dorp.

EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

Intro ET



Expertteam Centrumgebieden is een coöperatie van 5 zelfstandige adviseurs

Onze expertises:

- Centrummanagement
- Marketing & positionering
- Aanpak leegstand
- Transformatie
- Toekomstbestendige centra
- Uitvoer & actieplan

Aan dit project hebben meegewerkt:

- Marc Majolée
- Jaap Kaai
- Remko Bak

2. Analyse

EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

Analyse

Gemeentelijk beleid

Retailvisie Texel; voorzieningenstructuur 2025
Retailvisie stelt dat elke kern een totaalpakket te bieden heeft. Als consumenten een kern bezoeken, moet het geheel aan detailhandels- en horecavoorzieningen (incl. parkeren, openbare ruimte, sfeer, etc.) kloppen. Dit voorzieningenpakket is sterk afhankelijk van de voorzieningen die al aanwezig zijn in een kern, in combinatie met de identiteit en functie van die kern.

Belangrijk voor Texel is dat de supermarkten nadrukkelijk in of aan de rand van de centra van de kernen gehuisvest blijven. Van uitplaatsing zal geen sprake zijn. Dit komt ten goede aan zowel de toekomstbestendigheid van de winkelfunctie, als de leefbaarheid van de centra zelf.

De Koog, typering: Badplaats met funshoppen en uitgaan
De focus ligt hier op detailhandel met 'beachwear', outdoor, surf & kite, kamperen en sportieve kleding en recreatieve detailhandel (gerelateerd aan funshoppen, flaneren, strand en zee). Mogelijk kunnen extra detailhandelsmeters worden toegevoegd voor specialistisch aanbod. Geen grootschalige uitbreiding. Het aanbod horeca (aantal units) niet uitbreiden.

Den Burg, typering: Hoofddorp met boodschappen, winkelen en eten
Ten opzichte van De Koog wordt ingezet op de tegenovergestelde beweging. Detailhandel in de dagelijkse sector kan versterkt. Het niet-dagelijks aanbod (recreatief) is zo goed als op orde. De verblijfsfunctie van de kern krijgt een impuls. Door de horecafunctie te vergroten (incl. terras), extra vestigingen toe te voegen, door bestaande horecavestigingen te clusteren en meer in te zetten op dag-horeca.

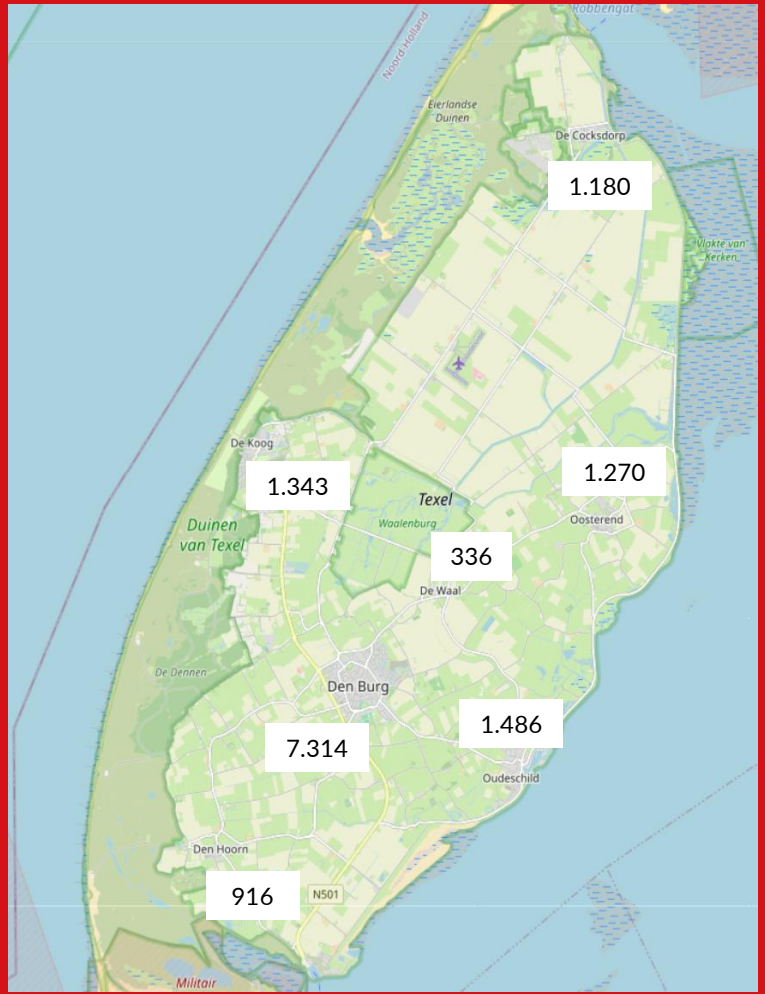
Bron: Retailvisie Texel, voorzieningenstructuur 2025 (WPM Group – Majolée retail vastgoed advies, 2016)

EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

Analyse

Draagvlak

Inwoners
Totale gemeente 13.845 inwoners in 2025.
Spreiding over het eiland, met een concentratie in Den Burg.
In 2016 telde Texel nog 13.530 inwoners. Daarmee is er geen tot nauwelijks groei van het inwonertal. Ook naar de toekomst toe blijft het inwonertal min of meer stabiel.



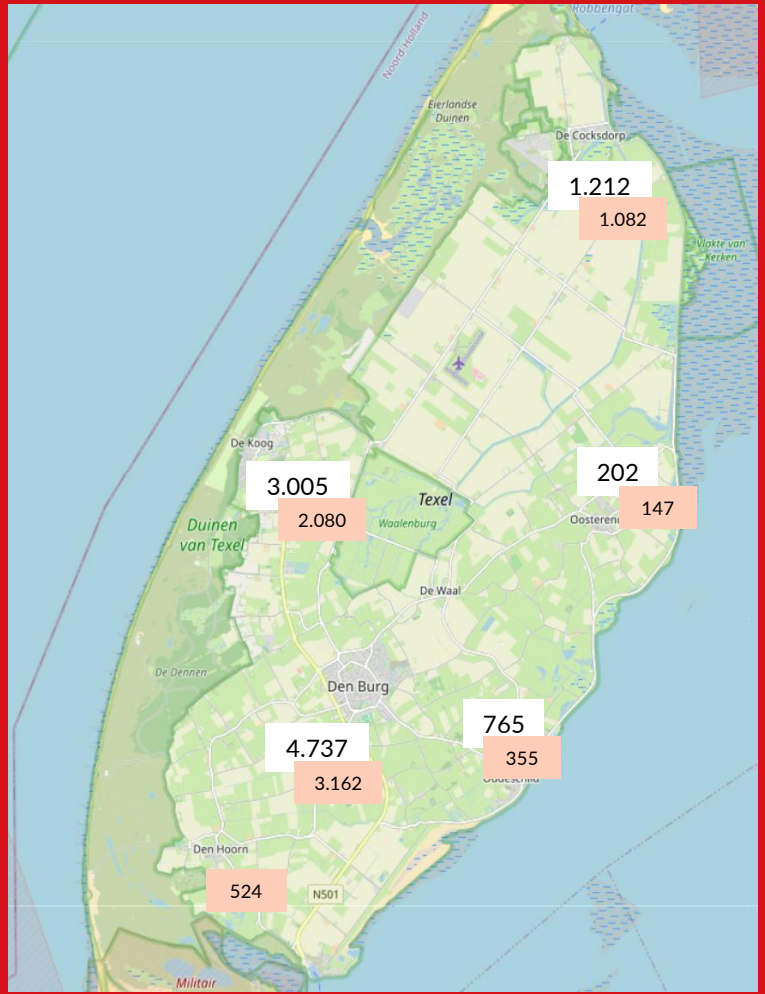
Bron: CBS 2026

EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

Analyse

Aanbod detailhandel

Detailhandelsaanbod
Totaal oppervlak dagelijkse sector: 10.730 m2 wvo
Totaal oppervlak supermarkten: 7.350 m2 wvo
Aanbod verspreid over het eiland met concentratie in Den Burg en De Koog. In overige kernen beperkt aanbod en vooral dagelijkse sector.



