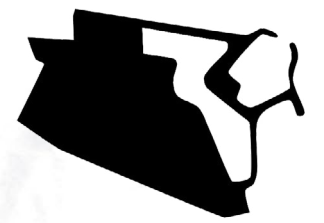


# WATERZANDE LANDSCHAPSINRICHTINGSPLAN WESTELIJKE PERKPOLDER

17223I - MASTERPLAN

19/09/2024



Waterzande  
bv

in samenwerking met

LIPS  
life·people·space

ERIK DE WAELE BVBA  
TUIN- & LANDSCHAPSARCHITECT

## **INHOUD**

- 01    CONTEXT
- 02    PLAN
- 03    VAN VISIE LANDSCHAPPELIJK GEHEEL WATERZANDE  
      NAAR INRICHTING WESTELIJKE PERKPOLDER
- 04    NATUUR, WATER EN BOS
- 05    RECREATIEVE TOEGANKELIJKHEID

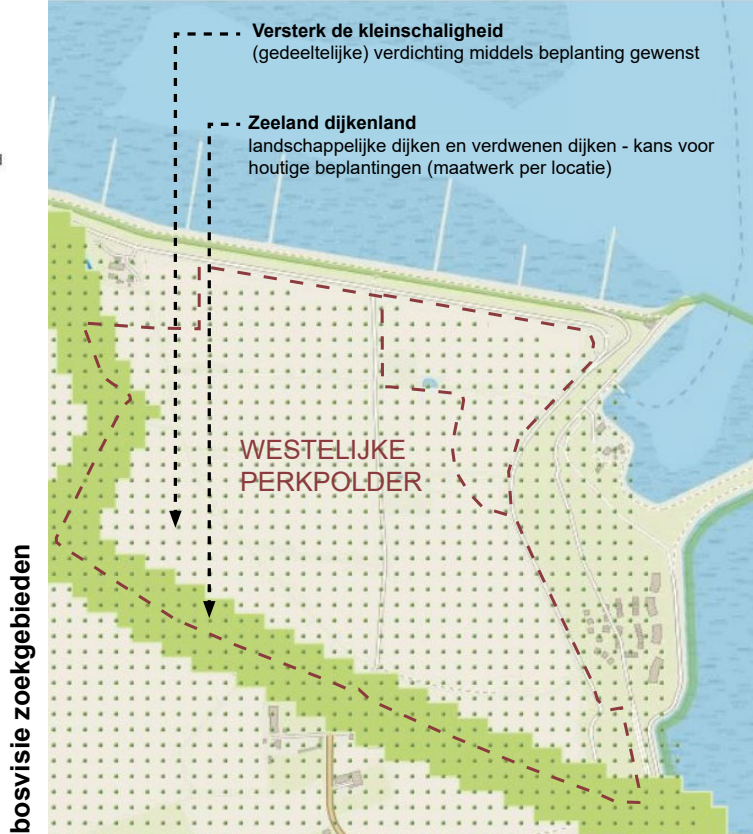
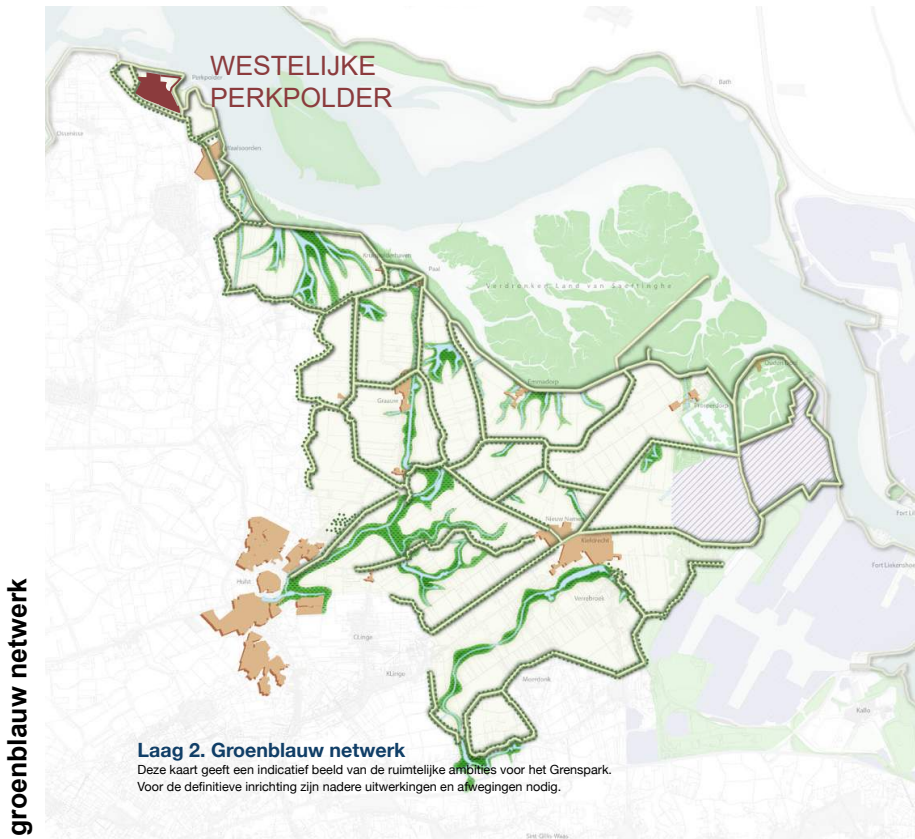
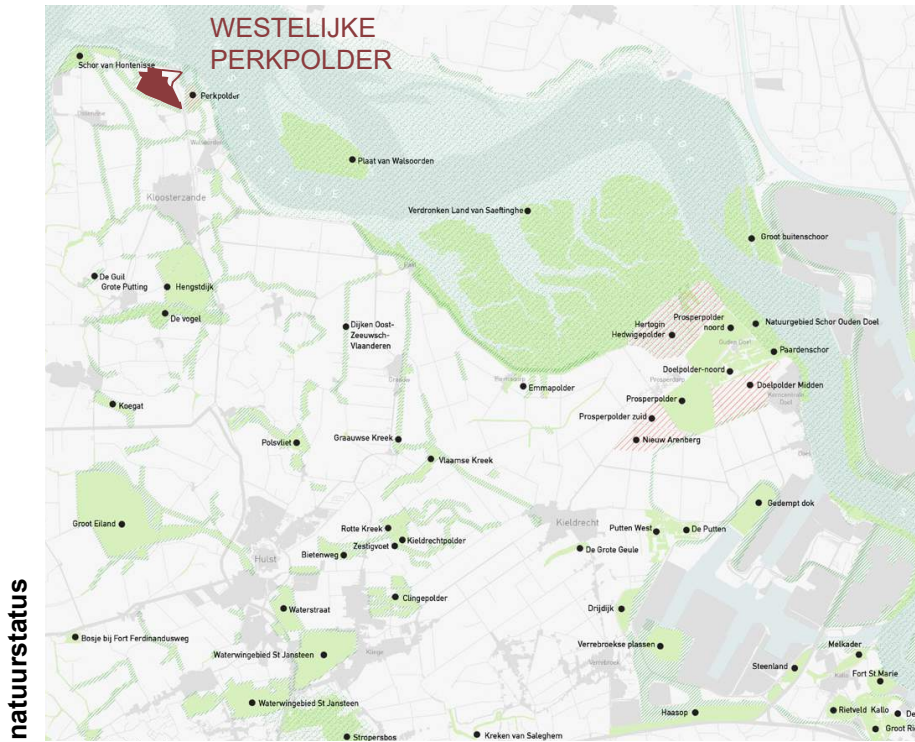
01 CONTEXT

