

Nuttige discussie over kustbebouwing op Landelijke Kustdag

14-04-2016 09:32

De afgelopen maanden stond het thema 'kustbebouwing' volop in de aandacht in de media. Tijdens de Landelijke Kustdag, op 13 april in Breskens werd, in de aanwezigheid van diverse betrokkenen en deskundigen, de discussie nog een keer gevoerd. Dit keer wat meer op de inhoud en wat minder op basis van emotie.



Commercieel aantrekkelijk

Met name de strand-slaaphuisjes zijn flink in opkomst. Vanuit commercieel oogpunt is dat niet zo vreemd, want de huidige huisjes kennen een uitstekende bezetting en aan deze 'unieke strandbeleving' hangt een aantrekkelijk prijskaartje. Terwijl de bungalowmarkt in z'n geheel onder druk staat, is dit segment een positief buitenbeentje. Volgens Strand Nederland ligt de gemiddelde investering voor een strandhuisje zo rond de 50 a 60.000 euro en kan een huisje, op dit moment, in 8 jaar worden terugverdiend. Daarmee is het voor veel ondernemers een verantwoorde investering. Als je bekijkt vanuit projectontwikkelaars en investeerders, met een langere rendementshorizon, dan zijn strandhuisjes echt van de buitencategorie in de portefeuille van recreatief onroerend goed. [caption id="attachment_42575" align="alignright" width="300"]



Het ontwerp dat bij Groede geplaatst gaat worden door [camping Zonneveelde](#) [caption] **Kwaliteit bewaken** Toch is een in de workshops op de Landelijke Kustdag wel consensus dat een positief rendement geen vrijbrief is voor het vrijgeven van het strand. Het huidige aanbod zorgt voor een kleinschalige en unieke beleving. Juist die exclusiviteit maakt de

strandvakantie bijzonder. Er is in de huidige markt van vakantiewoningen teveel uniformiteit, en we moeten zeker voorkomen dat er ook op het strand een uniform product gaat ontstaan. Een praktijkaanpak, gebaseerd op een 'kwaliteitsimpuls' wordt gebonden door de gemeente Sluis, waar ook Breskens onderdeel van uitmaakt. Hier is gekozen voor drie kleinere locaties waar 15 huisjes geplaatst mogen worden. Er zijn, via een designwedstrijd, eisen gesteld aan de aantrekkelijkheid van de architectuur en de locaties zijn in zogenaamd 'oksels' van de duinen gekozen, waardoor de huisjes niet zo dominant zichtbaar zijn. De gemeente geeft aan dat zij niet meer locaties willen vrijgeven, waardoor wel de aantrekkelijkheid van het palet is vergroot, maar de uniciteit gewaarborgd blijft. **Argumenten om geen huisjes te plaatsen** ...zijn er ook voldoende:

Zo heeft de dagrecreatieve gast weinig baat bij de huisjes. Zij nemen ruimte in die op drukke stranden ook anders benut kan worden. Op (te) smalle stranden wordt ook gekeken naar de bezetting in ruimte. Vanuit de natuurlobby worden er ook argumenten aangedragen. Bijvoorbeeld het verstorend effect op het ecosysteem en het open karakter van het Nederlandse kustlandschap dat wordt aangetast. Mensen van Rijkswaterstaat zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor de veiligheid die de kust moet bieden. Daarbij wordt o.a. gekeken naar zandstromen die onze duinen in stand houden. Huisjes op de verkeerde locatie kunnen zorgen voor belemmering van de duingroei. Ook de logistiek achter de huisjes vraagt om een kritische blik. Vaak is er in het achterland een parkeerplek nodig; de bevoorrading en schoonmaak zorgen ook voor logistieke bewegingen en een infrastructuur.

[gallery columns="2" size="medium" ids="42577,42578"] **Locatiekeuze en restricties** Als er wordt gezocht naar een werkbare consensus, dan speelt de keuze van de locatie daarin een belangrijke rol. In de praktijk is de Nederlandse kust nu grotendeels onbebouwd en dat vrije uitzicht wordt breed gewaardeerd; ook door recreatie-ondernemers: Op Schouwen Duiveland hebben diverse ondernemers meegewerkt aan het convenant om de stranden van het eiland vrij te houden van vakantiewoningen. In de praktijk zijn er ook al diverse locaties ingericht voor massa-toerisme (denk aan Scheveningen, Zandvoort e.d.) met de bijbehorende bebouwing. Er gaan veel stemmen op om zones aan te wijzen die vrijgehouden dienen te worden van ontwikkeling met bebouwing. Daar staan dan andere clusters tegenover waar ontwikkelingen, onder voorwaarden, en met behoud van kwaliteit, wel worden toegestaan. Ook is het niet altijd nodig op 'op het strand' te bouwen. Arno Bomert van de Molecaten Groep, die betrokken is bij het project Waterdunen (350 ha natuur), noemt het voorbeeld van het nieuw te bouwen camping en bungalowpark in Waterdunen: "Je hoeft niet altijd op de eerste rij te zitten om te genieten van het strand. Bij het project Waterdunen worden accommodaties ingepast in de duinenrij en langs de kreken in het achterland. Dat worden accommodaties, ingepast in de natuur en met zicht op het strand. Zo kan het dus ook." [gallery columns="2" size="medium" ids="42579,42580"] De angst voor ongebreidelde uitbreiding en zogenaamde 'Belgische toestanden' is ook een serieuze zorg. Bomert wijst daarbij op de rol van gemeenten: "Daar ligt een groot risico. Nu zegt een gemeente nog dat zij de landschappelijke kwaliteit willen beschermen. Maar wat gebeurt er als de begroting niet sluitend is? Dan is de verleiding groot om met een nieuwe concessie uit te geven en met de opbrengst het gat makkelijk te dichten. Door de bevoegdheid bij een provincie neer te leggen, haal je dit soort verleidingen uit het beslisproces." Meer informatie: [Landelijke Kustdag 2016](#)