

17002928

Van: >

Verzonden: donderdag 9 februari 2017 21:20

Aan: statengriffier

Onderwerp: kustvisie

Geachte statengriffie,

Bijgevoegd een opiniestuk van Cees-Jan Pen over de kust, kustvisie en specifiek de Zeeuwse situatie. Kunt u dit verspreiden onder de fracties. Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

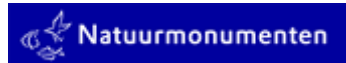
Vereniging Natuurmonumenten

Extern beleid Zeeland, Volkerak en Zuid-Hollandse Eilanden (Zuidwestelijke Delta)
Rentmeester Zeeland

Postadres: Postbus 9955, 1243 ZS 's-Graveland

W www.natuurmonumenten.nl

Doe mee met [Natuurmonumenten](http://www.natuurmonumenten.nl) en bescherm natuur in Nederland.



Rust aan de kust;

Inspiraakreactie mbt voortgaande nieuwbouwplannen langs de kust

Context

Sinds eind 2015 woedt een stevig debat over de toekomst van onze kust en noodzaak te komen tot integrale visievorming. Naar aanleiding van het voornemen van Minister Schultz om meer ruimte voor bouwen langs de kust toe te staan barstte terecht een storm van maatschappelijk protest los. De column van Jan-Willem Wesselink typeert het debat kernachtig: <http://www.kennislabvoorurbanisme.nl/onze-kust-verrommelt-onder-architectuur/>. De aandacht voor de kwaliteit, openheid en grote economische en ecologische waarde van de kust staat niet op zichzelf. Het sluit aan op de noodzakelijke cultuurverandering in de bouw-, ontwikkel en overheidssector 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' voor het aantrekken van bewoners, bezoekers en bedrijven. De Raad voor de Leefomgeving (RLI) benadrukte in haar advies 'Mainport voorbij' (2016) niet voor niets dat een grotere waarde moet worden toegekend aan zachte vestigingsplaatsfactoren. Dit is nodig om de concurrentiepositie en het vestigingsklimaat van Nederland te versterken. Dezelfde RLI benadrukte later dat jaar in 'Verbindend landschap' het belang van integrale regie en visie op landschappen. Het Kustpact speelt hierop in.

Er is een brede roep bestaande gebouwen, gebieden en voorzieningen anders en beter te benutten alvorens over te gaan tot nieuwbouw in 'het groen'. Dit betreft onder meer het in 2016 ontstane debat over de nieuwe woningnood en roep om een nieuw soort Vinex-operatie versus serieuzer nemen van transformatie, herbestemming en sloop. Het raakt aan het debat over het overaanbod aan kantoren/winkels/bedrijventerreinen en de maar stijgende leegstand met uitzondering van de grootste steden en 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'.

Cultuuromslag

Grootste uitdaging is te breken met de jarenlange gemakzuchtige cultuur, mede in verband met snelheid, prijs en eenvoud, te denken in termen van nieuwbouwen in het weiland/groen. Keer op keer wordt bij een pleidooi voor verduurzaming, transformatie en herbestemming eerst door bouwende en ontwikkelende partijen omarmd dat dit natuurlijk hartstikke goed en belangrijk is. Hier doen we graag aan mee en daarom bouwen en ontwikkelen we ook duurzaam. Vervolgens wordt dit dan min of meer weggezet als idealisme omdat op korte termijn bouwen binnen de bestaande bebouwde kom zo complex en duur is en ook nog langer duurt. Uiteindelijk wordt toch gepleit voor bouwen in het groen omdat de consument dit op korte termijn wil. Geregeld wordt dit extra kracht bijgezet door niet onderbouwde doembeelden over de consument en woningzoekende in de kou laten staan. Toch laten gewilde woonsteden en –regio's als Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Rotterdam en Eindhoven zien dat er ondanks de woningmarktgekte en relatief hoge woningprijzen gewoon 10.000-en woningen in de bestaande stad worden gebouwd. Hetzelfde geldt voor de kantorenmarkt. De rem op en zelfs bouwstop voor nieuwbouw zorgt ervoor dat leegstand afneemt, lege gebouwen worden hergebruikt voor wonen en de Amsterdamse kantorenmarkt zelfs weer gezond wordt. Een bouwstop gaat erg ver, maar heeft in Amsterdam wel geleid tot een gezondere situatie. Op de winkelmarkt zie je eenzelfde trend. Meer en meer wordt ingezet op het versterken en compacter maken van binnensteden en centra en rem op perifere ontwikkelingen en nieuwbouw. Dit werd recent in Goes ook breed omarmd door de betrokkenen bij de Zeeuwse retailagenda. Binnen de retailagenda zouden we kunnen leren van de zogenaamde saldobenadering. Kern is dat het toevoegen van nieuwe m2 retail gepaard gaat met het wegnemen of transformeren van kansloze m2. Een dergelijke benadering zou in het nog vast te stellen Kustpact niet misstaan.

