



PROCES PLAN PERKPOLDER

ADVIESRAPPORT

Auteurs: Martijn Brands, Sil van Bree, Femke de Groot,
Jim Hoekwater, Rens de Kruijf en Ilse Snoeren

Onderwijsinstelling: HAS Hogeschool, 's-Hertogenbosch

Plaats: 's-Hertogenbosch

Datum: 29 januari 2019

Opdrachtgever: Stichting Schone Polder

Begeleidend docent: Perry van Kerkhoven

Voorwoord

Voor u ligt het adviesrapport dat is geschreven naar aanleiding van het proces van Plan Perkpolder. Het bevat resultaten van achttien weken onderzoek doen. Bewoners en andere partijen interviewen was hier een groot gedeelte van. Wij willen graag de volgende mensen bedanken voor hun bereidheid ons te woord te staan: Henk Huisman, Koen Schelfhout, Loek Schippers, Gijs van Geffen, Anton van Haperen, Ben Pauwels, Frank van Driessche, Jos Geluk en Tom Willaert. Onze dank gaat ook uit naar het bestuur van Stichting Schone Polder. Tot slot bedanken we begeleidend docent Perry van Kerkhoven van HAS Hogeschool.

Veel leesplezier gewenst!

's-Hertogenbosch, 29 januari 2019

“Als er sprake is van een verbinding tussen mensen, in wat voor vorm van samenwerking dan ook, gebeuren er dingen die anders niet zouden gebeuren.”

- Jim Coleman

Samenvatting

Stichting Schone Polder heeft contact opgenomen met HAS Hogeschool om studenten onderzoek te laten doen naar de situatie rondom Perkpolder. Het doel van dit onderzoek is de betrokken partijen tot overeenstemming te laten komen voor een plan voor de herontwikkeling van Perkpolder. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de module 'De Uitdaging' binnen het vierde jaar van de opleiding Management van de Leefomgeving aan HAS Hogeschool te 's-Hertogenbosch.

Dit adviesrapport is opgesteld voor Stichting Schone Polder. De stichting heeft de ambitie om met alle betrokken partijen tot overeenstemming te komen over een plan voor de herontwikkeling van Perkpolder. Dit plan moet bijdragen aan een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatieomgeving.

Aan de hand van een DESTEP-analyse zijn negatieve en positieve aspecten van het gebied en proces in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat vooral vergrijzing en krimp problemen zijn in Perkpolder. Er is echter wel wilskracht onder de bewoners en andere partijen in het gebied om het gebied te ontwikkelen.

Door middel van telefonische en persoonlijke interviews is er onderzoek gedaan naar de belangen van de verschillende stakeholders binnen Plan Perkpolder. De belangen van deze partijen zijn verwerkt in een moeten-willen-kunnen analyse. Hieruit blijkt dat de gemeente Hulst het meest moet, wil en kan. Andere partijen als Rijkswaterstaat en de provincie Zeeland kunnen veel, maar moeten en willen minder. Als laatste willen de bewoners van Perkpolder veel, maar zij kunnen en moeten minder. Dit geldt tevens voor Pro Perkpolder en Stichting Schone Polder.

Op de avond van donderdag 6 december 2018 is er een bewonersavond georganiseerd met betrekking tot Plan Perkpolder. Deze bijeenkomst gaf de bewoners de kans om hun mening te geven over het proces van het plan. Dit werd gedaan aan de hand van vijf thema's: het proces door de jaren heen, positieve aspecten, negatieve aspecten, communicatie en betrokkenheid, en inhoud van het plan. De belangrijkste bevindingen van deze avond waren de zeer slechte communicatie vanuit de gemeente Hulst en het feit dat het traject te lang duurt. Er is echter wel uniformiteit ontstaan onder de burgers. Zij hebben een positieve houding richting de toekomst.

Er kan uit het onderzoek worden geconcludeerd dat de gemeente Hulst haar houding richting bewoners moet veranderen: meer transparantie in processen, betrokkenheid en betere communicatie. Na het creëren van draagvlak kan uiteindelijk gewerkt worden aan een nieuw plan voor de herontwikkeling van Perkpolder.

De volgende aanbevelingen worden vanuit de studenten meegegeven aan de betrokken partijen: Stichting Schone Polder en Pro Perkpolder hebben overeenstemming op veel vlakken. Probeer elkaar te versterken en ondersteunen op deze vlakken. Samen kan er meer gerealiseerd worden. Voor de gemeente Hulst is het belangrijk om transparant te zijn en een open houding te hebben richting bewoners. Dit zorgt ervoor dat conflicten in de toekomst vermeden kunnen worden.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	1
Samenvatting	2
1. Inleiding.....	4
2. Werkwijze.....	5
3. Samenvatting vooronderzoek	6
4. Interviews	8
4.1 Resultaten interviews	8
4.2 Belangen per stakeholder	9
5. Resultaten bewonersbijeenkomst.....	10
5.1 Proces door de jaren heen.....	10
5.2 Positieve aspecten van het proces.....	11
5.3 Negatieve aspecten van het proces	12
5.4 Communicatie en betrokkenheid.....	12
5.5 Inhoud van het plan	13
5.6 Conclusie bewonersbijeenkomst.....	14
6. Moeten-willen-kunnen analyse	15
7. Conclusies en aanbevelingen	18
7.1 Conclusie	18
7.2 Aanbevelingen	18
Bijlage 1: Tijdlijn planontwikkeling Perkpolder	24
Bijlage 2: Interviewvragen	25

1. Inleiding

Dit rapport bevat een advies over het proces van Plan Perkpolder. Dit advies is opgesteld in het kader van de module 'De Uitdaging' binnen het vierde jaar van de opleiding Management van de Leefomgeving aan HAS Hogeschool, 's-Hertogenbosch.

Voor dit onderzoek is de volgende hoofdvraag opgesteld: Hoe kunnen de betrokken partijen tot overeenstemming komen voor een plan voor de herontwikkeling van Perkpolder?

Hierbij zijn de volgende deelvragen opgesteld:

1. Het gebied

- 1.1. Wat is de identiteit van het gebied?
- 1.2. Welke problemen spelen er in het gebied?
- 1.3. Wat voor mogelijkheden heeft het gebied?
(gebiedsfuncties: wonen, werken, natuur, infrastructuur, recreatie, water)

2. Betrokken partijen

- 2.1. Wie zijn de betrokken partijen?
- 2.2. Wat zijn de belangen van de betrokken partijen?
- 2.3. Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen deze belangen?

3. Planontwikkeling

- 3.1. Wat zijn de aanleiding en historie van de planontwikkeling?
- 3.2. Hoe kan het proces van een vergelijkbare gebiedsontwikkeling als leidraad dienen voor de herontwikkeling van Perkpolder?
- 3.3. In hoeverre is het mogelijk om een alternatief plan op te stellen waar alle partijen zich in kunnen vinden?

Het doel van dit onderzoek is het proces rondom Plan Perkpolder inzichtelijk maken en analyseren. Daarbij wordt een advies gegeven om het proces te verbeteren en ervoor te zorgen dat in de toekomst alle partijen op één lijn komen.

Het rapport is allereerst bedoeld voor de opdrachtgever Stichting Schone Polder. Daarnaast is het geschreven voor Perry van Kerkhoven, docent vanuit HAS Hogeschool. Tevens is het interessant voor de gemeente Hulst, aangezien zij richting geeft aan de ontwikkeling van Plan Perkpolder.

In dit onderzoek wordt geen nieuw plan voor de herontwikkeling van Perkpolder opgesteld. Er is enkel gekeken naar verbetering van het proces van het plan en niet naar aanpassing van de inhoud. Studenten hebben geen belang bij het ontwikkelen van Perkpolder en kijken daardoor met een kritische blik naar het proces. Zij werken geheel onafhankelijk.

Het verslag is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 is de werkwijze opgenomen. In hoofdstuk 3 staat een samenvatting van het vooronderzoek dat is uitgevoerd binnen deze opdracht. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de uitwerkingen van de interviews aan bod. In hoofdstuk 5 zijn de resultaten van de bewonersbijeenkomst opgenomen. Hoofdstuk 6 bevat de moeten-willen-kunnen analyse die is opgesteld aan de hand van de interviews. In hoofdstuk 7 volgen de conclusie en aanbevelingen. Na de bronnenlijst staat in bijlage 1 de tijdlijn van de planontwikkeling van Perkpolder. Bijlage 2 bevat de interviewvragen.

2. Werkwijze

In dit hoofdstuk wordt de werkwijze voor dit project toegelicht.