Het ontwikkelingsgebied Waterzande is gelegen in het estuariumgebied van de Westerschelde, binnen het **Grenspark Groot Saeftinghe**, met zijn specifieke landschap, strandjes, natuurgebieden, polders, dijken, bouwwerken, havens, dorpen.

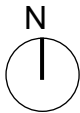
De **Westelijke Perkpolder** (WPP) is in eigendom van Perkpolder Beheer B.V. en maakt integraal onderdeel uit van het project Waterzande. Het Stranddorp wordt in het noordoostelijk deel van de Westelijke Perkpolder gerealiseerd. Daarnaast wordt de polder ingezet om een goede ruimtelijke inpassing van het woongebied van Waterzande in de omgeving te creëren, in combinatie met mogelijkheden voor extensieve recreatie voor de bewoners van Waterzande. Voor de ruimtelijke inpassing van het woongebied van Waterzande wordt een gevarieerde inrichting van de polder gerealiseerd, met bos, natuurgebied, water en beplantingsstroken, in combinatie met een structuur van fiets- en wandelpaden en (aangepast) agrarisch gebruik. Het water heeft een functie als waterberging voor de opvang van het hemelwater uit het nieuwe woongebied.

Met de inrichting wordt aangesloten op **het groenblauwe netwerk** in de regio, dat door het Grenspark Groot Saeftinghe wordt ontwikkeld. Het projectgebied sluit aan op de binnendijken - de Kalverdijk aan de zuidzijde en de Doordijk aan de westzijde van de Westelijke Perkpolder.

De ontwikkeling van de Westelijke Perkpolder draagt bij aan de twee ambities genoemd binnen de Zoekgebieden **Bosvisie** van Provincie Zeeland, nl. 'Versterk de kleinschaligheid: (gedeeltelijke) verdichting middels beplanting gewenst' en 'Zeeland dijkenland: landschappelijke dijken en verdwenen dijken – kans voor houtige beplantingen (maatwerk per locatie)'.



bron:  
Gebiedsagenda Grenspark Groot Saeftinghe -  
Deel 1: Identiteit, positionering en ruimtelijk concept,  
Atlas van Zeeland



# 01 CONTEXT

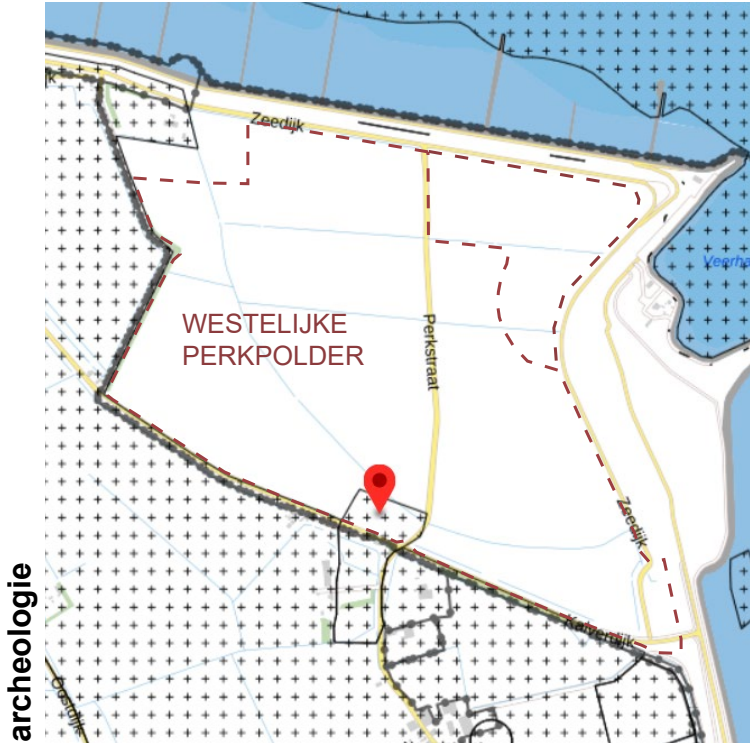
Het **Natuurnetwerk Zeeland** (Natuurbeheerplan Zeeland 2023) definieert aan weerszijden van de Kalverdijk als beheertype: bloemdijk en kruiden- en faunarijck grasland; aan de westzijde langsheen de Doorndijk: bloemdijk en ruigteveld. Deze dijklichamen, die 'opvallend rijk bloeien', liggen rond de polders en voormalige getijden kreken. Ze getuigen van de langdurige strijd tegen het water. Door opeenvolgende periodes van landwinning en overstromingen vormde zich een stelsel van binnendijken. Wilde marjolein, gewone agrimonie, glad paelzaad, raapzaad en fluitenkruid zijn hier typische soorten.

Ten westen van waar de Kalverdijk en de Perkstraat samenkomen is een kleine zone gemarkeerd als 'Dubbelbestemming: **Waarde - Archeologie 1**' in 'Bestemmingsplan Archeologische en Aardkundige waarden'.

Natuurbeheerplan Zeeland 2023 (beheertypen)

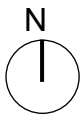


- N12.01: Bloemdijk
- N12.02: Kruiden- en faunarijck grasland
- N12.03: Glanshaverhooiland
- N12.04: Zilt- en overstromingsgrasland
- N12.05: Kruiden- en faunarijck akker
- N12.06: Ruigteveld