3.005 Oppervlak dagelijkse sector in de kern
2.080 Oppervlak supermarkten in de kern

EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

Analyse

Aanbod detailhandel

Detailhandelsaanbod Texel

- Afgezet tegen het aantal inwoners is het totale oppervlak in de dagelijkse sector ruim.
- Ook het supermarktenaanbod is ruim, zowel in oppervlak als in aantal winkels.
- Het ruime oppervlak wordt verklaard door de toeristische functie van het eiland. Door de vele toeristen is een groter oppervlak aan detailhandel en supermarkten mogelijk.
- De schaalgrootte van de supermarkten is overeenkomstig landelijke gemiddelden.
- Het supermarktenoppervlak is 68% van het totale oppervlak aan dagelijkse sector. Ten opzichte van landelijke gemiddelden is dit laag. Het Nederlands gemiddelde ligt rond de 80%.
- Het dagelijkse detailhandelsaanbod, inclusief de supermarkten, is redelijk verspreid over het eiland en geconcentreerd in de woonkernen.
- Den Burg is qua aanbod de belangrijkste kern met totaal ruim 4.700 m2 wvo dagelijkse sector en drie reguliere supermarkten en één (kleine) ecologische supermarkt.
- De Koog is de tweede kern qua aanbod in de dagelijkse sector en heeft twee supermarkten.

	Texel	Nederland
totaal dagelijks in m² wvo	10.730	
oppervlak per inwoner	0,77	0,37
totaal supermarkt in m² wvo	7.350	5.010.341
oppervlak supermarkt per inwoner	0,53	0,28
aantal supermarkten	10	6.871
aantal supermarkten per 1000 inw.	0,72	0,38
gemiddeld oppervlak per supermarkt	735	729

Analyse

Aanbod ontwikkeling

Detailhandelsaanbod Texel
Het dagelijks aanbod is ongeveer 5% groter dan tien jaar geleden. Het niet-dagelijkse aanbod is meer toegenomen, ongeveer 12%. De leegstand is minder geworden.

Uit het koopstromenonderzoek blijkt dat het dagelijkse aanbod op Texel 94% van alle bestedingen bindt. Dit is iets meer dan in 2021 maar min of meer gelijk aan tien jaar geleden.

Ten aanzien van landelijke benchmark is de koopkrachtbinding hoog. Dit is niet verwonderlijk aangezien het eiland een ‘afgesloten’ marktgebied is. De meeste inwoners kopen hun dagelijkse producten daarom op Texel zelf.

De in het Koopstromenonderzoek genoemde data over toeristische bestedingen is voor het niveau van Texel niet representatief. Daarom is een nadere verdieping gemaakt. Zie verderop in deze rapportage.

	2016	2021	2026
Dagelijks m2 wvo	10.200	11.700	10.700
Niet-dagelijks m2 wvo	28.400	28.800	31.900
Leegstand m2	1.800	1.500	1.300
Horeca aantal	161	153	149
Koopkrachtbinding dagelijks	95%	91%	94%

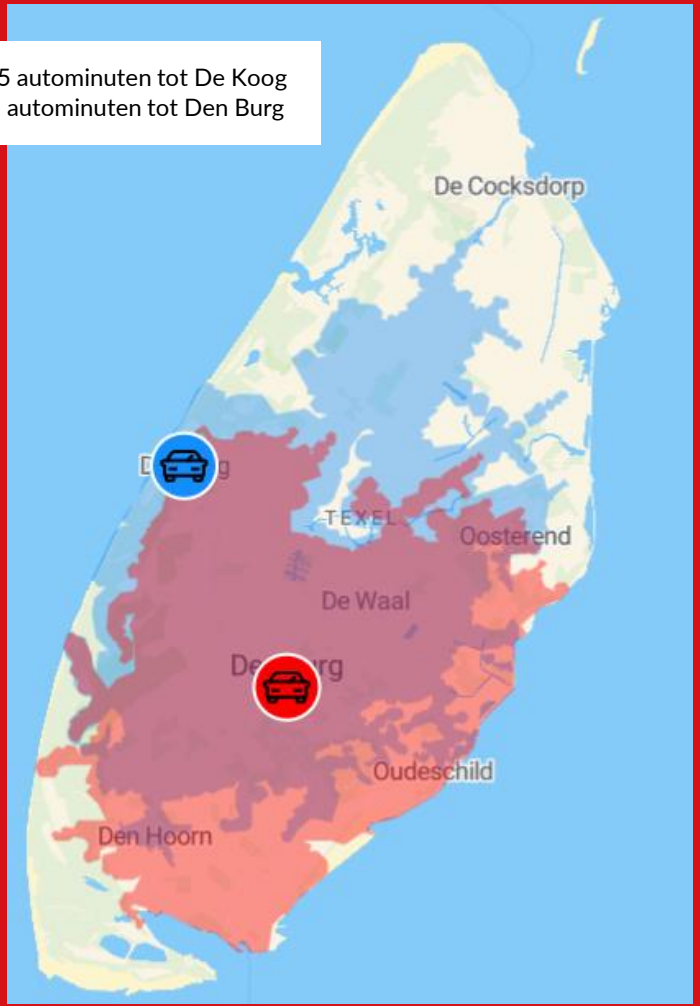
Bron: Koopstromenonderzoek 2025 (I&O research e.a., 2026)

Analyse

Bereikbaarheid

Kaart geeft de primaire verzorgingsgebieden voor De Koog (blauw) en Den Burg (rood) aan, uitgedrukt in het aantal autominuten reistijd:

- Veel overlap verzorgingsgebieden De Koog en Den Burg.
- Middengebied heeft keuze tussen beiden kernen.
- Afstand tot De Cocksdorp, Den Hoorn en Oudeschild geeft deze kernen ‘eigen primair verzorgingsgebied’.



