Zaaknummer 3680863

Aan : Raadscommissie – commissievergadering 3 december 2025
Van : College
Datum : 18 november 2025

Onderwerp : **Opiniërend Voorstel & Gesprek Startnotitie Gebiedsvisie Stappeland De Koog**

Waarom dit Opiniërend Voorstel & Gesprek?
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.

Om deze opdracht op goede wijze invulling te geven is de **Startnotitie Gebiedsvisie Stappeland**[1] opgesteld. Gelet op het belang om op de juiste wijze aan de slag te gaan, wil het college, alvorens de Startnotitie voor besluitvorming voor te leggen, deze graag eerst opiniërend met de raadscommissie bespreken. Waarmee gaan we aan de slag, maar ook waarmee gaan we niet aan de slag.

Het college wil de raadscommissie in de gelegenheid stellen om wensen en bedenkingen te formuleren over de wijze waarop het college invulling wil geven aan de opdracht. Het college neemt de Startnotitie vervolgens terug en benut de input voor het verdere (reguliere) besluitvormingsproces. De (aangepaste) Startnotitie wordt vervolgens in april 2026 voor vaststelling aangeboden.

Voorafgaand aan de bespreking van het opiniërende voorstel geeft wethouder Van de Belt als bestuurlijk opdrachtgever een korte presentatie.

Verzoek vanuit college aan de raadscommissie?

Het college verzoekt de raadscommissie kennis te nemen van de conceptstartnotitie, naar de inhoud waarvan het kortheidshalve wordt verwezen.

Het college ziet 3 scenario's voor het opstellen van de gebiedsvisie:

1. **Scenario 1 - Basis**

Hierbij wordt uitsluitend het bestaande parkeerterrein heringericht en wordt er voor de locatie karthal los een invulling gezocht die kan bestaan uit parkeren en/of wonen. Een integrale gebiedsvisie is dan niet nodig.

2. **Scenario 2 - Integrale gebiedsvisie: Uitgangspunt voor de startnotitie**

Er komt een integraal plan voor het gebied gericht op doorstroming verkeer, optimalisering parkeerplaats en directe omgeving en het herschikken en/of toevoegen van (woon)functies. De supermarkten blijven op hun plek.

3. **Scenario 3 – Integrale gebiedsvisie met verkenning verplaatsen supermarkten**

Dit is vergelijkbaar aan scenario 2, waarbij ook de verplaatsing van een of beide supermarkten wordt onderzocht.

[1] Bijlage: Conceptstartnotitie Gebiedsvisie Stappeland De Koog

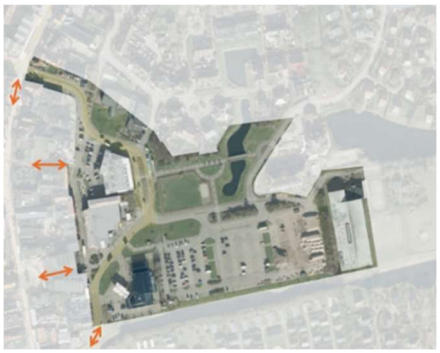
Het college vraagt daarbij aan de raadscommissie om wensen en bedenkingen te formuleren ten aanzien van de keuze van het college voor Scenario 2 met de bijbehorende uitgangspunten.

De keuze voor scenario 2 is ingegeven doordat het college het meer ingrijpende scenario 3 niet noodzakelijk vindt om de belangrijkste knelpunten voor De Koog aan te pakken, te weten:
- doorstroming;
- verbetering kwaliteit parkeerterrein/ openbare ruimte;
- aansluiting parkeerterrein op het Dorpscentrum).

Uitgangpunten scenario 2:

1. **Plangebied**

Voor het plangebied wordt uitgegaan van het gebied zoals omschreven onder Hoofdstuk 3.2. Dit plangebied is niet 'in beton gegoten'. 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.



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.

3. **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 wordt ook rekening worden gehouden met de afgewentelde parkeerdruk van recente woningbouw op het parkeertterrein.

4. **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.

5. **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 kartinghal), 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 55m^2) 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.

6. **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.

7. **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.

Nb.
Het college is op dit moment voornemens de karthal medio 2026 te slopen. Hierover wordt nog een besluit genomen en er zal zo nodig in februari 2026 budget voor worden aangevraagd bij de raad. Het geschikt maken van de hal voor tijdelijk gebruik voor een korte periode is economisch niet rendabel. Ook kan een tijdelijke invulling de uitvoering van de gebiedsvisie in de weg zitten. De hal voorlopig leeg laten staan is geen optie. De hal biedt geen fraaie aanblik en de leegstand kan leiden tot onveilige situaties.

8. **Standplaats**

Op de Nikadel is een standplaats die afwisselend wordt gebruikt door 4 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.

9. **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.

10. **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. Inzet voor de gebiedsvisie is om uitgaande de bestaande locatie van de supermarkten te onderzoeken of en hoe de supermarkten kunnen uitbreiden (omvang passend bij De Koog), waarbij de uitstraling van de supermarkten wordt verbeterd, met name richting de Nikadel.

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. Het college wil zover niet gaan. Er is dan risico voor leegstand, dan wel een andere minder aantrekkelijke invulling van het huidige supermarktvastgoed. Daarnaast kan de verbinding/aansluiting tussen het parkeerterrein en de supermarkten en het centrum onderbroken worden, zodat de trek naar het centrum met de overige voorzieningen eruit gaat. Tot slot zou een eiland-breed effect kunnen ontstaan door aanzuigend effect van 2 verplaatste supermarkten.

11. <u>Tankstation en fietsenzaak</u>

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.

12. <u>Nikadel 3 t/m 9</u>

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.

13. <u>C2000 opstelpunt</u>

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.