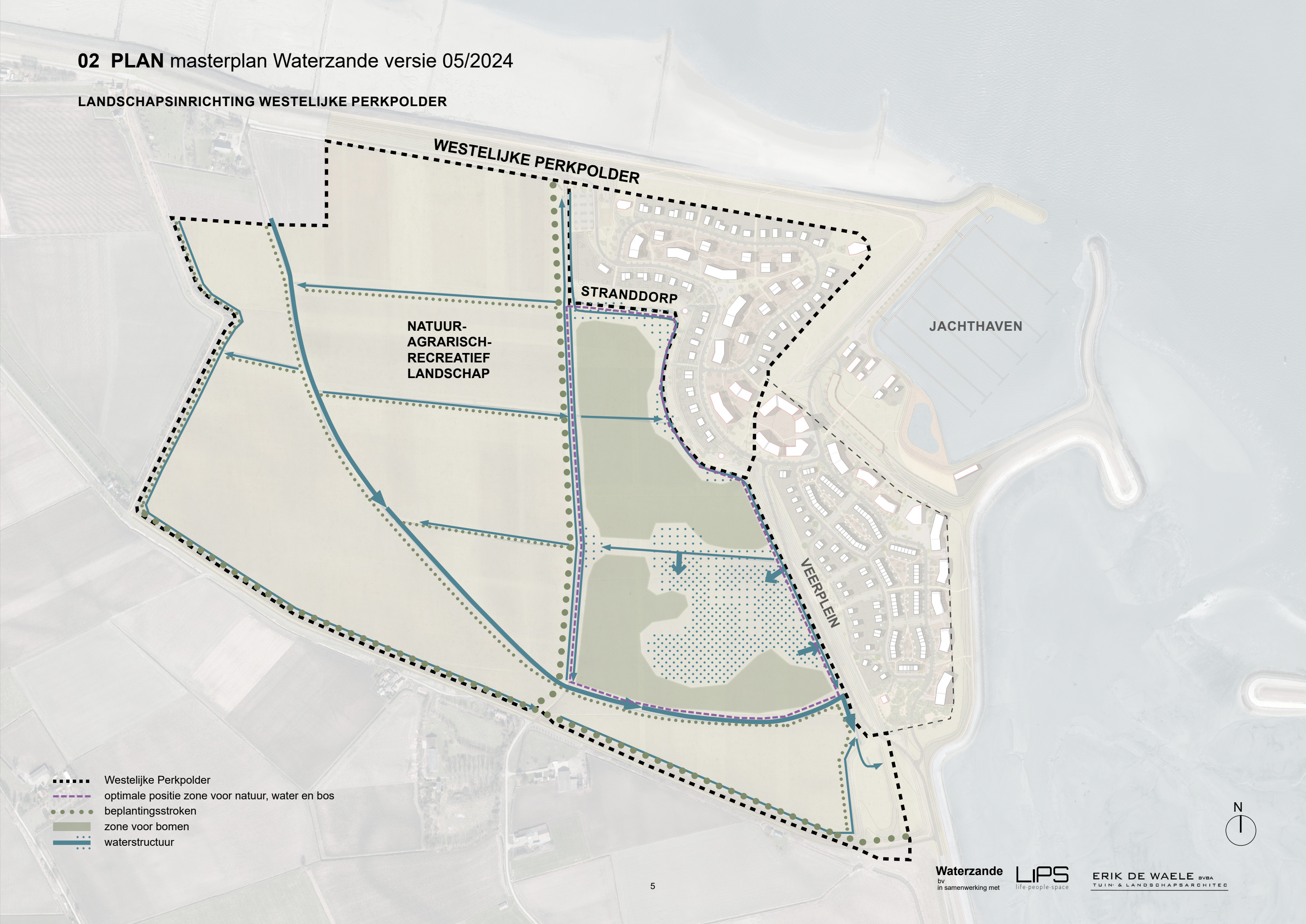


archeologie

bron:  
Atlas van Zeeland,  
Bestemmingsplan Archeologische en Aardkundige waarden



LANDSCHAPSINRICHTING WESTELIJKE PERKPOLDER



- Westelijke Perkpolder
- optimale positie zone voor natuur, water en bos
- ..... beplantingsstroken
- zone voor bomen
- waterstructuur

## 03 VAN VISIE LANDSCHAPPELIJK GEHEEL WATERZANDE NAAR INRICHTING WESTELIJKE PERKPOLDER

Waterzande is gelegen in een gebied dat in de recente geschiedenis vele gedaanten heeft gehad. Het polderlandschap is een **kunstmatig landschap**, dat gevormd werd door menselijke ingrepen. Dit landschap is sterk georganiseerd met dijken en sloten.