Allereerst is een vooronderzoek uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar de identiteit van het gebied, de betrokken partijen en de planontwikkeling. Dit is gedaan om een beeld te krijgen van het project(gebied). De identiteit van het gebied is in kaart gebracht aan de hand van een DESTEP-analyse. Er is voor deze methode gekozen, omdat deze alle facetten van een gebiedsontwikkeling behandelt. Namelijk demografie, economie, sociaal-cultureel, technologie, ecologie en politiek. Nadat deze brede inventarisatie uitgewerkt is, zijn de belanghebbende partijen in kaart gebracht. Hierbij is een selectie gemaakt welke partijen interessant waren voor een persoonlijk of telefonisch interview. Als laatste onderdeel van het vooronderzoek is de planontwikkeling bekeken. Hierbij is allereerst de aanleiding en historie behandeld, waarbij een tijdlijn is opgesteld. Door middel van de tijdlijn zijn belangrijke momenten in de planontwikkeling in één oogopslag inzichtelijk gemaakt. De planontwikkeling is ook in tekst uitgewerkt om meer verdieping te krijgen. Daarnaast zijn enkele belangrijke ontwikkelingen in het gebied onderzocht, om een indruk te krijgen van projecten die reeds gerealiseerd zijn in de omgeving. Er is bewust gekozen om eerst een uitgebreid vooronderzoek te doen, zodat er met verstand van zaken interviews konden worden afgenomen bij de stakeholders.

Er is een keuze gemaakt bij welke partijen er een persoonlijk of telefonisch interview afgenomen zal worden. Bij belangrijke partijen is gekozen voor een persoonlijk interview. Dit zijn partijen die een significante rol spelen of hebben gespeeld in de ontwikkeling van Perkpolder. Bijvoorbeeld de gemeente Hulst, de provincie Zeeland of Rijkswaterstaat. In een persoonlijk interview kan meer diepgang worden gecreëerd, waardoor dit geschikter is dan een telefonisch interview. Echter, aangezien er veel partijen betrokken waren, is de keuze gemaakt enkele partijen telefonisch te benaderen. Het zou namelijk te veel tijd en benzine kosten om telkens naar Zeeland af te reizen.

Een erg belangrijke groep betrokkenen is de bewoners. Om de wensen en belangen van deze groep in kaart te brengen, is gekozen voor de organisatie van een bewonersbijeenkomst. Hierbij werd de bewoners de kans gegeven hun stem te laten horen. Een interactieve bijeenkomst had de voorkeur, aangezien er op deze manier doorgevraagd kan worden over een bepaald onderwerp. Daarnaast is het een middel om bewoners met elkaar in gesprek te laten gaan, waardoor zij op de hoogte worden gebracht van elkaars standpunt over de situatie.

Na verwerking van alle interviews en van de resultaten van de bewonersbijeenkomst is een moeten-willen-kunnen analyse uitgevoerd. Hierbij is inzichtelijk gemaakt welke partijen aan de slag willen in het gebied en welke daarvoor ook daadwerkelijk de middelen of urgentie hebben. Op deze manier wordt duidelijk welke partij de meeste invloed heeft op Plan Perkpolder.

Tot slot is dit rapport opgesteld, waarin een korte samenvatting van het vooronderzoek, een verslag van de interviews en bewonersbijeenkomst, en de moeten-willen-kunnen analyse zijn opgenomen. Op deze manier zijn alle conclusies van het hele onderzoek gebundeld. Daarnaast is een algemene conclusie opgesteld, waarin de hoofdvraag wordt beantwoord.

3. Samenvatting vooronderzoek

Voor dit rapport tot stand kwam, is er een vooronderzoek ("Vooronderzoek Perkpolder", 16 november 2018) gedaan door de HAS-studenten. De literatuurlijst van het vooronderzoek is terug te vinden aan het eind van dit rapport.

In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting gegeven van de resultaten van dit vooronderzoek. Essentiële bronnen zijn waar nodig aangegeven in de tekst. Het vooronderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

1. Het gebied

- Wat is de identiteit van het gebied?
- Welke problemen spelen er in het gebied?
- Wat voor mogelijkheden heeft het gebied?

2. Betrokken partijen

- Wie zijn de betrokken partijen?
- Wat zijn de belangen van de betrokken partijen?
- Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen deze belangen?

3. Planontwikkeling

- Wat zijn de aanleiding en historie van de planontwikkeling?

1. Het gebied

Perkpolder ligt in Zeeuws-Vlaanderen en valt onder de jurisdictie van de gemeente Hulst. Het gebied is omringd met dijken. De oorspronkelijke dorpskernen en wegen van 1950 worden nu nog steeds gebruikt. Een aantal grote veranderingen sinds die tijd is het verdwijnen van de veerdienst, de indeling van de veerhaven en het kleiner geworden strand achter de Zeedijk. Daarnaast was er het idee om Perkpolder op te hogen met thermisch gereinigde grond.

Aan de hand van een DESTEP-analyse zijn de niet-beïnvloedbare elementen van de hele gemeente Hulst uitgelicht op macroniveau. De belangrijkste uitkomsten daarvan worden hieronder benoemd. Deze zijn opgedeeld in positief en negatief.

Positief:

- De bevolkingsdichtheid is laag (CBS, 2016);
- Overheid steunt vaker burgerinitiatieven (Oomes, 2014);
- Meer mogelijkheden met betrekking tot digitale content (Oomes, 2014);
- Bij herontwikkeling wordt geen vervuilde grond meer gebruikt (Bruinenberg, 2007);
- Perkpolder ligt naast Natuurnetwerk Nederland/natuurgebied Westerschelde (Perkpolder, 2018).

Negatief:

- Er is sprake van vergrijzing (CBS, 2018);
- Veel bevolkingskrimp in kleine kernen (Oomes, 2014);
- Sociaal isolement neemt toe in dorpen (Oomes, 2014);
- Perkpolder is moeilijk bereikbaar (Google Maps, 2018);
- Partijen hebben zich teruggetrokken tijdens het proces van het plan (Gemeente Hulst, z.d.);
- Sommige locaties binnen het plangebied bevatten vervuilde grond (Bruinberg, 2007);
- Natuurdoelstellingen binnen de Westerschelde zijn niet behaald (Bruinberg, 2007);
- Sommige gronden binnen het plangebied zijn in gebruik geweest als landbouwperceel. Deze percelen zijn mogelijk vervuild door gewasbeschermingsmiddelen (Bruinberg, 2007).

2. De betrokken partijen

Perkpolder Beheer BV is in 2009 opgericht als publiek-private samenwerking (PPS) tussen de publieke partijen Gemeente Hulst en Provincie Zeeland en de private partijen AM Wonen en Rabo Vastgoed. Provincie Zeeland is gestopt met het project, omdat zij hierbij geen belang meer hadden. AM Wonen en Rabo Vastgoed zijn uit het plan gestapt door de financiële crisis (bron: interviews). Hulst aan Zee BV is op het moment de enige ontwikkelaar die bij Plan Perkpolder betrokken is.

Rijkswaterstaat Zeeland heeft nieuwe, buitendijkse natuur gerealiseerd aan het begin van het project. Daarmee was haar taak voldaan en was de partij dus geen onderdeel meer van Plan Perkpolder. Waterschap Scheldestromen beheert de nieuwe zeedijken en kwelvoorziening in het gebied.

Bewoners en ondernemers willen gehoord worden en duidelijkheid krijgen over de toekomst van Perkpolder. Stichting Schone Polder zet zich hiervoor in. Daarnaast is Pro Perkpolder Groep actief om verandering in het gebied teweeg te brengen. Daarbij wil zij graag samenwerking tussen de partijen, zodat er iets tot stand komt in het gebied.

3. Planontwikkeling

Sinds 1940 hebben er veel relevante ontwikkelingen plaatsgevonden in Perkpolder. In bijlage 1 is de tijdlijn van de planontwikkeling van Perkpolder opgenomen. Deze geeft een overzicht van de ontwikkelingen die door de jaren heen hebben plaatsgevonden.

4. Interviews

Door middel van persoonlijke en telefonische interviews is er onderzoek gedaan naar de belangen van de verschillende stakeholders. Van elk afgenomen interview zijn in dit hoofdstuk de belangrijkste bevindingen te lezen. Vervolgens worden de belangen van de verschillende stakeholders benoemd.

