

# Rust aan de kust

De Nederlandse kust dreigt haar open en landschappelijke karakter te verliezen door de bouw van steeds meer vakantieparken. Betrokken gemeenten en provincies hebben samen met ondernemers, natuur- en milieuorganisaties en waterschappen afgelopen februari in een Kustpact toegezegd dat er buiten gebouwd gebied en bestaande projecten geen nieuwe recreatieve bebouwing mag komen. Maar projecten in de pijplijn gaan gewoon door.

Nederland staat wereldwijd bekend om de Deltawerken en de zorgvuldige en innovatieve aanpak van watermanagement en dynamisch kustbeheer. De Nederlandse kust is een baken van rust en stabiliteit in de eeuwige strijd tegen het water. Er vindt continu beheer, onderhoud en vernieuwing plaats vanuit een langetermijnperspectief. De Nederlandse kust is ook steeds meer een toeristisch-recreatieve magneet en vestigingsplaatsfactor voor (stedelijke) bewoners en bedrijven. De kust is van grote waarde voor landschap, natuur, economie en mensen. Ligging aan of nabij de kust is een belangrijke factor bij de jaarlijkse rang-

Nederland telt ruim 1500 recreatieparken, waarvan vele langs de steeds vollere kust

lijsten in de *Atlas voor gemeenten* als het gaat om aantrekkelijk wonen. Zandvoort positioneert zich slim als Amsterdam Beach, en Den Haag benut haar kust voor het aantrekken van kenniswerkers. Zeeland blijft mede door de kwaliteit van de kust door groeien als toeristische bestemming.

## NEDERLAND VAKANTIEPARK

Minder bekend is dat Nederland wereldwijd ook een van de landen is met de hoogste vakantieparkendichtheid. Dit blijkt uit het proefschrift van Mieke Dings met de veelzeggende titel *Tussen tent en villa. Het vakantiepark in Nederland 1920-nu* uit 2015 [zie ook *Geografie* januari 2016, red.]. Het zijn er ruim 1500, en veel daarvan liggen langs de steeds vollere kust. Dings laat klip en klaar zien dat ruimtelijke ordening allang niet meer de enige reden is voor overheidsbemoediging in de vakantiehuizensector. Een goed vakantiepark brengt geld in het laatje. Dat kregen overheden vanaf de jaren 80 dondersgoed in de gaten.

Het afgelopen jaar en nog steeds woedt er een stevig debat over de economische en ecologische toekomst van onze kust en de noodzaak te komen tot een integrale visie. Deze is hoog op de agenda komen te staan vanwege het voornemen van minister Schultz in het najaar van 2015 om meer ruimte voor bouwen langs de kust toe te staan. Direct barstte een storm van maatschappelijk protest los, waarna de minister fluks op haar schreden terugkeerde, het huidige bouwverbod handhaafde en met betrokkenen eind februari een Kustpact tekende. Mede door de activistische houding van Natuurmonumenten en talrijke burgerinitiatieven en zeer betrokken lokale burgers werd in 2016 duidelijk dat de open en natuurlijke Nederlandse kust wordt bedreigd door de vele bouwplannen. Vorig jaar leidde dit tot 105.000 handtekeningen van bezorgde Nederlanders. Nadrukkelijke wens was de Nederlandse kust open en mooi te houden. *Unique selling points* zijn hier juist

## Bouwplannen voor recreatievoorzieningen langs de Nederlandse kust



de grootschaligheid, natuurlijkheid, het vrije zicht en het contrast tussen bebouwd en niet bebouwd gebied. Aan de hand van de interactieve kaart van alle beoogde bouwplannen werd duidelijk dat deze aspecten met voeten werden getreden ((zie de kaart links en <https://beschermdekust.nl/meld-bouwplannen/>)).

## KUSTPACT

Aanjager van het Kustpact is de zogenoemde coalitie Bescherm de kust, bestaande uit Natuurmonumenten, Natuur en Milieufederatie Zuid-Holland, de Zeeuwse Milieufederatie, Het Zeeuwse Landschap, Zuid-Hollands Landschap, Stichting Duinbehoud, Natuur en Milieufederatie Noord-Holland en Landschap Noord-Holland. Het pact wordt onderschreven door vrijwel alle relevante partijen: in totaal 60 overheden en maatschappelijke organisaties. De afspraak is dat buiten bebouwd gebied en bestaande projecten geen nieuwe recreatieve bebouwing komt op het strand en in de duinen. Overheden spreken de intentie uit om in duinen en op het strand géén nieuwe bebouwing toe te staan – ook geen seizoensgebonden, zoals strandpaviljoens en -hutjes, of recreatiewoningen. Maar er is één escape: bouwplannen in ontwikkellocaties waarvoor al een vergunning is afgegeven, mogen gewoon doorgaan. En die uitweg leidde ertoe dat diverse bouwplannen die boven de markt hingen snel nog in procedure wilden worden gebracht om een bouwvergunning te krijgen. De vraag naar recreatiewoningen is namelijk enorm toegenomen.

## QUALITY OF LIFE

De aandacht voor de kwaliteit, openheid en grote economische en ecologische waarde van de kust sluit aan op de noodzakelijke cultuurverandering in de bouw-, ontwikkel- en overheidssector om te komen tot duurzame verstedelijking. Duurzame verstedelijking past in de flink opgeschroefde klimaat- en energieambities in combinatie met de toegenomen focus op *quality of life* om bewoners, bezoekers en bedrijven aan te trekken. De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) benadrukte in haar advies *Mainports voorbij* (2016) niet voor niets dat een grotere waarde moet worden toegekend aan zachte(re) vestigingsplaatsfactoren. Dit is nodig

om de concurrentiepositie en het vestigingsklimaat van Nederland te versterken. Dezelfde Rli benadrukte later in 2016 in *Verbindend landschap* het belang van integrale regie en visie op landschappen. Het Kustpact doet dit.