Bron: Traveltime-maps.nl

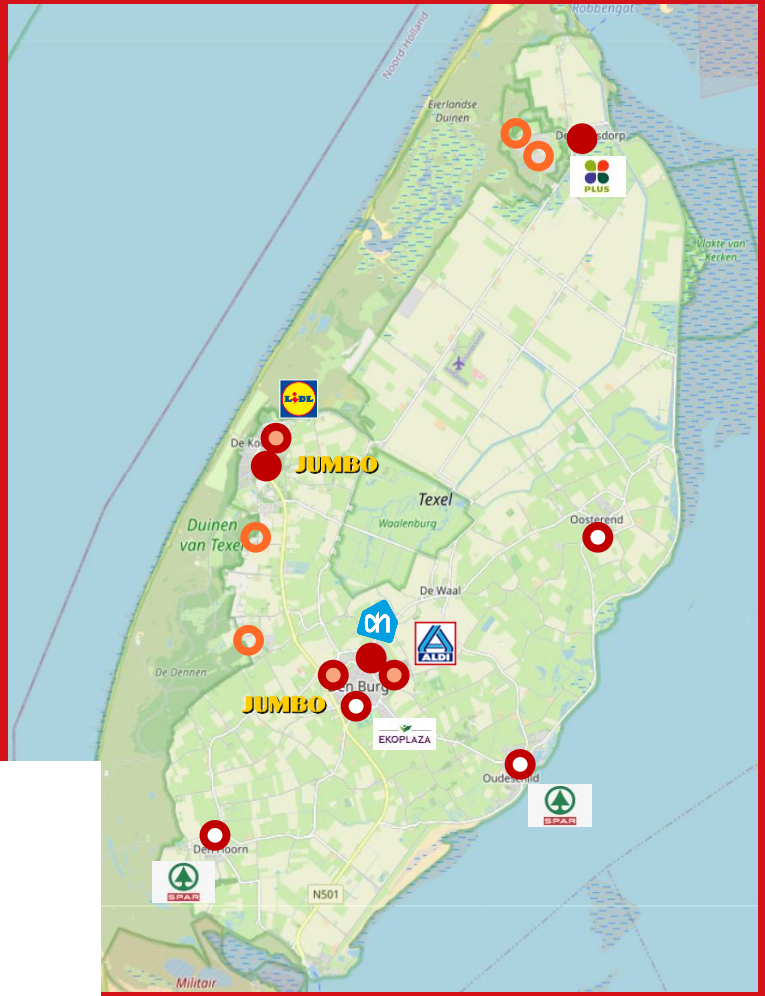
EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

Analyse

Supermarkten

Aanbod en spreiding

- 10 supermarkten met totaal oppervlak 7.350 m2 wvo
- 4 parkwinkels; kleine shops op vakantieparken met assortiment afgestemd op parkbezoeker



Supermarkten Texel

- > 1000 m²
- 500 - 1000 m²
- < 500 m²
- parkwinkel

EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

Analyse

Kwantiteit supermarkten

Supermarktenaanbod Texel

- Totaal zijn er 10 supermarkten op Texel, met een totaal oppervlak van 7.350 m2 wvo.
- De gemiddelde schaalgrootte is 735 m2 wvo. Dit komt redelijk overeen met landelijk gemiddelde.
- Er zijn 3 relatief grotere supermarkten van 1.000 à 1.200 m2 wvo. De overige winkels zijn kleiner, maar passend bij de dorpsfunctie.
- Landelijke trend in de supermarktensector is schaalvergroting. Moderne full-service supermarkten hebben tegenwoordig al snel een oppervlak van 1.200 à 1.500 m2 wvo. Dergelijke winkels zijn passend in (hoog) stedelijke omgeving.
- De supermarkten op Texel zijn bijna allemaal centraal gelegen in de kern, in of rond het centrum, én verspreid over het eiland.
- Er zijn 4 parkwinkels met een klein oppervlak van 100 à 200 m2 wvo. Deze winkels hebben wisselende openingstijden, aangepast aan het seizoen. Het assortiment is beperkt en afgestemd op de parkbezoeker.

Supermarkten regulier			
Den Hoorn	Spar Goënga	1	524
De Cocksdorp	PLUS	1	1.082
De Koog	Jumbo	1	1.215
De Koog	Lidl	1	865
Den Burg	Albert Heijn	1	1.167
Den Burg	ALDI	1	885
Den Burg	Eko-plaza	1	170
Den Burg	Jumbo	1	940
Oudeschild	SPAR	1	355
Oosterend	De Supermarkt	1	147
Totaal		10	7.350

Analyse

Kwaliteit supermarkten

Kwaliteit supermarktenvastgoed De Koog
De kwantitatieve maatvoering van de supermarkten in De Koog is redelijk voldoende, maar wel krap. Met name de Lidl supermarkt is voor een discountwinkel iets aan de kleine kant, afgezet tegen landelijke gemiddelden.

- De krapte van beide winkels uit zicht in smalle gangpaden (met storende kolommen), laag plafond en smalle entree.
- De entrees zijn smal en met kruisende klantenstromen in en uit.
- De indeling van de winkels is geforceerd door sterke afwijking van ideale maatvoering plattegrond: 1/2 op 3. Daardoor is ook magazijn klein en onpraktisch ingericht en/of gesplitst in verschillende ruimten. Magazijnruimte ook steeds meer nodig voor recycling/retourstromen.
- Bevoorrading is niet optimaal door kruisende verkeersstromen.
- Parkeren bij Jumbo niet ideaal door loopafstand.

De toeristische impact voor beide winkels is groot. In hoogseizoen is het druk in laagseizoen rustig. Beide zorgt voor uitdagingen in de bedrijfsvoering. In het hoogseizoen gaat het vooral om het handelen van drukte in de winkel en het continue bevoorraden. In het laagseizoen gaat het juist om het voldoende gevuld houden van de winkelschappen en toch voorkomen van te veel derving.

Opgemerkt wordt dat de echte topdrukte in het hoogseizoen zich concentreert op slechts enkele momenten in de week. Met name de wisselmomenten (vrijdag- en maandagmiddag) kennen absoluut hoge pieken. Zowel in de winkels (klanten) als daarbuiten (verkeer (auto/fiets/bevoorrading/bus) Daaromheen spreidt de drukte zich redelijk, óók in het hoogseizoen.

EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

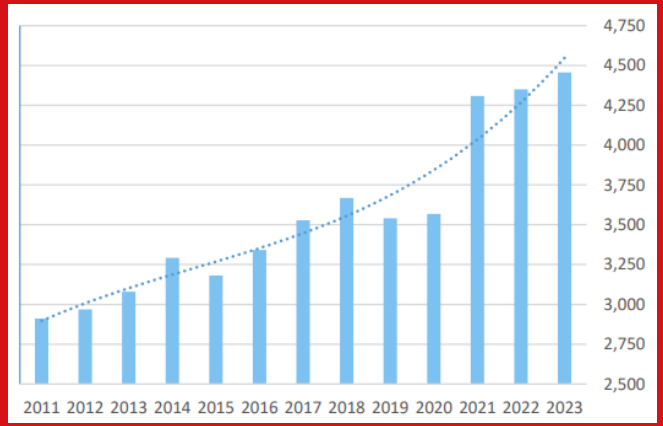
Analyse

Toerisme

Omvang toerisme*

- Jaarlijks ontvangt Texel ongeveer 1 miljoen bezoekers.
- 95% blijft overnachten, 5% is dag-bezoeker zonder overnachting.
- Totaal zijn er 45.000 slaapplaatsen verspreid over het eiland en over de verschillende type accommodaties. Met name rond De Koog is er een concentratie van (grootschalige) accommodaties.
- Landelijk groeit toerisme. Prognoses wijzen op een groei van 50% in het (binnenlands en inkomende) toerisme.
- Het aantal overnachtingen op Texel is afgelopen jaren fors toegenomen. In 2016 telde Texel ongeveer 3,3 mln. overnachtingen, nu is dat 4,4 mln. Een toename van > 30%.
- De gemeente Texel heeft het slaapplaatsenplafond vastgelegd op 45.000 slaapplaatsen.
- De toename van het aantal overnachtingen komt voornamelijk door een hogere bezettingsgraad en niet zozeer door uitbreiding van de capaciteit.
- Komende jaren is er geen groei in de markt op Texel. Dit door het slaapplaatsenplafond en de verwachting dat het seizoen nauwlijks verder verbreed.

