

Het DNA van de plek ¹



Genieten van de elementen

**Perkpolder geeft nieuwe dimensie
aan wonen, recreëren en natuur in Zeeuws-Vlaanderen**

Tekst Bart Hogenbosch Beeld Mark van den Brink en AM

*Lest vonne kik een ouwe kaart, mee daarop de
Waterstraat, een pjerd, een kar, een boerestee.
Oge bomen nog opzaai, der liepen muttes in
de waai, en op 't ende een café.*

Deze korte passage uit het liedje 'Omtrent Klooster' geeft de landelijke sfeer van het Zeeuws-Vlaamse Perkpolder uitstekend weer: een weids polderlandschap omringd door dijken, waar de elementen in een betoverende leegte vrij spel hebben. Een leegte die zo kenmerkend is voor het Zeeuwse landschap en die als een belangrijke kwaliteit geldt voor de toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Rust, ruimte, water, natuur, wonen, recreëren, vrijheid en luxe vormen de ingrediënten van het nieuwe Perkpolder. Vertaald in het programma betekent dat 450 permanente en deeltijdwoningen, een jachthaven, een

natuurgolffbaan, een vijfsterren *wellness*-hotel en 75 hectare natuurontwikkeling.

Minder druk op markt

AM en Rabo Vastgoed hebben aansluitend op de programmatische en beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente Hulst en de provincie Zeeland een analyse van de marktsituatie in Zeeland gemaakt. In het algemeen geldt dat Zeeuws-Vlaanderen minder dan gemiddeld heeft geprofiteerd van economische ontwikkelingen in de afgelopen jaren. Hierdoor zijn de woningprijzen, de inkomens en de werkgelegenheid in de regio achtergebleven bij de rest van Nederland. Diverse Zeeuws-Vlaamse gemeenten, de provincie en ook het bedrijfsleven hebben de handen ineen geslagen en uitgesproken te willen investeren in nieuwe initiatieven op het gebied van recreatie en wonen. Dat sluit aan op een van de beleidsdoelstellingen

van de provincie Zeeland, om het eenzijdige imago van Zeeland als provincie waar de toerist zon, zee en strand vindt, te verbreden en verdiepen. Aspecten als rust, ruimte en behoud van culturele identiteit krijgen meer aandacht. Perkpolder is een mooi voorbeeld van dit nieuwe denken in Zeeland.

Inspiratiebronnen

De lat wordt door de samenwerkende publieke en private partijen hoog gelegd. Het karakteristieke landschap, de unieke ligging aan de Westerschelde en de cultuurhistorie zijn belangrijke inspiratiebronnen geweest. Om van Perkpolder een aantrekkelijk woon-, verblijf- en recreatielandschap te maken, wordt het bestaande, relatief eenvoudige gebied omgevormd tot een meer afwisselend landschap. Dijkpatronen, bodemhoogte, zoetwatervoorziening, dynamiek van het getij, bestaande eigen-

domsgrenzen en bestaande bebouwing zijn richtinggevend voor de nieuwe inrichting van het landschap.

Hart van Perkpolder

Het voormalige veerplein van de opgeheven pontverbinding Kruiningen-Perkpolder speelt een cruciale rol in de gebiedsontwikkeling. Het plein vormt het hoogste punt in het landschap en ondergaat een metamorfose. Vanuit het Hart van Perkpolder, zoals het gebied in het plan is genoemd, begint straks de ontdekkings-tocht naar het omliggende natuurlandschap. Het Hart van Perkpolder wordt een eiland dat als een bastion in het getijdenlandschap ligt. Het hart wordt omringd door natuur en biedt een panoramisch zicht op de Westerschelde. Aan de zuidoostzijde komt een dynamisch getijdenlandschap met schorren en slikken, die een grote natuurwaarde hebben. Aan de westzijde komt een open landschap met karakteristieke krekens en een natuurgolffbaan. Het eiland bestaat uit een hoog binnendijks gedeelte en een circa vier meter lager gelegen gedeelte bij de haven. Op het hoger gelegen deel verschijnt een exclusief woonmilieu in een groene setting. De bewoners hebben vanaf die plek een fantastisch zicht op de omliggende, nieuwe



Harry van Waveren,
gedeputeerde provincie Zeeland

**'Perkpolder appelleert aan stoerheid
Zeeuws landschap'**

'Wie wil er nu niet wonen op een plek die letterlijk uitsteekt boven enerzijds de imponerende Westerschelde en anderzijds het stoere, open Zeeuwse landschap. Perkpolder is een van de weinige locaties aan de Zeeuwse kust, die deze unieke kwaliteiten bezit. Het plan appelleert heel sterk aan de stoerheid van het Zeeuwse

landschap en dat spreekt mij enorm aan. De nieuwe dynamiek die op het voormalige veerplein gaat ontstaan, past uitstekend in het beleid van de provincie om een kwalitatieve impuls te geven aan locaties die daarom vragen. We hebben voor de komende jaren in Zeeland te maken met een toename van twintig