Bouwwoede

Juni 2016 heeft Bureau Stedelijke Planning in opdracht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) onderzoek gedaan naar de markt voor recreatiewoningen. Als gevolg van de relatief lage rentestand is er een sterk toegenomen vraag naar recreatiewoningen. Simpel gezegd is het investeren in een nieuwe recreatiewoning een mooie manier om goedkoop geld 'kwijt te kunnen'. Kopers beschouwen de aankoop van een 2^e 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. Over de lange termijn effecten voor gebieden waar deze woningen worden gebouwd, is nauwelijks aandacht. Interessant en zorgelijk is de constatering van de NVM dat de markt voor recreatiewoningen op die van de kantorenmarkt lijkt. De vastgoedproblemen op de kantorenmarkt is een van de redenen waarom de economische crisis in 2009 werd versterkt. Met uitzondering van Amsterdam en Utrecht is deze markt nog steeds overspannen en is er teveel leegstand. Ook daar is sprake van een aanhoudende nieuwbouwvraag, al is deze vraag kleiner dan de recreatiewoningmarkt, ondanks een relatief groot aanbod op de – verouderde - bestaande markt. Dit systeem heeft

weinig met verduurzaming te maken hoezeer nieuwe complexen en organisaties zichzelf ook als duurzaam en circulair verkopen.

Duurzame verstedelijking en duurzame economische structuurversterking betekent eerst kijken naar mogelijkheden en kansen voor het vernieuwen en transformeren van het bestaande, daarna nieuwbouw toevoegen binnen het bestaande en dan pas nieuwbouw in weiland/groen overwegen. Dit zou leidend moeten zijn met betrekking tot het debat nieuwbouw van recreatiewoningen te laten plaatsvinden in Zeeland en Schouwen-Duiveland in het bijzonder.

Mede door het omvangrijke analyse en lobbywerk van Natuurmomenten en debatten op sociale media werd de omvang van de bouwwoede medio 2016 steeds zichtbaarder. Op basis van het eerdere onderzoek van de NVM bleek ook al dat er in Zeeland sprake was van een omvangrijke planvoorraad aan nieuwbouwwoningen. Op basis van voorgaande zorgelijke ontwikkelingen langs de kust zijn onderstaande drie bijdragen geschreven. Een bouwstop is natuurlijk een uiterste om een markt weer gezond te maken. Toch heb ik gepleit voor een tijdelijke bouwstop tot er een integrale visie ligt. Gemeenten zouden er verstandig aan doen de lopende besluitvorming over kustbebouwing tot die tijd 'on hold' te zetten. Gelukkig antwoordt de Minister ook iets dergelijks naar aanleiding van vragen van de landelijke PvdA over het Kustpact. Tevens werd duidelijk dat door het Kustpact de ware omvang van de bouwwoede boven water kwam.

