

Plan Perkpolder, Hulst joint venture als grondexploitatiemodel

Het moet hier weer gaan bruisen



Een 18-holesgolfbaan, een hotel, een jachthaven met 350 tot 500 ligplaatsen én 450 woningen. Samen met weidse natuur rondom zijn dit de belangrijkste ingrediënten van het plan Perkpolder. Een grootschalige gebiedsontwikkeling die Bouwfonds Ontwikkeling samen met AM, de gemeente Hulst en de provincie Zeeland gaat realiseren. Het doel: nieuw leven in de economie van oostelijk Zeeuws-Vlaanderen.

Perkpolder - de naam is vooral bekend uit de nieuwsbulletins waarin werd aangekondigd dat door slechte weersomstandigheden de veerdienst Kruiningen-Perkpolder uit de vaart was genomen. Dergelijke berichten zijn echter sinds de openstelling van de Westerscheldetunnel in 2003 niet meer op de radio gehoord. In dat jaar maakte de veerboot zijn laatste tocht over de Westerschelde. Voor Kloosterzande, onderdeel van de Zeeuwse gemeente Hulst, had de opheffing van de veerdienst verstrekkingen gevolgen. Sociaal-econo-

misch ging het er in snel tempo op achteruit. Om dit tij te keren sloten de gemeente Hulst, de provincie Zeeland, Rijkswaterstaat en het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen in 2004 een intentieovereenkomst. Doel hiervan was het maken van een plan om de levendigheid in het gebied Perkpolder terug te krijgen.

Prijsvraag

De publieke partijen schreven voor het 350 hectare grote gebied een prijsvraag uit. Aan de markt werd een plan gevraagd dat zou

voorzien in een combinatie van woningbouw, natuur én recreatie. Bouwfonds Ontwikkeling en AM werden uiteindelijk geselecteerd en vervolgens gevraagd om het planvormingstraject gezamenlijk met Hulst en de provincie te doorlopen. Door middel van een aantal workshops onder leiding van architect Kees Rijnboutt en met de ontwerpondersteuning van Buro Lubbers werd het huidige plan gemaakt. Er was veel inbreng in deze workshops van Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer en het Waterschap.

Economische versterking

Het plan behelst een transformatie van het vroegere veerplein. Hier komt een terp met daarop 250 woningen, een luxe hotel-restaurant, conferentiefaciliteiten en een wellnesscentrum. Juist door de hoge ligging in het weidse landschap krijgt

Perkpolder de uitstraling van een bastion met internationale allure. Aan de voet van dit bastion komt een fullservice-jachthaven met tussen de 350 en 500 ligplaatsen. En rond dit centrale gebied zal veel nieuwe natuur met bomen, hagen, sloten en kreken gerealiseerd worden. In dit krekenslandschap worden nog eens 200 zogenoemde deeltijdwoningen gerealiseerd. Aan de oostzijde van de polder komt de 18 holesgolfbaan met in de jachthaven een aqua driving range als grote publiekstrekker. Deze golfbaan slingert zich door het krekengebied. Een 75 hectare groot natuurgebied dat buitendijks wordt aangelegd vormt de afsluiting van het geheel. Kwaliteit in wonen en recreëren: zo zal de ontwikkeling van het plan Perkpolder een economische versterking voor dit hele gebied betekenen.

Joint venture

Als grondexploitatiemodel is al in een vroegtijdig stadium gekozen voor dat van een joint venture. Dat betekent dat de gemeente Hulst, de provincie Zeeland, Bouwfonds Ontwikkeling en AM ieder voor 25 procent deelnemen in de voor de ontwikkeling opgerichte Perkpolder Beheer BV. Het maken van het plan in de workshops liep daarbij parallel aan het opstellen van een sluitende grondexploitatie. Voor deze werkwijze is gekozen om uiteindelijk een realistisch en vooral ook een kloppend plan te krijgen.

Uniek proces

Het bijzondere aan de gevolgde werkwijze is dat de status van de deelnemende partijen in de voorbereidingsfase nog niet geformaliseerd was. Op basis van het onderlinge vertrouwen dat er uiteindelijk een uitvoerbaar plan zou liggen, zijn de twee publieke en twee private partijen gezamenlijk aan de slag gegaan. Daarbij is overigens het commitment van de publieke partijen essentieel geweest. In december van 2007 zijn de provincie, de gemeente en alle overige publieke partijen akkoord gegaan met de Bestuursovereenkomst (BOK).

Organisatie

Vervolgens is in december 2008 door de vier partijen de samenwerkingsovereen-

komst ondertekend en kon de Perkpolder Beheer BV worden opgericht. Daarvoor is een externe directeur aangetrokken, die wel bij de voorbereidingsfase betrokken is geweest en dus ook de geschiedenis van het plan kent. De vier partijen (aandeelhouders van de BV) vormen het bestuur van de BV. Perkpolder Beheer BV heeft haar intrek genomen in het oude gemeentehuis van Kloosterzande. Hierdoor is de organisatie voor iedereen die informatie over het plan wil makkelijk toegankelijk.

Huidige stand van zaken

De komende tijd wordt het stedenbouwkundig plan verder definitief uitgewerkt. In de tussentijd wordt ook de grondexploitatie geactualiseerd. Met het verwerven van de grond wordt binnenkort een begin gemaakt. De grond is in handen van Domeinen en een aantal particulieren. Het kopen van de grond is een taak van de provincie, die het na verwerving aan de groundbank Perkpolder overdraagt.

Economische situatie

Hoewel er in de grondexploitatie de nodige flexibiliteit is ingebouwd, verwachten de partijen dat de huidige economische situatie nauwelijks invloed zal hebben op de uiteindelijke realisering. Het duurt immers nog ruim een jaar voordat de eerste spade de grond in gaat. En dan wordt ook pas begonnen met het grondverzet, de infrastructuur en de aanleg van de natuur. Juist omdat het hier om een polder gaat, is landschap immers essentieel voor de uiteindelijke verkoop van de woningen. In 2011 zullen de eerste woningen in verkoop gaan. De Zeeuwse woningmarkt is altijd al een ontspannen markt geweest, waarbij het dus aankomt op het verleiden van de kopers. En verder heeft de ontwikkeling een doorlooptijd tot 2020. Voor alle partijen is echter duidelijk dat het al ruim voor die tijd in Perkpolder weer gaat bruisen.

Naam: plan Perkpolder.

Locatie: omgeving voormalig veerplein Perkpolder.

Plaats: Hulst/Kloosterzande.

Betrokken partijen: gemeente Hulst, provincie Zeeland, AM en Bouwfonds Ontwikkeling

Grondexploitatie: 25% Bouwfonds Ontwikkeling.

Aantal woningen: 250 permanente- en 200 deeltijdwoningen.

Plangebied: 350 hectare.

Stedenbouwkundige: Buro Lubbers, Den Bosch.

Overige functies: hotel, jachthaven, wellnesscentrum en golfbaan.

Natuurontwikkeling: 75 hectare buitendijks.

Realisatie: 2010 - 2020