procent van het aantal ouderen. Het is dan ook van groot belang om samen met het bedrijfsleven te investeren in sociaal-economische initiatieven die jongere generaties uitzicht bieden op een rooskleurige toekomst in Zeeland. De wijze waarop AM en Rabo Vastgoed participeren in het plan Perkpolder verdient veel waardering. De afgelopen drie jaar hebben de beide ontwikkelaars veel werk verricht om een kwalitatief sterk plan te krijgen. Een risicovolle investering, want zekerheid over het doorgaan van het plan was er in die periode niet. Waarschijnlijk nog dit jaar tekenen we de publiekprivate samenwerkingsovereen-

komst en daarmee is de daadwerkelijke realisatie van Perkpolder een forse stap dichterbij gekomen. Een belangrijke succesfactor in het proces was dat we er in de samenwerking in zijn geslaagd alle publieke belangen te implementeren in het plan. De innovatieve waterkering met Comcoast, de natuurontwikkeling en de sociaal-economische impuls met hoogwaardige woon- en recreatiefuncties zijn integraal in het plan opgenomen. Daardoor stonden de neuzen al vrij snel in dezelfde richting en dat gevoel hebben we tot op de dag van vandaag weten vast te houden. Het is nu zaak ons geloof in het welslagen van Perkpolder binnen en

Het plan voor Perkpolder in één kaartbeeld gevangen. Waar ooit het veer naar de overkant voer (Kruiningen), ontstaat straks een nieuw landschap met uiteenlopende functies. Groen, rood en blauw in een aantrekkelijke mix, die niet alleen Perkpolder maar de gehele regio op de kaart zet.

natuur. De jachthaven (350 ligplaatsen) in het Hart van Perkpolder is een luwe plek, ingesloten door hoge primaire dijken en met een grote verblijfskwaliteit. In het overgangsgebied tussen woonmilieu en jachthaven verschijnen het luxe hotel met wellnessfuncties en een toprestaurant. Hier ligt tevens het vertrekpunt voor de 18-holes golfbaan. Deze natuurgolfbaan wordt ingebed in de verschillende landschapstypen en biedt daardoor de mogelijkheid het totale gebied te beleven.

Grotere biodiversiteit

Het landschap is de drager voor de gehele gebiedsontwikkeling. In Perkpolder wordt circa 75 hectare nieuwe buitendijkse natuur gerealiseerd. Hier krijgt de getijdenwerking van de Westerschelde vrij spel en zal een dynamisch landschap ontstaan van kreken, schorren en slikken. Dit bijzondere natuurgebied krijgt een grote betekenis als voortplantingsgebied voor vissen uit de Westerschelde. De kreken en slikken zullen rijk zijn aan bodemdieren, waarvan vele

vogelsoorten zullen profiteren. Cruciaal in het verdere ontwikkelingsproces is de uitvoering van de natuurcompensatie in het kader van de tweede verruiming van de Westerschelde. Het is van belang dat

eerst de primaire waterkeringen worden verlegd. Bij deze verlegging wordt ook het Hart van Perkpolder binnendijs gemaakt. In de huidige planning gaan de partijen er vanuit dat in de tweede helft van 2011 kan

worden gestart met de realisatie van de woningen, het hotel, de jachthaven en de golfbaan. Omstreeks 2018 moet het totale project zijn afgerond.



buiten Zeeland met verve uit te dragen. De gebiedspromotie is van eminent belang en vooral een private aangelegenheid, maar ook de provincie en de gemeente Hulst zullen zich hierin niet onbetuigd laten. De rol van regisseur en aanjager die we vanaf het begin van de planontwikkeling op ons hebben genomen, willen we ook in de komende jaren blijven voeren. In de gedeelde overtuiging dat we voor Zeeland een werkelijk uniek plan gaan realiseren.'

Het perspectief

Het gebied rond de voormalige veerhaven van Perkpolder ondergaat de komende jaren een metamorfose. Daarbij gaat het om grootschalige ontwikkeling van nieuwe natuur, gecombineerd met versterking van de woon- en recreatiefunctie. De gemeente Hulst, de provincie Zeeland, Rijkswaterstaat en het waterschap Zeeuws-Vlaanderen hebben in 2005 het initiatief genomen voor marktconsultatie en het opstellen van een masterplan voor Perkpolder. In datzelfde jaar zijn AM en Rabo Vastgoed geselecteerd en is een haalbaarheidsstudie gestart. De betrokken overheden hebben eind 2007 een bestuursovereenkomst ondertekend en afspraken gemaakt voor de verdere planuitwerking, de toekomstige samenwerkingsvorm, de realisatie, het beheer, de exploitatie en de risico- en verantwoordelijkheidsverdeling. Deze bestuursovereenkomst is tevens de basis voor een overeenkomst met de projectontwikkelaars. In 2008 tekenen AM en Rabo Vastgoed de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Hulst en de provincie Zeeland. Het ontwerp is in handen van AM Concepts, Rijnbout van der Vossen Rijnbout en Buro Lubbers.

Facts & figures

- Perkpolder is een integrale gebiedsontwikkeling, met de volgende ingrediënten:
- 250 permanente woningen
 - 200 deeltijdwoningen
 - Jachthaven
 - Natuurgolfbaan (18 holes)
 - 75 hectare buitendijkse natuur
 - Herprofilering N689