4.1 Resultaten interviews

Centrummanager gemeente Hulst, Henk Huisman

De centrummanager is aangesteld om de detailhandel weer terug te brengen in de binnenstad van Hulst en de bijbehorende leegstand tegen te gaan. Hij werkt onafhankelijk, maar wordt betaald door de gemeente Hulst en een ondernemersvereniging. Volgens Huisman mist er een relatie met de omgeving bij Plan Perkpolder. Het is voor een centrummanager belangrijk om verder dan de stadswallen te kijken. Er moeten voldoende voorzieningen zijn om mensen aan te trekken naar het gebied. Plan Perkpolder kan hier een belangrijke pijler voor worden. Op dit moment is er geen enkele communicatie naar Huisman geweest vanuit de gemeente Hulst of de projectontwikkelaar, terwijl zij wel iets aan elkaar kunnen hebben. Ook is er geen contact geweest tussen de ondernemers uit Hulst en de gemeente en projectontwikkelaar. Hier liggen nog kansen volgens Huisman. Deze partijen kunnen elkaar namelijk versterken in het plan. De ontwikkelingen van het plan hebben invloed op de ondernemers in Hulst. Als er daadwerkelijk 450 woningen in Perkpolder worden gerealiseerd, heeft dit een positieve invloed op de bedrijfsvoering van de ondernemers in Hulst (Haulez Vastgoed, 2011).

Gemeente Hulst, Koen Schelfhout

De gemeente is initiatiefnemer in Plan Perkpolder. Na het verdwijnen van de veerdienst is er een economische pijler verdwenen. Hiervoor moest een economische pijler terugkomen. Er is samenwerking gezocht met twee marktpartijen en de provincie Zeeland. Deze zijn inmiddels verdwenen. Nu is de gemeente vertegenwoordigd in Plan Perkpolder door middel van een publiek-private samenwerking. Plan Perkpolder moet de economie op gang brengen en toeristen stimuleren om naar de gemeente te komen.

Provincie Zeeland, Loek Schippers, Gijs van Geffen en Anton van Haperen

Bij de provincie Zeeland zijn twee interviews afgenomen. Eén met Loek Schippers en Gijs van Geffen. Het tweede interview is afgenomen bij Anton van Haperen.

Tot vorig jaar heeft de provincie meegewerkt aan de planontwikkeling. De provinciale rol is namelijk voltooid. De werkuitvoering ligt op gemeentelijk niveau. De provincie heeft haar netwerk benut om de ontwikkeling te starten. De veerdienst was namelijk provinciaal belang/bezit. De belangen van de provincie bij Plan Perkpolder zijn het op gang brengen van het proces en bijdragen aan het imago en de uitstraling van Zeeland. Daarnaast zijn vergunningverlening en het geven van ruimte aan de ontwikkeling van Perkpolder binnen het provinciaal beleid belangrijke punten.

Pro Perkpolder Groep, Ben Pauwels, Frank van Driessche en Tom Willaert

Eind 2017 is Pro Perkpolder opgericht door bovengenoemde heren. Ze worden gesteund door 55 personen. Plan Perkpolder moet de omgeving een economische en sociale impuls geven voor de volgende generaties. De groep steunt Plan Perkpolder. Belangrijk is dat er faciliteiten komen. Alle onderdelen uit het plan moeten samen ontwikkeld worden. De onderdelen ondersteunen en versterken elkaar. Het moet een kwaliteitsimpuls zijn die zijn weerga niet kent. Ook om mensen van buitenaf naar het gebied te krijgen.

Stichting Schone Polder

De stichting zet zich in voor de bescherming van milieu, natuur, land en water in Perkpolder en omringende polders in Zeeland. Op het moment zijn er vanuit heel Nederland ongeveer honderd sympathisanten. Het doel van de stichting is om de ondergrond, het grond- en oppervlaktewater en de leefkwaliteit van het gebied zo goed mogelijk te behouden.

Rijkswaterstaat, Jos Geluk

Het ontwikkelen van 75 hectare natuur is het enige onderdeel van de planvorming rondom Perkpolder dat is voltooid. Dit is gerealiseerd als compensatie van de verdieping van de Westerschelde. In het oorspronkelijke herontwikkelingsplan is een jachthaven opgenomen. Met betrekking tot de jachthaven heeft Rijkswaterstaat twee belangen, namelijk veiligheid en waterkeringen. Veiligheid is belangrijk voor de recreatieve en beroepsscheepvaart. Waterkeringen beheren is van belang voor het op diepte houden van de jachthaven.

4.2 Belangen per stakeholder

De **Centrummanager** heeft verschillende belangen bij Plan Perkpolder. Een aantrekkelijke omgeving zorgt ervoor dat er meer toeristen naar de gemeente Hulst komen. Deze toeristen zorgen voor een boost van de detailhandel in Hulst. Wanneer de woningen gerealiseerd worden in Plan Perkpolder zal de detailhandel hier ook van profiteren. Door deze ontwikkelingen zal de leegstand waarschijnlijk afnemen.

Door middel van de PPS-constructie heeft de **gemeente Hulst** economische belangen bij Plan Perkpolder. Verder streeft de gemeente naar een zo'n aantrekkelijk mogelijk buitengebied.

De **provincie Zeeland** heeft op dit moment geen directe belangen bij Plan Perkpolder. Natuurlijk moet het plan bijdragen aan het imago en de uitstraling van Zeeland. De provincie heeft bijgedragen aan de start van het proces.

Volgens **Pro Perkpolder Groep** zorgt Plan Perkpolder voor een sociale en economische impuls voor de volgende generaties.

Stichting Schone Polder zet zich in voor het behoud van de kwaliteit van de ondergrond, het grond- en oppervlaktewater en de leefkwaliteit.

Rijkswaterstaat heeft belangen bij de veiligheid op het water met betrekking tot de jachthaven. Verder is ze verantwoordelijk voor het op diepte houden van de jachthaven.

4.3 Telefonische interviews

Rabo Vastgoed

Deze partij wilde telefonisch geen uitspraak doen over Plan Perkpolder. Mogelijkheid voor een persoonlijk interview was er ook niet.

AM Wonen

Er is gesproken met Gino van Driessche, directeur AM Zeeland. In 2006 is de partij gestart, in 2007 heeft zij de samenwerking ondertekend en rond 2012 is ze uit het plan gestapt. Het bedrijf kon de investeringen, die nodig waren voor het project, niet meer realiseren door de crisis. AM heeft nu geen belangen of wensen meer met betrekking tot Perkpolder.

Staatsbosbeheer

Net als Rabo Vastgoed wilde deze partij geen vragen beantwoorden.

5. Resultaten bewonersbijeenkomst

Op donderdagavond 6 december 2018 is er een bewonersbijeenkomst georganiseerd rondom Plan Perkpolder. Het doel van de avond was bewoners de kans geven om hun mening over het proces van Plan Perkpolder kenbaar te maken. Daarnaast konden ze hun ideeën over de inhoud voor het toekomstige plan kenbaar maken.

Er was een mooie opkomst van ongeveer veertig bewoners. Hierbij waren zowel voor- en tegenstanders van het plan aanwezig, waardoor er een beeld ontstond van de verschillende meningen.

De avond begon met een korte presentatie over de opleiding en de onderzoeksopdracht van de studenten. Daarbij is kort toegelicht wat er aan vooronderzoek is uitgevoerd. Daarnaast werd het programma voor de avond toegelicht.

Er waren vijf stands gecreëerd in de zaal. Deze hadden ieder betrekking op een ander thema:

1. Het proces door de jaren heen;
2. Positieve aspecten van het proces;
3. Negatieve aspecten van het proces;
4. Communicatie en betrokkenheid;
5. Inhoud van het plan.

Bij iedere stand was een student aanwezig om het gesprek te begeleiden. Verder werden de aanwezigen volledig vrij gelaten om met elkaar in gesprek te gaan over het betreffende onderwerp. Hieronder wordt per thema een samenvatting gegeven van de resultaten. Uitspraken die door bewoners zijn gedaan, zijn als citaat opgenomen in dit verslag. Hierbij zijn geen namen opgenomen, omdat de bewoners anoniem deel hebben genomen aan de bijeenkomst.

5.1 Proces door de jaren heen

Het eerste thema dat tijdens de avond behandeld is, is het proces door de jaren heen. In deze paragraaf worden de resultaten van dit thema toegelicht.

De bewoners hadden tijdens de verschillende ronden veel te zeggen over het proces van Plan Perkpolder. Er kan gesteld worden dat er veel overlap is in de meningen van de bewoners. Helemaal in het begin waren bewoners tevreden over het proces. Er is niet veel later echter een omslagpunt gekomen, vooral op het gebied van communicatie met de bewoners. Bewoners hebben het idee dat veel van de informatie over het plan geheim gehouden wordt door de gemeente. Zo spreekt een bewoner over 'achterkamertjesgesprekken': "Er wordt niets geopenbaard, vooral niet vanuit de gemeente." Ook over Perkpolder Beheer BV (waarin gemeente Hulst de enige aandeelhouder is) zijn de bewoners niet te spreken. Zo is gezegd: "Zij beslist en doet wat zij zelf wil". Bewoners voelen zich dus niet betrokken in het proces.