De landschapsstructuur van de toekomst laat zich leiden door **traditie**. Waterzande zet in op de verkleining van de landschapskorrel tbv robuustheid, windbescherming, watermanagement, biodiversiteit, doorwaadbaarheid en sfeer.

De groeninrichting krijgt een '**fijnere korrel**' dan het omringende landschap, zonder 'vreemd' aan te voelen. We behouden enerzijds bestaande **landschapsstructuren** zoals sloten, dijken, bomenrijen en wegen. Anderzijds willen we **meer gradiënten aanbrengen** met als doel het verhogen van de biodiversiteit, het creëren van een boeiender en mooier landschap, het zoveel mogelijk ter plekke houden van het regenwater en het zorgen voor een verfijnder en gericht beheer, wat werken op doelsoorten beter mogelijk maakt. Bij het voortzetten van deze traditie houden we rekening met: klimaatfactoren, bodem, biodiversiteit, veiligheid, duurzaamheid, natuurwaarden, visuele kwaliteiten, leefbaarheid, wensen bewoners, kosten...

**Streekeigen soorten**, specifieke locatie (water, wind, oriëntatie) en beheer vormen de rode draad bij de keuze van de beplanting.

We trachten ons zo goed mogelijk in te bedden door:

- Verrassende ruimtelijke structuur te definiëren als drager.
- Bewoning te concentreren.
- Stilte te eerbiedigen.
- De agrarische invulling via een eigen (bestaande) weg te organiseren.
- Trage wegen voor wandelen en fietsen te voorzien.
- Verharding te beperken.
- Geconcentreerd te parkeren.
- Voldoende wateroppervlak en sloten te voorzien.
- Beschutting te zoeken voor de wind.

We ambiëren om de waardevolle groenstructuren langsheen de **binnendijken** te bewaren en verder te laten evolueren tot soortenrijke bermen. De bermen dienen onderzocht te worden (inventaris van de soorten kruidachtigen) en er moeten bodemstalen genomen worden (PH en voedselrijkdom, humusgehalte en een onderzoek naar het bodemleven). Vanaf juli kunnen de bermen worden gemaaid, liefst in sinusbeheer (niet alles tegelijk, zo kunnen fauna elementen zich verplaatsen). Het maaisel moet afgevoerd worden, eventueel na drogen ter plekke.

De Westelijke Perkpolder bestaat uit twee onderdelen:

- het opgetilde **Stranddorp** in het noordoostelijk deel,
- het lager gelegen **natuur-agrarisch-recreatief landschap** in de rest van de polder. Dit landschap bepaalt mee de inpassing van de bebouwing, met een afwisselende inrichting, met grotere en kleinere eenheden.

De gebruikte ruimtelijke tools, als drager van **verschillende biotopen**, zijn **randen** én **vlakken**.



zicht vanuit Zeedijk

zicht vanuit Kalverdijk



De '**randen**' (**beplantingsstroken**) versterken de grote landschappelijke structuren, maken het waternetwerk van sloten zichtbaar met zijdelingse bomenrijen. De boomkeuze wordt op twee niveaus gelinkt aan de hiërarchie van ontsluiting, als de primaire structuur en de secundaire structuur.

Drie kenmerkende '**vlakken**' zorgen voor de identiteit van Waterzande. De combinatie ervan resulteert in een landschappelijk samenspel, een meerwaarde, die iets teruggeeft aan de maatschappij.

1) De **zone voor natuur, water en bos** (20 ha) is de meest biodiverse en beperkt toegankelijke zone. Naast een zone voor bomen met mogelijke invulling van bos, mantelzoom, voedselbos... worden hier ook watervlakken (vijver en wetland) in ondergebracht. De bosenheid wordt zo weinig mogelijk onderbroken. Het eventuele voedselbos is betreedbaar.

2) Het **agrarische grondgebruik** dient als een integraal onderdeel van een nieuwe inrichting van de Westelijke Perkpolder met kleine/middelgrote velden en natuurlijke landschapselementen. De historische en de aanwezige vruchtbare bodem zijn de voedingsbodem voor lokale landbouw, waarbij educatie ook haar plaats kan krijgen.