**Bron: Waardevol Toerisme Texel, Bureau Ruimte en Vrije tijd, 2024*



Tabel: aantal overnachtingen op Texel (x miljoen).
Bron: Gemeente Texel, 2023

Analyse

Toerisme

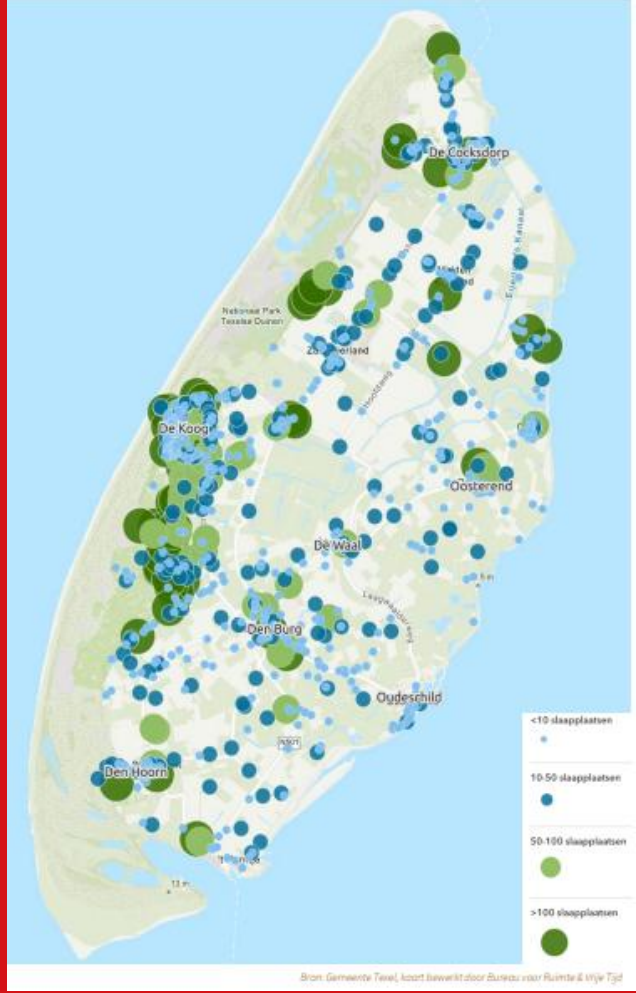
Spreiding toerisme

Aanbod slaapplaatsen type accommodatie:

- 41% kampeer- en caravanplekken
- 37% vakantiewoningen
- 22% overig: 2e woning, hotel, groepsverblijf

Concentratie van slaapplaatsen:

- In en rond De Koog
- Rand duingebied ten zuiden van De Koog
- In en rond De Cocksdorp



Bron: Waardevol toerisme Texel, Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, 2024

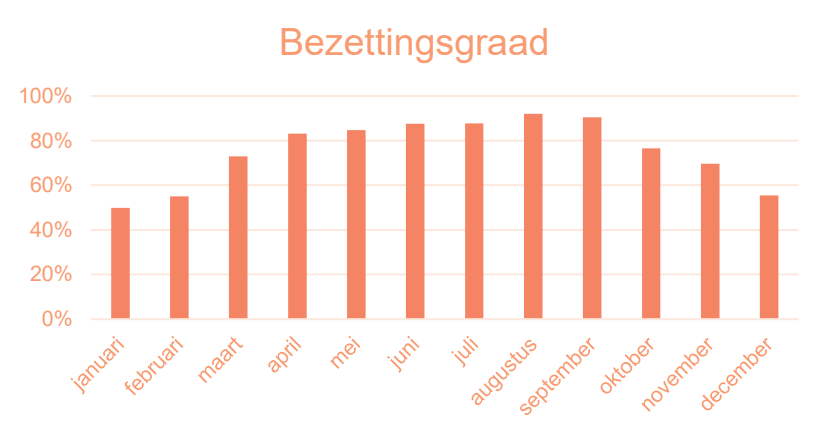
EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

Analyse

Toerisme

Toerisme per seizoen

- Jaarlijks trekt Texel 1 mln. toeristen. Zij zijn goed voor 4,4 mln. overnachtingen.
- Het toerisme is seizoensgebonden. De winter is rustig, de zomer druk.
- Toch trekt Texel ook in de winter toeristen. De gemiddelde bezettingsgraad van december t/m februari is 50%. Dan zijn echter wel de meest campings dicht en is de capaciteit dus kleiner.
- Het voor- en naseizoen is grofweg maart/april en oktober/november. De bezettingsgraad is dan ongeveer 70% à 80%.
- Het hoogseizoen loopt qua bezetting van mei t/m september. De bezettingsgraad is dan >80%. Augustus is de piekmaand met 92% bezetting.



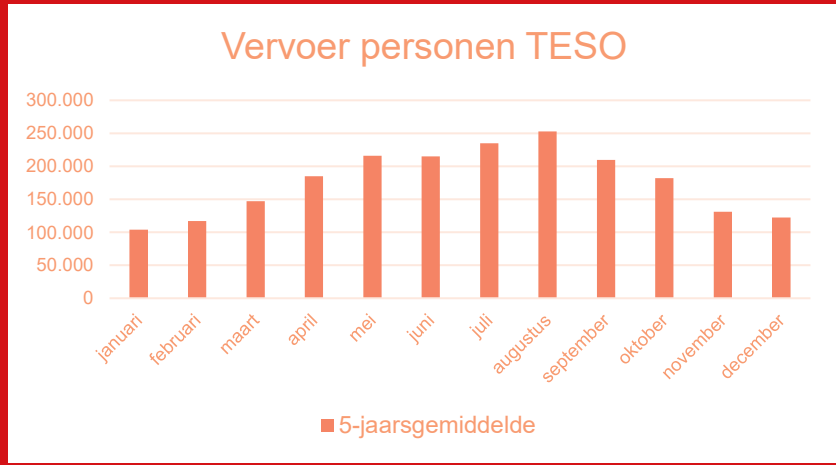
Bron: Kado Texel, Bezettingscijfers inclusief campings 2025

Analyse

Toerisme

Toerisme per seizoen

- Jaarlijks vervoert TESO ruim 2 mln. personen.
- Op basis van het 5-jaarsgemiddelde is het aantal vervoerde personen in de zomer 2 tot 2,5 keer zo hoog als in de winter.
- Het seizoenpatroon volgt min of meer de bezettingsgraad van de verblijfsaccommodaties.
- De cijfers van TESO laten zien dat de drukte in de zomer meer toeneemt, doordat meer accommodaties (campings) open zijn.