De gemeente heeft wel een aantal keer een informatieavond georganiseerd, hierbij werd volgens de bewoners echter weinig bekend gemaakt over de inhoud van de plannen. Zo zei een bewoner over de informatieavond op 6 december 2017: "Het voelde alsof deze avond alleen georganiseerd was om de mensen tevreden te stellen. Dit vind ik respectloos."

Er zijn vele vergaderingen gehouden door de commissie, dit waren echter besloten vergaderingen. De burgers moesten via via te horen krijgen hoe het ervoor stond met de

plannen. Dit alles heeft geleid tot een groot wantrouwen van de burgers jegens de gemeente Hulst.

Bewoners zijn ook van mening dat plannen soms niet goed doordacht zijn. Zo stelde een bewoner: “De gemeente is de marionet van projectontwikkelaars. De gemeenteraad kreeg een grote stapel papier met plannen op hun bureau, waarvan zij binnen enkele dagen moesten beslissen of die plannen goedgekeurd konden worden of niet. Hierdoor hebben zij er niet goed naar kunnen kijken.”

De bewoners hebben dus grote twijfels over de gemeente. De volgende gebeurtenis maakt dit nog duidelijker: tijdens de openbare vergadering van 13 juli 2017 van de gemeenteraad is aan het begin van die vergadering de vraag gesteld wat de raad van het plan vond. Veel raadsleden hadden toen nog grote vraagtekens bij de plannen. Na een korte pauze moest er gestemd worden, waar ineens bleek dat 17 van de 20 raadsleden vóór de plannen waren. Dit heeft gezorgd voor grote argwaan onder de bewoners (Gemeente Hulst, 2017).

Verder vinden de bewoners dat het proces te lang duurt. De afgelopen vijftien jaar is slechts een klein deel van het oorspronkelijke plan gerealiseerd, waardoor er weinig resultaat zichtbaar is voor bewoners. Na de problematiek met thermisch gereinigde grond en wisselende projectontwikkelaars is het onduidelijk op welke manier de ontwikkeling van het plan voortgezet zal worden. Een bewoner zei hierover: “Er is nu nog steeds geen resultaat en we zijn ondertussen weer terug bij af.”

Op dit moment hebben bewoners veel vraagtekens bij de verdere ontwikkelingen van Plan Perkpolder. Vragen die zij zichzelf stellen: “Gaan de plannen eigenlijk wel door?” en “Gaan de plannen daadwerkelijk bijdragen aan een economische en sociale impuls in het gebied?”

Tot slot gaven bewoners aan, dat als zij beter geïnformeerd zouden zijn door de gemeente, zij waarschijnlijk minder weerstand zouden hebben gegeven.

5.2 Positieve aspecten van het proces

Tijdens de bewonersavond zijn de volgende positieve aspecten van Plan Perkpolder naar voren gekomen.

Toen en nu

Het originele Plan Perkpolder is destijds goed ontvangen door bewoners en omwonenden van het projectgebied, hoewel zij het plangebied iets te groot vonden. Echter, bijna iedereen was van mening dat het gebied een sociaaleconomische impuls nodig heeft. Naarmate het proces liep, werd de communicatie vanuit de gemeente Hulst slechter. Bewoners hadden niet het gevoel dat ze betrokken waren bij het planproces of dat er naar hen werd geluisterd. Deze onvrede heeft ervoor gezorgd dat bewoners hun krachten hebben gebundeld in verschillende stichtingen. Een positief aspect hiervan, is dat de bewoners een proactieve en alerte houding hebben gekregen. Daarnaast is het hart voor de streek versterkt. Men gaf ook aan, dat het positief is dat de omvang van het plangebied is afgenomen.

De discussie over het gebruik van thermisch gereinigde grond heeft voor veel negatieve aspecten gezorgd binnen het planproces. Er is hier echter wederom een positief punt uit gekomen: de discussie over toepassing van thermisch gereinigde grond speelt momenteel ook een rol in de media en in de rest van Nederland. Dit blijkt onder andere uit het artikel: ‘Door perverse prikkels importeert Nederland jaarlijks duizenden tonnen vervuilde grond’ dat is gepubliceerd op 13 oktober 2018 door Mira Sys van Follow the Money (Sys, 2018).

Toekomst

Bewoners zien graag een plan dat de authenticiteit van het gebied waarborgt. Het plan moet niet te ingrijpend zijn voor het gebied. Het wantrouwen jegens de gemeente is te verhelpen als bewoners actief worden betrokken binnen het planproces. Een actieve en transparante houding vanuit de gemeente is hierbij essentieel. Als laatst zien de bewoners graag dat de jachthaven als eerst wordt ontwikkeld. Deze ontwikkeling moet voor positiviteit en energie zorgen onder de bevolking.

5.3 Negatieve aspecten van het proces

Tijdens de bewonersavond zijn de volgende negatieve aspecten van Plan Perkpolder naar voren gekomen.

Toen en nu

“De grootte van het plan is niet realistisch voor de omgeving en lokale overheid: de gemeente kon beter kleinschalig beginnen,” werd gezegd door meerdere bewoners. Volgens hen heeft de gemeente niet de nodige middelen tot haar beschikking om de ontwikkeling te doen slagen. De partij mist de capaciteit, kunde en kennis.

Over de communicatie vanuit de gemeente richting de bewoners is niemand positief te spreken tijdens de bewonersavond. Enkele aspecten die zijn uitgesproken door de bewoners: “de gemeente heeft een misleidende houding”, “er is geen openheid” en “er heerst geheimzinnigheid rondom Plan Perkpolder”. Mede hierdoor is het vertrouwen in de gemeente vanuit de bewoners weg. Hierover is meer te lezen in de paragraaf 5.4 Communicatie en betrokkenheid.

Geen enkele bewoner is positief over de tijdsduur van het plan en de bijbehorende kosten: “Hoe is het mogelijk dat er na zoveel jaren nog niets is ontwikkeld? Het veerplein is opgehoogd, maar dit ligt er nu ook verlaten bij. Na zoveel jaar is er nog steeds niets bereikt, het lijkt juist of we meer achteruit gaan dan vooruit.”

“Een doorn in het oog is de arrogantie en houding van zowel de gemeente als Perkpolder Beheer BV”, zegt men. Zoals eerder vermeld, ontbreekt er elke vorm van communicatie vanuit beide partijen. “Als de gemeente een particulier bedrijf zou zijn, was deze al lang failliet verklaard met betrekking tot het plan.”

Toekomst

Men vindt dat de herontwikkeling van het gebied kleinschalig moet beginnen. Er kan voor gekozen worden om eerst een aantal huizen te bouwen en te verkopen. Wanneer dit een succes is, kan er verder worden gegaan met het volgende onderdeel.

De gemeente moet het vertrouwen van de bewoners terugwinnen. Wanneer de gemeente een open houding aanneemt en de communicatie richting de bewoners verbetert, kan het vertrouwen van de bevolking groeien. Verder is de samenwerking tussen bewoners en overheid belangrijk: burgerparticipatie. Als de gemeente en bewoners een goede verstandhouding hebben, zal er eerder iets van de grond komen.

5.4 Communicatie en betrokkenheid

Bij de stand ‘communicatie en betrokkenheid’ is de volgende informatie aan bod gekomen.

De bewoners gaven ook hier aan dat ze niets horen vanuit de gemeente Hulst. De mate van communiceren en betrokkenheid wordt beschouwd als “miserabel en minimaal”, vooral de laatste jaren. “Er wordt veel gepraat, maar niet echt iets gezegd.”

De keren dat er wél informatie wordt vrijgegeven is het “verre van volledig, onbetrouwbaar of wordt het per toeval ontdekt door de bewoners”. Meestal moeten de zij zelf vragen naar die informatie. De gemeente wordt daardoor gezien als “schijnheilig, ‘sneaky’ en onbetrouwbaar”. De bewoners voelen zich niet gehoord en serieus genomen.

Door het langdurige proces van Plan Perkpolder, is er tegenstrijdigheid en verwatering in de communicatie ontstaan. Er is nu geen binding tussen de partijen. Daarnaast worden lokale bedrijven nooit betrokken. Als zij zichzelf aanbieden worden ze zelfs weggestuurd. Omdat de gemeente nu de enige drager van het plan is, is er “een guerilla-onderneming ontwikkeld”. Naast deze negatieve gevoelens, vindt men wel dat er saamhorigheid heerst onder de bewoners. Echter, het nadeel aan het feit dat iedereen elkaar kent, is dat niet iedereen altijd een mening durft te geven. Men is bang om met de nek aangekeken te worden.