<http://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/opinie/columns/zandkastelen.9517423.lynkx>

<https://www.nd.nl/nieuws/opinie/tijd-voor-bouwstop-in-het-groen.2018616.lynkx>

<http://www.stadszaken.nl/ruimte/wetgeving/rode-lap-op-een-stier-eb>

Rust aan de kust

Voor het Kustpact bestaat veel draagvlak. Het betreft uitgangspunten voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen aan de Noordzeekust. Het beleid moet op de schop want zorgt er nu voor dat korte termijn overwegingen de recreatieve markt bepalen. Zonder ingrijpen en een stevige koerswijzing zal het consumeren van het landschap verder doorzetten en de regionale economie op langere termijn schaden. Betrokken gemeenten bij discutabele projecten rond bijvoorbeeld het Veerse Meer en Brouwerseiland zouden, los van het Kustpact, zelf de verantwoordelijkheid moeten nemen in te grijpen en te kijken naar de langere termijn. Voor beide projecten stelt de in concept gerede Zeeuwse kustvisie al vast dat dergelijke projecten op dit soort plaatsen in de toekomst niet meer aan de orde zijn.

De belevingswaarde van de huidige kust is gewoon groot. Dit komt tot uiting in de aantrekkingskracht van het kusttoerisme en de bijdrage van kustrecreatie aan de BV Nederland. Het is goed dat de Tweede Kamer de Minister hierop heeft gewezen. Economie en ecologie langs de kust gaan samen. Uit diverse artikelen blijkt dat de Zeeuwse kust hoog wordt gewaardeerd juist vanwege de stranden, duinen, badplaatsen en historie, het open landschap en relatief goede accommodaties. Toerisme zorgt voor goede voorzieningen in de Zeeuwse dorpen en steden. Tijdens het recente retailcongres in Goes kwam dit ook diverse keren naar voren. Nieuwe ontwikkelingen dreigen ondanks verhullende 'salestermen als ecolodges' nu teveel te leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten en waarden van de kustzone. Focus zou moeten liggen op het beter benutten en vernieuwbouwen van reeds

bebouwde gebieden. Eventuele uitbreidingsplannen zouden getoetst moeten worden aan de hand van criteria als kwaliteitsbehoud en een duurzame bedrijfsvoering in de toekomst. Tegelijkertijd blijkt onder meer uit het onderzoek van de NVM dat 30% van de bedrijven in 2020 niet meer vitaal is en dat met name het aanbod aan nieuwe recreatiewoningen harder toeneemt dan de toenemende vraag. In 2020 zullen hierdoor 1400 recreatiewoningen het contact met de markt verliezen. Dit is ook de verantwoordelijkheid van gemeenten hier stevige afspraken over te maken en randvoorwaarden vast te leggen.

Op basis van voorgaande en de breed gevoelde wens te komen tot verduurzaming van ook de markt voor vakantiewoningen en –parken is de ophef over het kolossale plan bij het Brouwerseiland wat los staat van bestaande bebouwing terecht. Op basis van openbare informatie lijkt het te gaan om de aanleg van bijna 400 recreatiewoningen, 450 ligplaatsen, een hotel met onbekend aantal kamers, winkels, watertaxi's, rondvaartboten, beheergebouwen, een halte, loodsen, drijvende gebouwen en kantoren. Dit heeft natuurlijk effect op de natuur net als het feit er evenementen zullen plaatsvinden en het project extra mensen zal aantrekken. Het project blijkt ook nog in en tegen Natura gebieden te liggen. Compenserende aanleg van duinen en strand helpen natuurlijk niet. Juist deze Natura gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en het vestigingsklimaat van de Zeeuwse kust en ook Nederland. Ik vrees dat de raad op zoek zal moeten naar een meer duurzaam recreatieplan wat de regionale economie ook op langere termijn zal versterken.

Dr. Cees-Jan Pen

Lector 'De Ondernemende Regio' Fontys Hogescholen