Bron: Kado Texel, Personenvervoer TESO, 2020-2025

EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

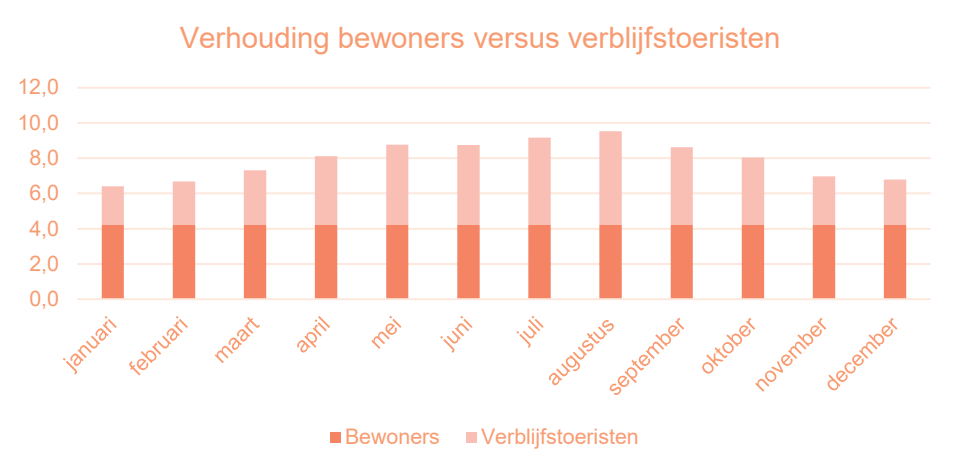
Analyse

Toerisme

Drukte door toerisme

Om de drukte door toerisme in beeld te brengen is de volgende bewerking gemaakt. Toerisme is afgezet tegen het aantal inwoners door te kijken naar het aantal overnachtingen. De toeristen op Texel zijn goed voor 4,4 mln. overnachtingen. Op Texel wonen ongeveer 14.000 mensen. Deze bewoners kunnen evenzo vertaald worden naar 'aantal overnachtingen' (grofweg 30 per maand). Het totaal aantal overnachtingen van bewoners is dan 400.000 per maand. Dit zal door het jaar heen min of meer constant zijn. Het aantal toeristische overnachtingen varieert sterkt per maand. Op basis van het maandelijks personenvervoer door TESO en de bezettingsgraad is de spreiding van verblijfstoerisme benaderd. Hierbij uitgaande van een constant vervoer over het jaar door TESO van Tesselaars. De variatie is vervolgens toegeschreven aan toerisme. Op basis van deze variatie is een doorrekening gemaakt van de spreiding van het aantal toeristische overnachtingen over het jaar en de verhouding tot bewoners. Dit levert de bijgevoegde grafiek op.

- In de winterperiode zijn bewoners oververtegenwoordigd. Ongeveer 70% van de populatie op Texel is dan Tesselaar, 30% is toerist.
- In de zomerperiode loopt het aandeel toeristen op tot ruim 55% in de drukste maand augustus.
- Het druktebeeld door toerisme wordt daarnaast beïnvloed door het (bezoek)gedrag en de concentratie van toeristen op toeristische plekken, zoals het strand en de plaatsen Den Burg en De Koog.



Bron: Cijfers gemeente Texel, Bureau Ruimte & Vrije Tijd en TESO, bewerking ET 2026

Analyse

Bestedingen

Bestedingen bewoners en toeristen

- Inwoners van Texel besteden op jaarbasis gemiddeld € 2.923,- per persoon aan dagelijkse artikelen. Dit is € 8,- per dag.
- Referenties geven aan dat verblijfstoeristen per dag gemiddeld € 7,- besteden aan dagelijkse artikelen. Dit bedrag varieert naar type toerist. Mensen die (vast) kamperen besteden gemiddeld iets minder, € 5,-. Mensen in een tweede- of vakantiewoning besteden gemiddeld juist iets meer, € 8,80.

Over het algemeen wijkt het koopgedrag van verblijfstoeristen af van het 'reguliere' koopgedrag thuis. Exacte cijfers hierover zijn niet bekend, maar verwacht mag worden dat mensen op vakantie iets minder op de prijs letten en sneller wat meer of duurdere/ luxe producten kopen. Dit betekent echter niet direct dat mensen totaal ook *meer* uitgaven doen. Op vakantie doen ze namelijk geen bulk- of voorraadaankopen. Ze kopen vooral dat wat ze tijdens de vakantie nodig hebben. Ook kan het zijn dat de uitgaven aan boodschappen in winkels op het vakantieadres juist lager zijn, omdat boodschappen al thuis zijn gekocht en meegenomen.

Uit de genoemde cijfers blijkt al met al dat de totale bestedingen aan dagelijkse artikelen per saldo niet zoveel verschillen tussen bewoners en toeristen.

Dagelijkse boodschappen worden vooral gedaan door toeristen met eigen kookfaciliteiten. Toeristen in hotels, B&B en pensions doen minder dagelijkse besteden en maken meer gebruik van horeca. Dit is rond de 10% van alle verblijfstoeristen op Texel.

De bestedingen van dag-bezoekers wijken evenzo af. Dag-bezoekers (zonder overnachting) doen vooral kleine aankopen, zoals take-away, een flesje drinken, een belegd broodje, etc. Verblijfstoeristen doen juist ook 'dagelijkse aankopen' voor ontbijt, avondeten en snacks voor thuis. De gemiddelde besteding van dag-bezoekers is € 4,90 aan dagelijkse artikelen.

Bron: Omzetkengetallen, Retailinsiders 2025
Bron: HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, Rapportage vraag en aanbod gemeente Veere 2021

EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

Analyse

Distributieve ruimte

Distributieve ruimte

Op basis van de vraag- en aanbodanalyse is een berekening gemaakt van de (toekomstige) distributieve ruimte in de dagelijkse sector voor de gemeente Texel. De totale uitbreidingsruimte op Texel is beperkt. Enige kwalitatieve uitbreiding met 100 à 600 m2 wvo is te verantwoorden.

Scenario		Laag	Hoog
	2026	2030	2030
Inwoners	13.850	14.000	14.000
Bestedingen (€)	2.923	2.923	2.923
Bestedingspotentieel (€ mln.)	40,5	40,9	40,9
Koopkrachtbinding	95%	96%	96%
Bestedingen gebonden (€ mln.)	38,5	39,3	39,3
Koopkrachttoevloeiing			
Toevloeiing toerisme/overig	46%	46%	48%
Bestedingen verblijfstoeristen (€ mln.)	31,2	32,0	35,0
Bestedingen overige toevloeiing (€ mln.)	1,5	2,0	2,0
Totale bestedingen (€ mln.)	71,2	73,3	76,3
Aanbod in m² wvo	11.730	11.730	11.730
Gemiddelde vloerproductiviteit	6.068	6.248	6.504
Landelijke vloerproductiviteit	8.571	8.571	8.571
Normatieve vloerproductiviteit	8.500	6.200	6.200
Distributieve ruimte	nihil	100	600

EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

Analyse

Distributieve ruimte

Toelichting distributieve ruimte

Op basis van de vraag- en aanbodanalyse is een berekening gemaakt van de (toekomstige) distributieve ruimte in de dagelijkse sector voor de gemeente Texel. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- Gebruik is gemaakt van de kengetallen en berekeningswijze, zoals gepresenteerd in de publicatie Omzetkengetallen 2024. De publicatie biedt een uniforme berekening die als input dient voor eenduidig ruimtelijk economisch onderzoek. Dit zijn de meest recente cijfers.
- De doorrekening is gemaakt voor de huidige situatie in 2026 en de toekomstige situatie in 2030 in twee scenario's 'hoog' en 'laag'.
- Het inwonertal van de gemeente voor 2025 (CBS) en de prognoses voor de toekomst.
- De gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking in de dagelijkse sector, op basis van de 'winkelomzet' en het 5-jaars gemiddelde.
- De koopkrachtbinding kan nog iets versterken, de omzettoevloeiing evenzo door enige versterking in de toerismebranche. Een sterke toename van bestedingen door toeristen is echter niet te verwachten door het slaapplaatsenplafond.
- De distributieve ruimte is berekend door de totaal te verwachten omzet te delen door de normatieve vloerproductiviteit. Een reële toekomstige 'normatieve' vloerproductiviteit voor Texel komt overeen met het huidige niveau dat iets naar boven is bijgesteld. Het huidige niveau op Texel ligt ruim onder landelijke gemiddelden, een lagere vloerproductiviteit (door schaalvergroting en omzetverdunning) is daarom niet reëel.