Toekomst

Volgens de bewoners moet de gemeente Hulst transparant te werk gaan. De overheidsinstantie dient de verantwoordelijkheden van de potentiële stakeholders duidelijk te maken. Daarbij moeten álle partijen worden benaderd. Bewoners zeiden het een goed idee te vinden om dit soort informatie - en *überhaupt* informatie, zoals over planvorming - te ontvangen tijdens (interactieve) bijeenkomsten, waarbij alle betrokken partijen aanwezig zijn. Deze bijeenkomsten zullen zorgen voor duidelijkheid, omdat ze direct zijn en informatie geven die klopt. Daarbij moeten ook afspraken worden vastgelegd en de agenda's van de verschillende betrokken partijen inzichtelijk worden gemaakt. Door dit te doen, kunnen partijen worden verbonden en daardoor met de neus dezelfde kant op gaan staan.

De gemeente Hulst dient een proactieve houding aan te nemen en te focussen op small wins: kleine stapjes nemen, waardoor het proces voor iedereen te overzien zal zijn. Met andere woorden: het plan moet langzaam op gang komen. Hierbij moeten bedrijven uit de buurt worden gelinkt aan het plan, want er zitten waardevolle partijen bij.

De rol van de pers moet meer ingevuld worden met positief nieuws. Nu worden alleen de negatieve kanten van het plan uitgelicht. “Dat werkt demotiverend,” aldus een bewoner.

5.5 Inhoud van het plan

Tijdens de bewonersavond is er een kaart van Perkpolder beschikbaar gesteld. De aanwezigen mochten met post-its hun ideeën voor het gebied op de kaart plakken. Hieronder een aantal ideeën die aan bod kwamen:

- Tropisch zwemparadijs
- Ruitervelden
- Proefpercelen verschillende teelten
- Motorcrossbaan
- Obstacle run terrein
- Evenemententerrein
- Ingepaste woningbouw (voorbeeld: torens in Cadzand)

Ook zeiden de meeste aanwezigen dat ze het pop-up café dat buiten de Zeedijk gevestigd is een goed idee vinden. Ze zouden graag iets vergelijkbaars zien in de toekomst.

Met name ouderen vinden het gebied goed zoals het nu is. Jongere mensen gaven aan dat er iets in het gebied moet gaan gebeuren op sociaaleconomisch gebied: voldoende voorzieningen zouden er voor moeten zorgen dat de volgende generatie in de omgeving blijft.

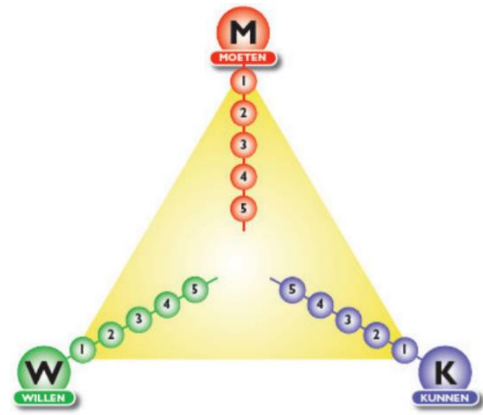
5.6 Conclusie bewonersbijeenkomst

De bewonersavond heeft voor veel verheldering gezorgd. De aanwezigen zijn actief met elkaar in gesprek gegaan. Daarbij is gebleken dat de meeste meningen niet zover uit elkaar liggen als van tevoren werd gedacht. Zo bleek een heel groot gedeelte van de aanwezigen van mening te zijn, dat het college van bestuur van de gemeente Hulst niet goed bezig is: er zijn wel plannen, maar die worden niet uitgevoerd. Daarnaast waren veel mensen het erover eens dat het gebruik van vervuilde grond te allen tijde onjuist is en dat er altijd een nulmeting van de bodem moet worden gedaan, ongeacht of er iets gerealiseerd wordt. Het is van groot belang dat eventuele toekomstige plannen stapsgewijs worden uitgevoerd, in plaats van meteen groot te beginnen.

Het grootste probleem ligt in de communicatie vanuit de gemeente Hulst naar de bewoners. Bewoners noemden deze minimaal en onbetrouwbaar. De uitdaging ligt dus bij de gemeente: de mate en manier van communicatie richting de bewoners moet drastisch veranderen. De manier van handelen en besluiten nemen moet transparanter worden. Enkel door de bewoners en andere belanghebbende partijen te betrekken en met hen in gesprek te gaan, kan een plan genoeg draagkracht krijgen.

6. Moeten-willen-kunnen analyse

De moeten-willen-kunnen analyse (MWK-analyse, figuur 1) is een instrument om inzicht te krijgen in de posities die alle betrokken partijen innemen tijdens een gebiedsontwikkeling. Dit instrument is in de beginfase van een project belangrijk om inzicht te krijgen in urgenties, ambities en condities, maar kan later in het project ook nog worden toegepast. Door de situatie per partij inzichtelijk te maken, kan er doelgericht worden gewerkt aan het creëren van een succesvolle ontwikkeling (Nooijen, z.d.).



Figuur 1 De moeten-willen-kunnen analyse (Nooijen, z.d.).

De drie elementen zorgen samen voor een duidelijk overzicht van belangrijke partijen, die allemaal een rol spelen in het proces.

- **Moeten:** hoe groot is de urgentie van de partij om met een ontwikkeling bezig te gaan/blijven?
- **Willen:** hoeveel wil de partij aan het einde van het project hebben bereikt?
- **Kunnen:** hoeveel kan de partij bijdragen aan de ontwikkeling?

Voor elke partij wordt er naar deze drie elementen gekeken. Hoe meer een partij moet, wil of kan, hoe hoger de score. Met de gecombineerde scores wordt duidelijk welke partij het meeste belang heeft bij de ontwikkeling en welke het minste belang heeft. Ook kunnen er samenwerkingsverbanden worden gesloten om de belangen te bundelen.

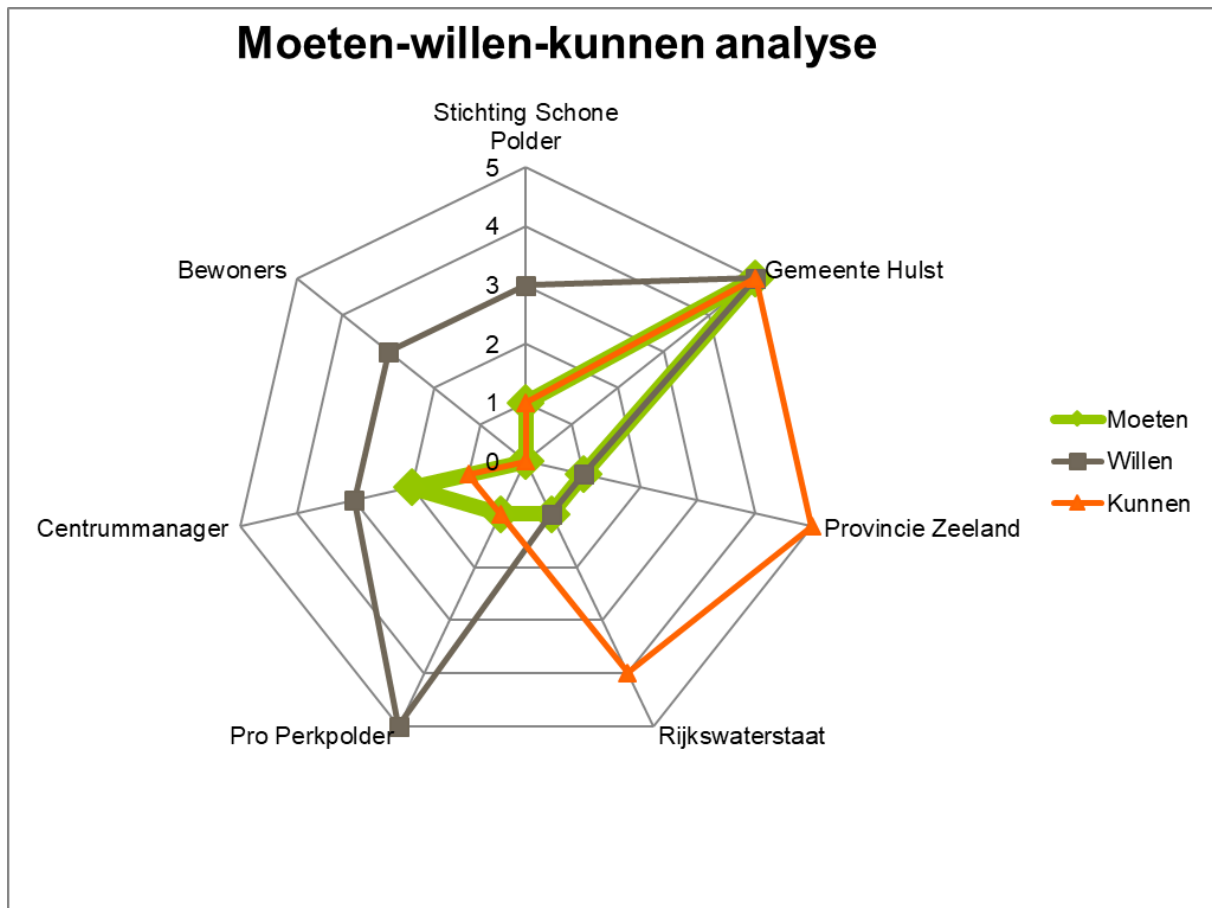
Als één of twee elementen (moeten, willen of kunnen) laag scoren bij een bepaalde partij, is het niet zinvol om samenwerking met de partij te laten doorgaan. Er kunnen wel versterkingspogingen gedaan worden om de zwakker scorende elementen te verbeteren. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan door samenwerking met andere partijen. Helpt dit niet, dan is het aan te raden te stoppen met het proces. Op een dergelijk punt doorgaan met het proces, leidt vaak tot valse verwachtingen en onrust.