Het debat over bouwen langs de kust past in een breed maatschappelijk debat en oproep om bestaande gebouwen, gebieden en voorzieningen anders en beter te benutten alvorens over te gaan tot bebouwen van 'het groen'. Dit betreft onder meer het in 2016 ontstane debat in landelijke media zoals *Cobouw*, *Vastgoedmarkt*, maar ook *Trouw*, *de Volkskrant* en *NRC Handelsblad* en via platforms als *vastgoedjournaal.nl*, *stads-*

*zaken.nl*, *gebiedsontwikkeling.nu* en *platform31.nl*. Het gaat daarbij over de nieuwe woningnood en roep om een nieuw soort Vinex-operatie versus het serieuzer nemen van transformatie, herbestemming en sloop. Het raakt aan het debat over het overaanbod aan kantoren, winkels en bedrijventerreinen en de alsmaar stijgende leegstand met uitzondering van de grootste steden, Amsterdam in het bijzonder. Een mooi voorbeeld voor de noodzakelijke omslag van beleid is de titel van het nieuwe Brabantse bedrijventerreinenbeleid 'Van meer naar anders' en het motto van het nieuwe Brabantse woonbeleid, 'Transformeren is het nieuwe bouwen'.

Even ten noorden van Hoek van Holland, in 's Gravenzande, ligt Strandpark Vlugtenburg, waar je behalve kajuitbungalows en chalets net achter de Nieuwlandsedijk, ook Pipowagens met tv op het strand kunt huren.





Artist impression van de Landal Beach Villa's, waarvan er inmiddels 40 zijn gerealiseerd op het strand bij Hoek van Holland. In totaal worden dat er 74, die het hele jaar door te boeken zijn.

In juni 2016 deed Bureau Stedelijke Planning in opdracht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) onderzoek naar de markt voor recreatiewoningen. Waar in 2015 nog voorzien was in de bouw van zo'n 6600 recreatiewoningen, was de plancapaciteit in 2016 opgelopen tot 8300. Dat heeft alles te maken met de lage rentestand. Simpel gezegd is het investeren in een nieuwe recreatiewoning een mooie manier om goedkoop geld 'kwijt te kunnen'. Kopers beschouwen de aankoop van een tweede woning als een alternatieve belegging nu spaargeld en obligaties zeer weinig opleveren, en aandelen als te risicovol worden gezien. Individuele financiële overwegingen van consumenten met spaargeld bepalen dus een groot deel van de bouwwoede. Daarbij levert het gemeenten op korte termijn ook geld op.

In 2020 dreigt volgens het NVM een overschot van 1400 recreatiewoningen

Over de langetermijneffecten voor gebieden waar deze woningen worden gebouwd, is nauwelijks aandacht. De constatering van de NVM dat de markt voor recreatiewoningen op die van de kantorenmarkt begint te lijken, is veelzeggend. Ook daar is sprake van een aanhoudende nieuwbouwvraag ondanks een relatief groot aanbod op de (verouderde) bestaande markt. Er is veel te veel leegstand. Dit systeem heeft weinig met verduurzaming te maken, hoezeer nieuwe complexen en organisaties zichzelf ook als duurzaam en circulair verkopen. Uit het onderzoek van de NVM bleek ook dat er vooral in Zeeland sprake was van een omvangrijke planvoorraad aan nieuwbouwwoningen. Dit werd verder bevestigd doordat na de aankondiging van het Kustpact de ware omvang van de bouwwoede steeds meer naar boven kwam. Zoals gezegd: het Kustpact leidde ertoe dat diverse harde (vastgesteld) en zachte plannen (in voorbereiding) versneld in procedure werden gebracht.

## RUST AAN DE KUST

Gemeenten die betrokken zijn bij discutabele projecten die leiden tot kilometers lintbebouwing langs de kust – bijvoorbeeld rond het Veerse Meer, Brouwerseiland, bij Hoek van Holland, Westland, Kijkduin, Zandvoort en Schagen – zouden los van het Kustpact zelf de verantwoordelijkheid moeten nemen om in te grijpen en te kijken naar de langere termijn. In lijn met het Kustpact zouden dergelijke projecten op dit soort plaatsen uitgesloten moeten zijn.

De focus moet liggen op het beter benutten en vernieuwen van reeds bebouwde gebieden. Eventuele uitbreidingsplannen moeten getoetst worden aan de hand van criteria als kwaliteitsbehoud en een duurzame bedrijfsvoering in de toekomst. Uit het onderzoek van de NVM uit 2016 blijkt dat het aanbod aan nieuwe recreatiewoningen harder toeneemt dan de vraag. In 2020 dreigt daarom een overschot van 1400 recreatiewoningen.

Laten we rond de kust eens afstappen van het idee dat stilstand altijd achteruitgang is. Bewoners en bezoekers zien de kust als plek om tot rust te komen. Laten we de kust letterlijk en figuurlijk met rust laten. Het Kustpact zorgt hiervoor. Laat dit pact *per direct* leidend zijn voor de lokale en regionale besluitvorming rond kustbebouwing, ongeacht of een plan al in de beruchte pijplijn zat en voor korte termijn opbrengsten staan ingeboekt bij gemeenten en ontwikkelaars. •