Publicatie: Omzetkengetallen 2024, ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek (juli 2025, Retail Insiders, INRetail)

EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

Analyse

Dagelijks aanbod De Koog

Dagelijkse detailhandel De Koog

- In het centrum van De Koog zijn naast de 2 supermarkten nog 7 andere dagelijkse winkels.
- De slijterij bij Jumbo wordt beschouwd als aparte winkel.
- Slagerij Moormann & de Boer, Nikadel 30, ligt het dichtst bij de twee supermarkten.
- De overige dagelijkse winkels zijn allemaal vestiging in de Dorpsstraat.
- De twee supermarkten zijn qua oppervlak veruit de grootste dagelijkse winkels. De andere winkels zijn rond de 100 à 200 m2 wvo.
- Alleen Echte Bakker Timmer is wat groter. Dit komt doordat deze winkel ook een horeca-deel/ lunchroom heeft in de winkel.

Naam	Branche	m2 wvo	Adres
Echte Bakker Timmer	Bakker	285	Dorpsstraat 90
Semke Delicatexel	Delicatessen	90	Dorpsstraat 142
Moormann & de Boer	Slagerij	115	Nikadel 30
Jumbo Slijterij	Slijter	30	Nikadel 73
Jumbo	Supermarkt	1.215	Nikadel 73
Lidl	Supermarkt	865	Nikadel 19
Primera	Tabak/Lectuur	155	Dorpsstraat 84
van Beek	Vis	160	Dorpsstraat 109
DIO Beter bij Gonny	Drogist	90	Dorpsstraat 66

Bron: Locatus verkooppuntenbestand 2026

Analyse

Ruimtelijk-functionele structuur De Koog

Ruimtelijk-functionele structuur centrum De Koog

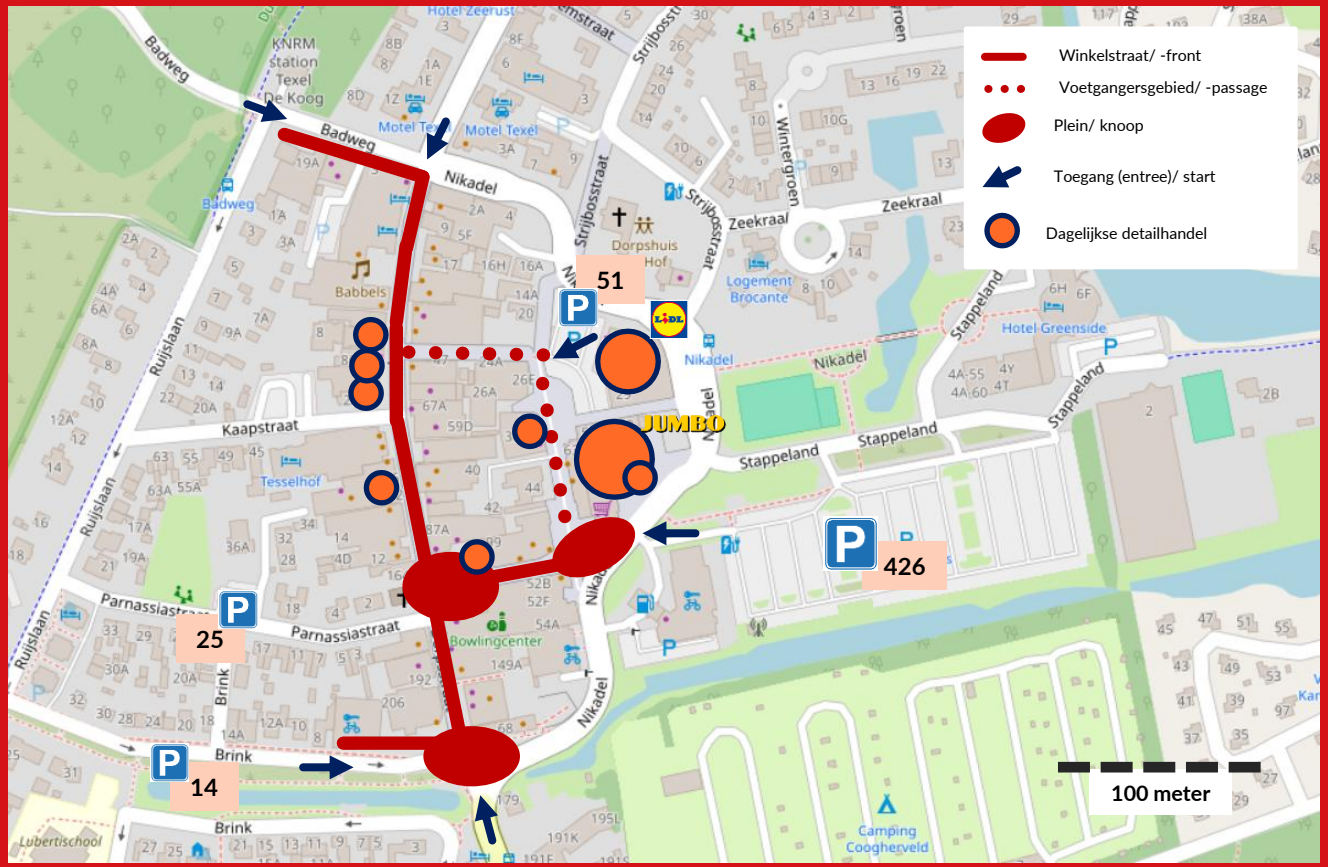
- Het centrumgebied is zeer compact. Vrijwel alle winkels en voorzieningen zijn gevestigd in de Dorpsstraat, de hoofdwinkelstraat.
- Veel winkels zijn gericht op recreatief (strand)publiek en toerist, zoals outdoor, kleding, beach, accessoires.
- De horeca heeft een dominante positie in de Dorpsstraat.
- Het dagelijks aanbod is beperkt tot enkele speciaalzaken zoals bakker, viswinkel, slagerij, drogist. Ook deze winkels zijn sterk gericht op toerist. De viswinkel heeft bijvoorbeeld ook afhaal, bakker heeft een lunchroom en de delicatessewinkel heeft groot assortiment met lokale producten.
- Afstand van dagelijkse winkels tot (entree) supermarkten is niet groot, maar toch vaak > 100 meter. Door vestiging in de Dorpsstraat is er geen direct zichtbaarheid vanaf de supermarkten. Behalve de slagerij, deze is direct zichtbaar vanaf Lidl.
- Voor de toerist die (voor een deel) onbekend is, zijn de ligging en zichtbaarheid van grote waarde. Voor hen is de wisselwerking tussen supermarkt en dagelijkse winkels niet optimaal. Voor bewoners is dit minder relevant. Die kennen de situatie en maken combinatiebezoeken ‘omdat ze toch in het centrum zijn’.
- Nikadel is belangrijkste parkeerlocatie, door omvang en zichtbaarheid.
- Parkeren bij Lidl is 2e belangrijkste, maar krap, onoverzichtelijk en beperkte capaciteit.
- Overige parkeerlocaties, straat-parkeren, zijn door, beperkte capaciteit en vindbaarheid en de versnippering, van minder belang en fungeren niet als bronpunt.