Project Perkpolder

Voor het project omtrent Perkpolder, dat is uitgevoerd door studenten van HAS Hogeschool, is ook de MWK-analyse gebruikt. Als eerste zijn de verschillende betrokken partijen op een rij gezet. Dit waren:

- Stichting Schone Polder
- De gemeente Hulst
- De provincie Zeeland
- Rijkswaterstaat
- Pro Perkpolder Groep
- Centrummanager Hulst
- Bewoners

Vervolgens is voor ieder van deze partijen bepaald hoeveel zij scoren op elk van de drie elementen. De score hiervan is te zien in figuur 2. De grafiekvorm die is gebruikt in deze figuur, is anders dan die in het voorbeeld uit figuur 1. De elementen moeten, willen en kunnen zijn gevisualiseerd middels drie verschillend gekleurde lijnen. Op deze manier wordt duidelijk op welk gebied voor elke partij het zwaartepunt ligt.



Figuur 2 MWK-analyse voor project Perkpolder.

In de grafiek is te zien dat de gemeente Hulst op alle drie de elementen het hoogst scoort. De gemeente heeft dus veel mogelijkheid om het proces rond de herontwikkeling van Perkpolder tot een goed einde te brengen. Bewoners daarentegen scoren laag op de elementen 'moeten' en 'kunnen' en hebben daardoor weinig in te brengen in het plan. De hoge score bij de gemeente komt doordat zij, samen met de provincie en Rijkswaterstaat, de initiatiefnemer is van de ontwikkeling. Daarnaast heeft de gemeente het grootste belang hierbij.

Het doel van Rijkswaterstaat tijdens dit project, was de realisatie van buitendijkse natuur. Dit heeft zij gedaan, waardoor er verder voor hen weinig 'moeten' en 'willen' aspecten aan het project zitten. Wel kunnen zij het nodige realiseren als dat nodig mocht zijn.

Voor de provincie geldt bijna hetzelfde. Zij hebben samen met de andere partijen het plan opgesteld en hebben daarbij aan hun plichten voldaan. Ook voor hen zit er verder geen urgentie achter de ontwikkeling. Wel kunnen zij veel bereiken op het gebied van financiën en de macht die zij op het gebied uitoefenen.

De scores van Stichting Schone Polder en Pro Perkpolder, laten zien dat deze partijen alleen maar 'willen'. Pro Perkpolder Groep wil namelijk dat het gebied ontwikkeld wordt en de nodige sociaaleconomische impuls krijgt. Stichting Schone Polder is niet zo positief over de ontwikkeling, vanwege de thermisch gereinigde grond. Nu dit niet meer door blijkt te gaan is het mogelijk dat de houding van Stichting Schone Polder ten opzichte van het plan verandert.

7. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt er antwoord gegeven op de hoofdvraag van het onderzoek en worden er aanbevelingen gedaan richting de betrokken partijen van Plan Perkpolder. De hoofdvraag luidt:

“Hoe kunnen de betrokken partijen tot overeenstemming komen voor een plan voor de herontwikkeling van Perkpolder?”

7.1 Conclusie

Door middel van een DESTEP-analyse is informatie verzameld over het projectgebied van Perkpolder. Hieruit blijkt dat het een gebied is met een hoog aantal ouderen en relatief weinig jongeren. Het aantal jongeren in het gebied loopt terug. Er zijn weinig ontsluitingswegen naar de rest van Nederland waardoor het gebied moeilijk te bereiken is. Om een verdere leegloop in het gebied te voorkomen zal het gebied een sociaal-economische impuls moeten krijgen.

Na de gevoerde gesprekken met de betrokken partijen is een moeten-willen-kunnen analyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de volgende partijen een rol kunnen spelen in de herontwikkeling van Perkpolder: de gemeente Hulst, de provincie Zeeland, Rijkswaterstaat, Stichting Schone Polder, Pro Perkpolder en bewoners. Elke betrokken partij heeft een verschillend belang voor deze herontwikkeling. Uit de MWK-analyse is gebleken dat de belangrijkste partij de gemeente Hulst is. Deze partij ziet de urgentie in, kan veel en wil ook veel. Bewoners willen relatief veel – dat blijkt uit hun proactieve houding en hart voor de streek – maar hebben weinig inbreng in de planuitvoering. Dit geldt ook voor Stichting Schone Polder en Pro Perkpolder Groep.

Uit het vooronderzoek, de MWK-analyse en interviews met de betrokken partijen, kan de volgende conclusie gemaakt worden. Om ervoor te zorgen dat de betrokken partijen tot overeenstemming komen voor een plan voor de herontwikkeling van Perkpolder is het belangrijk dat de communicatie vanuit de gemeente Hulst naar de bewoners wordt verbeterd. Bewoners zouden meer betrokken moet worden bij besluitvorming.

7.2 Aanbevelingen

De volgende aanbevelingen worden er gedaan aan de betrokken partijen:

Verbinden: Stichting Schone Polder en Pro Perkpolder Groep zijn het op veel vlakken eens in het proces rondom de ontwikkeling van Perkpolder. Een aanbeveling aan beide partijen, is kijken waar de overeenkomsten liggen. Met deze overeenkomsten zou vervolgens gezamenlijk actie kunnen worden ondernomen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van het geven van advies aan de gemeente. De gemeente moet wel openstaan voor initiatieven.

Transparantie: In het verleden zijn er veel problemen ontstaan in het proces rondom de ontwikkeling van Perkpolder. Om in de toekomst deze problemen tegen te gaan, wordt een transparante houding richting bewoners verwacht vanuit de gemeente. Communicatie is belangrijk om draagvlak te creëren onder de bewoners en zorgt ervoor dat problemen kunnen worden vermeden. De gemeente Hulst is nu aan zet om op de proactieve houding van de bewoners in te spelen. Dit kan door middel van het organiseren van verschillende bijeenkomsten die één bepaald thema behandelen. Deze bijeenkomsten dienen bij voorkeur begeleid te worden door een externe en onafhankelijke gespreksleider. Het is daarbij van groot belang dat de feedback tijdens deze bijeenkomsten goed wordt genotuleerd en wordt

meegenomen in de besluitvorming. Voorbeeldthema's om te behandelen bij dergelijke bijeenkomsten, zijn de omgevingswet, burgerparticipatie, klimaatadaptatie en energietransitie.

Kijkend naar het proces bij de herontwikkeling van referentiegebied de Overdiepse Polder, kan de volgende aanbeveling worden gedaan aan de gemeente Hulst omtrent de herontwikkeling van Perkpolder: zorg ervoor dat de urgentie van de herontwikkeling voor iedereen helder is. Wanneer deze urgentie voor de bewoners duidelijk is en zij zich hierin kunnen vinden, zal er meer draagvlak ontstaan. Een breed draagvlak bij de bewoners zal ervoor zorgen dat het proces beter verloopt. Daarnaast kan inspraak van bewoners een impuls geven aan de ontwikkeling van het plan. Zo hebben de bewoners van de Overdiepse Polder de handen ineen geslagen en samen de grondslag gelegd voor het uiteindelijk gerealiseerde terpenplan.

Bronnenlijst

1. Adviesrapport

Bewonersbijeenkomst 6 december 2018. Interviewers: Brands, M.; De Groot, F.; De Kruijf, R.; Hoekwater, J.; Snoeren, I. & Van Bree, S.

Geluk, J. Persoonlijk interview 14 november 2018. Interviewers: Brands, M. & Snoeren, I.

Gemeente Hulst. (2017, juli 13). Vergadering Gemeenteraad 13-07-2017. Opgeroepen op januari 24, 2019, van hulst.raadsinformatie.nl: https://hulst.raadsinformatie.nl/vergadering/365224#ai_3490860

Huisman, H. Persoonlijk interview 13 november 2018. Interviewers: De Kruijf, R. & Van Bree, S.

Nooijen, M. (z.d.). Moeten-Willen-Kunnen Analyse. Opgehaald van learningspirit.nl: <http://www.learningspirit.nl/sites/default/files/Moeten-willen-kunnen-analyse.pdf>

Pro Perkpolder Groep. Persoonlijk interview 13 november 2018. Interviewers: De Kruijf, R. & Van Bree, S.

RaboVastgoed. Telefonisch interview 3 december 2018. Interviewer: Van Bree, S.

Schelfhout, K. Persoonlijk interview 13 november 2018. Interviewers: De Kruijf, R. & Van Bree, S.

Schipper, L. & Van Geffen, G. Persoonlijk interview 14 november 2018. Interviewer: Brands, M.

Sys, M. (2018, oktober 13). Door perverse prikkels importeert Nederland jaarlijks duizenden tonnen vervuilde grond. Opgeroepen op januari 24, 2019, van ftm.nl: <https://www.ftm.nl/artikelen/handel-in-grond?share=1>

Van Driessche, G. Telefonisch interview 3 december 2018. Interviewer: Van Bree, S.

Van Haperen, A. Persoonlijk interview 13 november 2018. Interviewers: De Groot, F. & Hoekwater, J.

2. Vooronderzoek

AM Wonen. (z.d.). *Organisatie*. Opgeroepen op september 24, 2018, van AM: <https://www.am.nl/over-am/organisatie/>

BN DeStem. (2017, maart 22). Grote verdeeldheid over kansen Plan Perkpolder. *BN DeStem*.

BPD. (z.d.). *Onze organisatie*. Opgeroepen op september 27, 2018, van BPD: <https://www.bpd.nl/over-bpd/onze-organisatie>

Bruinenberg, M. (2007). *MER Gebiedsontwikkeling Perkpolder*. Middelburg: Grontmij B.V. Opgeroepen op oktober 21, 2018, van <https://www.zeeweringenwiki.nl/images/5/51/MERPerkpolderDefinitief.pdf>

Buma, d. J. (2011). *Plan Perkpolder Nulmeting grondwater*. Provincie Zeeland: Deltares.

Buro Lubbers. (z.d.). *Perkpolder*. Opgeroepen op september 27, 2018, van burolubbers.nl: http://www.burolubbers.nl/projecten/projectbladen/1109_BL_121127_perkpolder_low.pdf

Camping Perkpolder. (z.d.). *Welkom*. Opgeroepen op oktober 15, 2018, van Camping Perkpolder: <http://www.campingperkpolder.nl/>

CBS. (2014). *Religie en kerkbezoek naar gemeente 2010-2014 - CBS*. Opgeroepen op oktober 23, 2018, van cbs.nl: <https://www.cbs.nl/-/media/imported/documents/2015/20/religie%20en%20kerkbezoek%20naar%20gemeente%202010-2014.xls>

- CBS. (2016, maart 21). *Nederland telt 17 miljoen inwoners*. Opgeroepen op september 27, 2018, van cbs.nl: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/12/nederland-telt-17-miljoen-inwoners>
- CBS. (2018, augustus 31). *regionale kerncijfers Nederland*. Opgeroepen op september 27, 2018, van opendata.cbs.nl: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table?ts=1538049882974>
- CBS. (2018, oktober 23). *Welvaart van personen; kerncijfers*. Opgeroepen op oktober 23, 2018, van cbs.statline.nl: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=83740ned&D1=0-3,6&D2=0&D3=25&D4=a&VW=T>
- De Atol. (2018). *Home*. Opgeroepen op november 16, 2018, van de-atol.nl: <https://www.de-atol.nl/>
- De Atol rondvaartbedrijf. (2018). *Veerdiensten*. Opgeroepen op september 21, 2018, van de-atol.nl: <https://www.de-atol.nl/diensten#2-veer>
- Eelants, M. (z.d.). *DESTEP ANALYSE*. Opgeroepen op november 14, 2018, van marketingmodellen.com: <https://www.marketingmodellen.com/destep-analyse/>
- Gemeente Hulst. (2008). *Concept (9) Samenwerkingsovereenkomst Perkpolder*. Hulst: Gemeente Hulst.
- Gemeente Hulst. (2013). *Economisch beleidsplan 2013-2016*. Hulst: Gemeente Hulst. Opgeroepen op oktober 23, 2018, van <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Hulst/CVDR302130.html>
- Gemeente Hulst. (2018, januari 16). *Bevolkingsopbouw gemeente Hulst*. Opgeroepen op september 27, 2018, van gemeentehulst.nl: https://www.gemeentehulst.nl/de_Gemeente/Nieuws/Archief:gkBPBGbGSZKo_-t0L1UG0Q/Bevolkingsopbouw_gemeente_Hulst
- Gemeente Hulst. (z.d.). *Gemeenteraadsverkiezingen*. Opgeroepen op november 14, 2018, van gemeentehulst.nl: https://www.gemeentehulst.nl/de_Gemeente/Gemeenteraad/Gemeenteraadsverkiezingen
- Google Maps. (2018). *Bushaltes*. Opgeroepen op november 16, 2018, van google.com: <https://www.google.com/maps/search/bushaltes+ossensisse/@51.3788712,3.9823581,13.75z>
- Google-Maps. (2018). *Afbeelding Ligging Perkpolder*. Opgeroepen op september 27, 2018, van Google.nl/maps: <https://www.google.nl/maps/@51.4164187,3.978168,20508m/data=!3m1!1e3>
- Groenewoud, M., & De Kramer, D. (2008). *Ontwerprichting Natuurcompensatie Perkpolder (NCP)*.
- Haulez Vastgoed. (2011, juni 29). *Bestemmingsplan Perkpolder onherroepelijk*. Opgeroepen op september 21, 2018, van haulezmakelaardij.nl: <https://www.haulezmakelaardij.nl/index.php/blog-item/bestemmingsplan-perkpolder-onherroepelijk>
- Maes, B. (2018, maart 8). *Plan Perkpolder heeft nu ook supportersclub: Pro Perkpolder Groep*. Opgeroepen op oktober 15, 2018, van pzc.nl: <https://www.pzc.nl/zeeuws-vlaanderen/plan-perkpolder-heeft-nu-ook-supportersclub-pro-perkpolder-groep~a26b02ea/>
- Ministerie van Economische Zaken. (2016). *MIRT: Natuurcompensatieproject Perkpolder*. Opgeroepen op september 24, 2018, van MIRT Overzicht: http://mirt2016.mirtoverzicht.nl/mirtgebieden/project_en_programmabladen/462.aspx
- Omroep Zeeland. (2017, juli 14). *Gemeente Hulst wil door met Plan Perkpolder*. Opgeroepen op oktober 9, 2018, van Omroep Zeeland: <https://www.omroepzeeland.nl/nieuws/99705/Gemeente-Hulst-wil-door-met-Plan-Perkpolder>