Op de navolgende sheet is een verbeelding gemaakt van de ruimtelijke-functionele structuur

EXPERTTEAM
CENTRUMGEBIEDEN

Analyse

Ruimtelijke structuur De Koog



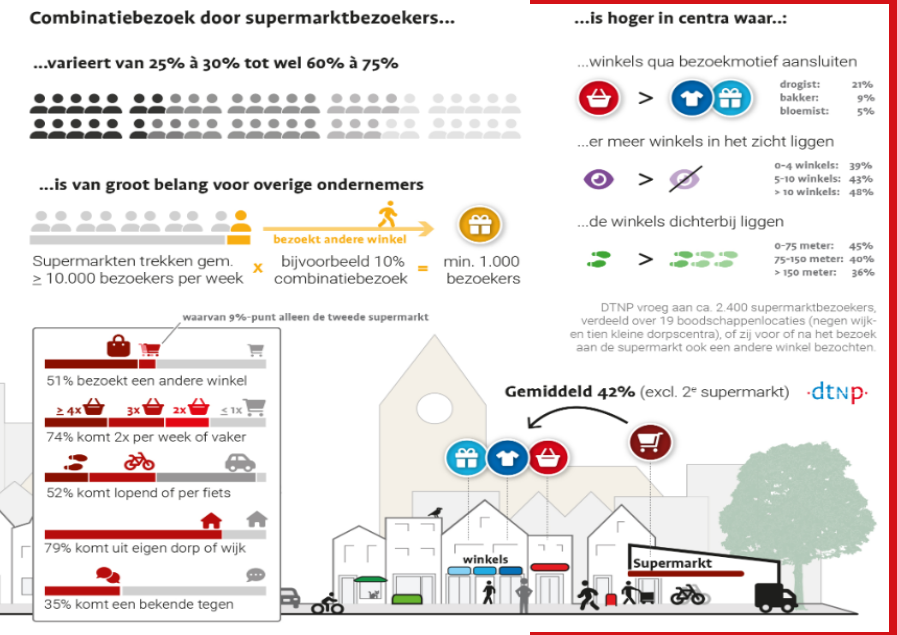
Analyse

Gesprek ondernemers en bewoners

Ook gesproken met dorpscommissie. Opmerkingen meegenomen in de aanbevelingen en conclusies

- De belangen van de inwoners en de ondernemers komen overeen
- Aandacht voor relatie supermarkten en centrum
- Texelse maatvoering van belang: betreft maatvoering supermarkten maar ook de uitstraling van het vastgoed en parkeeroplossing
- Evenwichtige situatie: binnen het dorp maar ook over het eiland bezien
- De druk bij de supermarkten is sterk afhankelijk van de wisselmomenten van de accommodaties, ook in de zomer kan je rustig boodschappen doen als je weet wanneer ('de problemen worden groter gemaakt dan ze zijn')
- Autogebruik hoog voor aankomst en vertrek, de rest van de week komt men vooral met de fiets
- Ruimte voor ondernemerschap maar ook behoud en aandacht voor bestaande ondernemers in het centrum.
- Inspraak / dialoog, in alle stappen, is belangrijk

Trends



Gedrag supermarktbezoekers

In landelijk meerjarig onderzoek door DTNP is inzicht gecreëerd in het bezoekgedrag aan supermarkten en omliggende winkels. De belangrijkste inzichten hieruit zijn:

- 49% bezoekt enkel de supermarkt.
- 51% combineert dit bezoek met een bezoek aan een andere winkel.
- 9% bezoekt een 2e supermarkt, 27% bezoekt een andere winkel, 15% bezoekt nog meer andere winkels.
- Combinatiebezoeken worden hoger indien:
  - de winkels qua bezoekmotief aansluiten → drogist, vers-speciaalzaak, dag-dagelijks.
  - de winkels (direct) in het zicht liggen → hoe meer winkels in het zicht hoe meer combinatiebezoeken
  - en dichterbij liggen → tot 75 m 45% combinatiebezoeken bij grotere afstanden neemt dit percentage snel af.
- Tegelijk liggen combinatiebezoeken nu lager dan in 2021:
  - 2021: 1-5 winkels in het zicht dan 49% combinatiebezoeken → nu 39%
  - 2021: binnen straal van 100 m dan 55 à 60% combinatiebezoeken → nu 40 à 45%

Bron: DTNP 2025

Conclusies

Analyse detailhandelstructuur en distributieve mogelijkheden

- Texel heeft een ruim aanbod aan supermarkten, goed verspreid over het eiland en met passende maatvoering van de meeste winkels.
- Deze detailhandelsstructuur is sterk en heeft veel (maatschappelijke) meerwaarde. De beleidsuitgangspunten uit 2016 zijn daarom nog steeds relevant, ruimtelijk kwantitatief en kwalitatief: *Belangrijk voor Texel is dat de supermarkten nadrukkelijk in of aan de rand van de centra van de kernen gehuisvest blijven. Van uitplaatsing zal geen sprake zijn. Dit komt ten goede aan zowel de toekomstbestendigheid van de winkelfunctie, als de leefbaarheid van de centra zelf.*
- Toerisme is belangrijk voor de omzet van detailhandel en verantwoord het ruime supermarktenaanbod. Tegelijk kent het toerisme ook sterke pieken en dalen naar seizoen en moment. Dit kan leiden tot topdrukte bij supermarkten.
- Groei toerisme vlakt echter af of stopt zelfs, met name door slaapplaatsenplafond en geen verdere verbreding seizoen.
- De maatvoering van de supermarkten in De Koog is redelijk 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 ruimte geeft aan dat 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.

Advies

Voorwaarden, uitgangspunten en aanbevelingen

In het algemeen advies
De twee supermarkten in De Koog hebben een belangrijk positie in het centrum en functioneren momenteel economisch goed. Wat betreft vastgoedkwaliteit en ruimtelijke ligging zijn er echter wel knelpunten die verbeterd kunnen worden. Hetzelfde geldt voor de omgeving van de winkels en de infrastructurele situatie aldaar. Een herinrichting van het parkeerterrein Nikadel en de nieuwe gebiedsvisie zijn dan ook een goed moment om ook na te denken over verbetering van de supermarktsituatie.

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 hele centrum van De Koog en het behouden of verbeteren van de positie daarvan. Harde voorwaarden zullen gesteld moeten worden om dit te bereiken. Tegelijk kan een ontwikkeling van de supermarkten ertoe leiden dat er ook andere kansen ontstaan of meer (vastgoed) initiatieven komen. Dit sneeuwbaleffect kan positief worden benaderd en mogelijk leiden tot een verdere verbetering van het centrum.

Uitgangspunt: huidige structuur behouden
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. Den Burg is de hoofdplaats en heeft een belangrijke centrale functie. Het centrum van De Koog is daaraan ondergeschikt en richt zich als ‘badplaats’ vooral op funshoppen en uitgaan. Horeca heeft een belangrijke rol alsmede de supermarkten als dagelijkse voorziening voor de inwoners van De Koog en de verblijfstoeristen in de omgeving. Ontwikkelingen van de supermarkten dient dit in stand te houden.

Advies

Voorwaarden, uitgangspunten en aanbevelingen

Supermarkten mogelijk kwalitatief iets uitbreiden

Het oppervlak van de supermarkten in De Koog is in principe voldoende. Enige uitbreiding gericht op kwalitatieve verbetering is echter wel te verantwoorden. Concreet kan dit een plus zijn van 10% à 15% ten opzichte van het huidige oppervlak. De extra ruimte kan worden ingezet voor onder meer bredere gangpaden, meer opstelruimte bij kassa's, meer zelfscan, ruimere entree, scheiding in en uit, vergroting magazijn en handeling van retourstromen (plastic, emballage). Dit is ruimte die zorgt voor meer comfort en efficiëntere bedrijfsvoering maar nog geen extra schapruimte of omzetclaim geeft. Gelet op de smalle marges is efficiencyslag voor supermarkten belangrijk. Een grotere uitbreiding is niet wenselijk en zal de detailhandelsstructuur verstoren. De Koog krijgt dan te veel aantrekkingskracht waardoor winkels elders mogelijk omvallen. Met deze uitbreiding blijft er bovendien ruimte voor versterkingen elders.