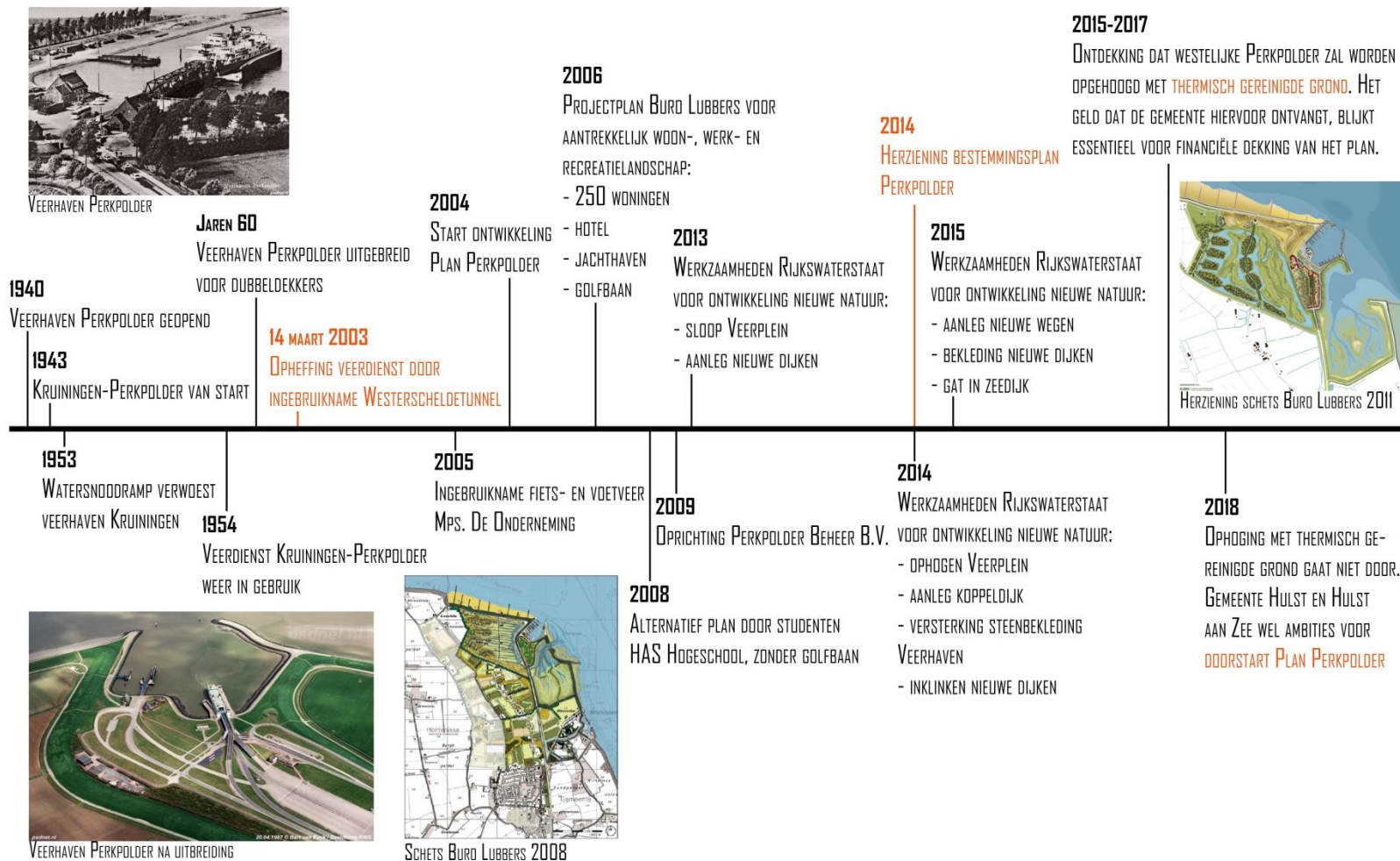
- Omroep Zeeland. (2018, november 14). *Bij Dow krioelt het van de nationaliteiten*. Opgeroepen op november 16, 2018, van omroepzeeland.nl: <https://www.omroepzeeland.nl/nieuws/109387/Bij-Dow-krioelt-het-van-de-nationaliteiten>
- Omroep Zeeland. (2018, september 6). *'Ophogen van grond in Perkpolder niet meer nodig'*. Opgeroepen op september 21, 2018, van omroepzeeland.nl: <https://www.omroepzeeland.nl/nieuws/108010/Ophogen-van-grond-in-Perkpolder-niet-meer-nodig>
- Oomes, M. (2014). *Trends in de samenleving*. Den Haag: Sectorinstituut Openbare Bibliotheken. Opgeroepen op oktober 21, 2018, van <https://www.kb.nl/sites/default/files/trends-in-de-samenleving-2.pdf>
- Perkpolder, P. (2018). *Algemene informatie Perkpolder*. Opgeroepen op september 27, 2018, van Plaatsengids.nl: <https://www.plaatsengids.nl/perkpolder>
- Projectbureau Perkpolder. (2014, mei 27). *INFOAVOND BESTEMMINGSPLAN PERKPOLDER*. Opgehaald van perkpolder.nl: <http://www.perkpolder.nl/actueel/?page=detail&id=31>
- PSDnet.nl. (2018). *Veerdienst Kruiningen-Perkpolder*. Opgeroepen op september 21, 2018, van psdnet.nl: <https://www.psdnet.nl/veerdienst-kruiningen-perkpolder/>
- Rabo Vastgoedgroep. (z.d.). *Profiel*. Opgeroepen op september 24, 2018, van Rabo Vastgoedgroep: <https://www.rabovastgoedgroep.nl/nl/overons/prfl/>
- Redactie PZC. (2017, april 4). *Onzekerheid boeren Perkpolder*. Opgehaald van pzc.nl: <https://www.pzc.nl/bevelanden/onzekerheid-boeren-perkpolder-ab614575/>
- Redactie PZC. (2017, april 4). *Plan Perkpolder geeft regio impuls*. Opgeroepen op september 24, 2018, van PZC: <https://www.pzc.nl/zeeuws-vlaanderen/plan-perkpolder-geeft-regio-impuls-a4f51826/>
- Rijkswaterstaat. (2013). *Gebiedsontwikkeling Perkpolder - Nieuwe buitendijkse natuur in de Westerschelde*. Rijkswaterstaat.
- Rijnboutt. (2006, juli 7). *Plan Perkpolder gepresenteerd aan raad*. Opgeroepen op september 21, 2018, van rijnboutt.nl: <https://rijnboutt.nl/articles/140>
- Topografisch-Bureau. (z.d.). *Historische kaart 1950*. Opgeroepen op september 27, 2018, van Topotijdreis.nl: www.topotijdreis.nl/perkpolder
- Veerhaven. (z.d.). *Wonen in Veerhaven*. Opgeroepen op september 21, 2018, van woneninveerhaven.nl: <http://www.woneninveerhaven.nl/ontdekken/het-project>
- Verbrugge, M. (2018, september 12). Projectopstart [persoonlijke communicatie].
- VVV Zeeland. (z.d.). *Veerpont Perkpolder-Hansweert (Mps. Onderneming)*. Opgeroepen op september 21, 2018, van vvvzeeland.nl: <https://www.vvvzeeland.nl/nl/veerpont-perkpolder-hansweert-mps-onderneming-oid234604/>
- Wal, S. t. (2014, november 14). *Bestemmingsplan Perkpolder, 1e herziening, Hulst*. Opgeroepen op september 21, 2018, van zoek.officielebekendmakingen.nl: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2014-31730.html>
- Waterschap Scheldestromen. (z.d.). *Projectorganisatie Waterveiligheid*. Opgeroepen op 24 september, 2018, van Scheldestromen: <https://scheldestromen.nl/projectorganisatie-waterveiligheid>
- Westerscheldetunnel. (z.d.). *Tunnelweetjes*. Opgeroepen op september 21, 2018, van westerscheldetunnel.nl: <https://www.westerscheldetunnel.nl/nl/over-ons/westerscheldetunnel/tunnelweetjes.htm>

Willaert, T. K. (2018, september 4). *Plan Perkpolder: Begin er eindelijk eens aan!* Opgeroepen op november 14, 2018, van LinkedIn: <https://www.linkedin.com/pulse/plan-perkpolder-begin-er-eindelijk-eens-aan-tom-k-m-willaert/>

Zuidwestelijke Delta. (2017, september 18). *Perkpolder*. Opgeroepen op november 14, 2018, van Zuidwestelijke Delta: <https://www.zwdelta.nl/nieuws/perkpolder-twee-jaar-later>

Bijlage 1: Tijdlijn planontwikkeling Perkpolder

ONTWIKKELINGEN IN PERKPOLDER DOOR DE JAREN HEEN



Bijlage 2: Interviewvragen

Kennismaking

- Wat is uw functie binnen uw organisatie?

Proces toen

- Wat is uw mening over het proces van de gebiedsontwikkeling tot nu toe?
- Op welke manier bent u betrokken geweest bij de ontwikkeling van Plan Perkpolder?
- Wat zijn daarin de belangrijkste kansen en knelpunten geweest volgens u?

Proces nu

- Op welke manier zou u betrokken willen worden bij de ontwikkeling?
- Wat kan er volgens u verbeterd worden in het proces?

Planontwikkeling

- Hoe vindt u dat het gebied ontwikkeld moet worden?
- Wat zijn uw wensen daarbij?
- Wilt u een rol spelen in de ontwikkeling van het plan?
- Wat zijn uw belangen daarbij?
- Hoe kunnen deze belangen volgens u het beste worden opgenomen in het plan?