Wat betreft kwalitatieve uitbreiding van de supermarkten is beperkte uitbreiding mogelijk:

- Huidig oppervlak wvo = 2.080 m2
- + 10% à 15% = 2.300 à 2.400 m2 wvo (wvo = winkelvloeroppervlak)

Daarnaast is qua schaalgrootte en uitstraling een 'Texelse maatvoering' een voorwaarde. Dat zijn niet al te grote winkels, die wat uitstraling passen bij het Texelse of dorpse karakter van De Koog.

Vestiging supermarkten in of tegen het centrum

Huidig beleid handhaven betekent geen uitplaatsing van de supermarkten naar buitengebied of naar de rand van de kern. Op zich zijn de huidige locaties van de winkels prima en geven dee een goede wisselwerking met het centrum. Dit neemt niet weg dat andere locaties *binnen of tegen* het centrum ook mogelijk zijn.

Advies

Voorwaarden, uitgangspunten en aanbevelingen

Wisselwerking centrum en supermarkten behouden
Belangrijk is om de wisselwerking tussen de supermarkten en het centrum te behouden en zo mogelijk te versterken. Beiden profiteren van elkaar in combinatiebezoeken. Dit geeft een plus aan de beleving van de bezoeker en de toerist. Concreet betekent dit dat de afstanden niet te groot mogen zijn en gestreefd moet worden naar een directe zichtbaarheid.

Herontwikkeling supermarkten biedt kansen
Een knelpunt van de huidige situatie rond de supermarkten is de ruimtelijk inrichting van openbare ruimte en de verkeersinfrastructuur. Herontwikkeling van de supermarkten en mogelijke relocatie biedt kansen dit te verbeteren. Hier ligt vooral ook een inrichtings- en ontwerpvraagstuk.

Het bestaande supermarktvastgoed is gedateerd. Niet alleen qua uitstraling maar ook de indeling van de winkels en de (technische) staat van het vastgoed. Ingrijpende vernieuwing van het vastgoed kan dit oplossen en zorgen voor een duurzame toekomstbestendige oplossing.

Voorkomen leegstand
Essentiële voorwaarde bij eventuele ontwikkeling of verplaatsing van de supermarkten is dat het huidige vastgoed wordt her-ingevuld of herontwikkeld. Leegstand moet ten alle tijden worden voorkomen. Daarbij wordt opgemerkt dat herinvulling met detailhandel gezien de marktomstandigheden niet voor de hand ligt en er dan nadrukkelijk naar alternatieven moet worden gezocht. Sloop en nieuwbouw zijn daarbij ook opties.

Blank page
Eigenlijk leent de situatie zich ervoor om het gebied als ‘Blank page’ te zien; pak het gebied op en teken het opnieuw in. Een gezamenlijke (her)ontwikkeling van het gebied en het vastgoed daarin hoeft namelijk niet uit te gaan van de huidige kadastrale kaders of vastgoedcontouren. Uiteraard is dit een complexe opgave en vraagt dit goede samenwerking tussen alle stakeholders en een passend businessmodel. Het is zeker niet ondenkbaar. Een ‘blank page’ is nadrukkelijk geen vrijbrief dat alles kan of alles mag , maar vooral een uitdaging of kans om het gebied in zijn geheel ruimtelijk te verbeteren zodat het hele centrum profiteert. Dit vraagt om een gezamenlijke aanpak en goed vastgelegde afspraken.

Advies

Voorwaarden, uitgangspunten en aanbevelingen

Voorwaarden supermarktlocaties
Bij eventuele herinrichting of –ontwikkeling van het gebied moeten de voorwaarden voor een goede supermarktlocatie als volgt worden geconcretiseerd:

- Een goede zichtrelatie met centrum dient behouden te blijven of verbeterd te worden.
- Korte afstanden behouden. Afstand entree supermarkt niet meer dan 100 m tot een entree van het centrum (zie kaartje pag. 26).
- Entree supermarkt georiënteerd richting centrum, dit versterkt zichtrelatie.
- Parkeren in nabijheid van entree supermarkt.
- Logistiek en bevoorrading scheiden van bezoekersstromen. Voorkomen van kruisende stromen (zijnde 1. bezoekers van supermarkt en centrum en 2. verkeerstromen van (vracht)auto, fiets en toerist), met aandacht voor probleem van pieken en drukte op bepaalde momenten.
- Lopenstromen van voetgangers zoveel mogelijk autovrij houden. Dit is een ontwerpvraagstuk.

Bredere kansen
Ontwikkeling van supermarkten biedt mogelijk bredere kansen of kan leiden tot een sneeuwbaleffect.

- Creëren betere entree centrum De Koog, met meer uitstraling en kwalitatief hoogwaardige inrichting openbare ruimte en pleinfunctie.
- Zichtlijn naar kerkje in Dorpsstraat realiseren om zo zichtbaarheid centrum te vergroten, maar ook om een aantrekkelijk herkenningspunt met historische en toeristische waarde te creëren.
- Looproutes naar centrum verbeteren, met minder verkeerskruisingen en logische routing
- Fiets-parkeren verbeteren door meer concentratie.

Scenario's

Grofweg kunnen wat betreft locatie de volgende scenario's worden benoemd voor de ontwikkeling van de supermarkten:

1. Jumbo en Lidl herontwikkelen vastgoed, blijven op de huidige plek
2. Jumbo herontwikkelt op huidige plek, Lidl naar nieuwe locatie (voorwaarde huidige Lidl herontwikkeling)
3. Jumbo naar nieuwe locatie, Lidl naar Jumbo (huidige Lidl herontwikkeling, mogelijk sloop nieuwbouw Jumbo)
4. Jumbo en Lidl naar nieuwe locatie (herontwikkeling huidige locatie Lidl en Jumbo)

Zoals gesteld kan ook gewerkt worden met een 'blank page'. Daarom zijn er wellicht nog meer varianten mogelijk. De belangrijkste voorwaarde daarbij is wel dat de supermarkten binnen een straal van niet meer dan 100 meter van het centrum gevestigd moeten blijven. De optie één of beide winkels verder uit te plaatsen is niet aan de orde. Een verhuizing naar bijvoorbeeld het voormalige kartcentrum is daarom geen optie. De beschikbare ruimte kan wel gebruikt worden voor een tijdelijke huisvesting van één of beide supermarkten om de huidige locatie te herontwikkelen en de winkel vervolgens terug te plaatsen.

Er zijn veel kansen voor het verbeteren van de positie van de supermarkten en waarbij al dan niet tegelijk (de entree tot) het centrumgebied kan worden meegenomen om te verbeteren.

Essentieel is om de hiervoor gestelde uitgangspunten en voorwaarden hard te maken en voorwaardelijk te stellen bij ontwikkeling van de supermarkten. Dit om verdere verbeteringen te bewerkstelligen én om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. De gemeente heeft nadrukkelijk positie in een herontwikkeling door het eigendom van grond die nodig is voor genoemde ontwikkelingen