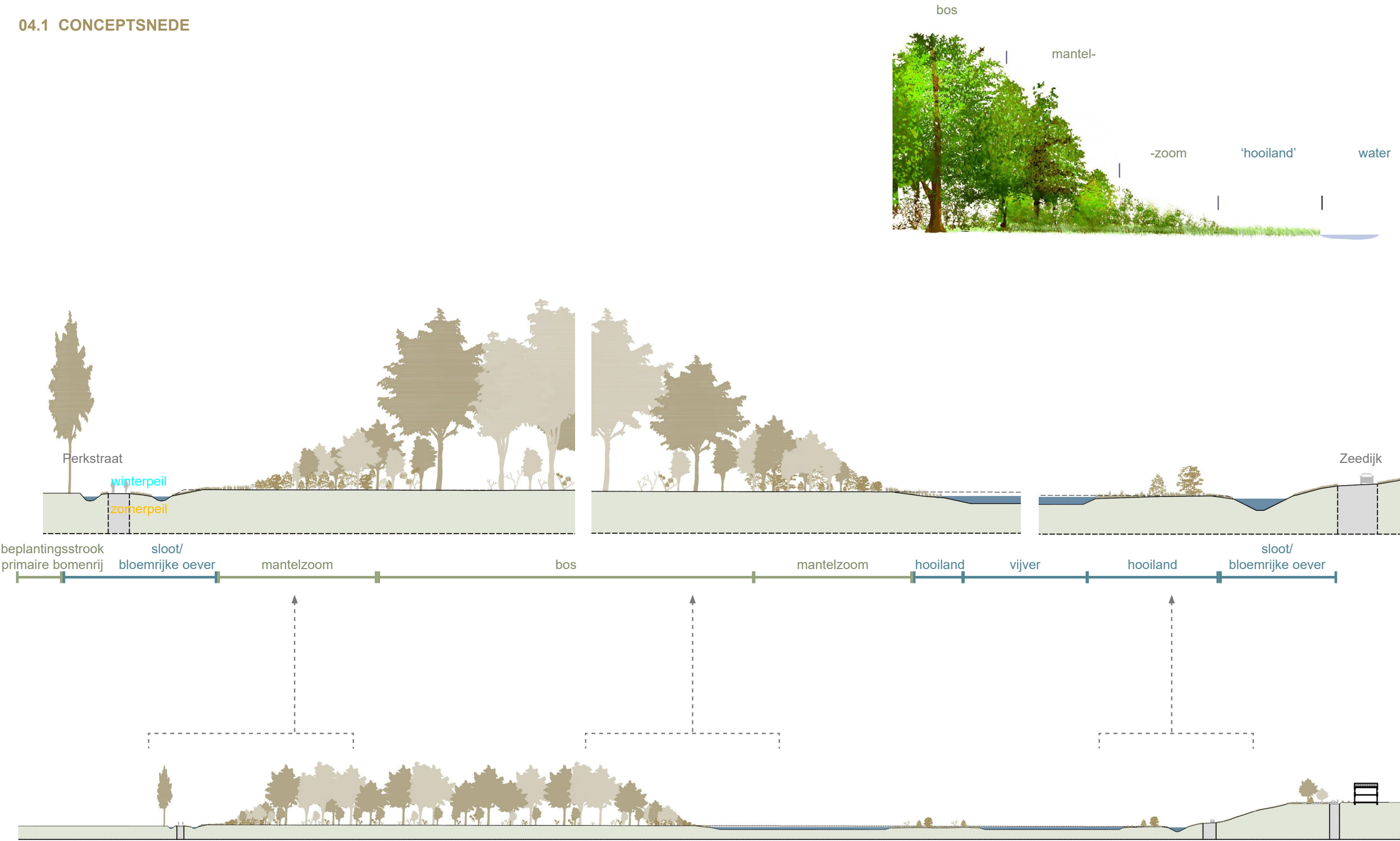
3) Tot slot is het **dorp** het meest actieve en toegankelijke landschapsvlak, gericht op menselijke activiteit. In de Westelijke Perkpolder ligt het deel 'Stranddorp'. Het aansluitende deel - 'Veerplein', bevindt zich aan de oostelijke grens van WPP.

De Westelijke Perkpolder wordt plaatselijk verrijkt met diverse **recreatieve activiteiten** die compatibel zijn met de natuurlijke en agrarische invulling.

**Alternatieve inrichtingsmogelijkheden** van de verschillende biotopen en elementen zijn mogelijk binnen het gedetailleerde ontwerp in de volgende fasen.

04 NATUUR, WATER EN BOS

04.1 CONCEPTSNEDE



# 04 NATUUR, WATER EN BOS

## 04.2 VERSCHILLENDE BIOTOPEN

### GROENSTRUCTUUR

Relevante biotopen:

ZONE VOOR BOMEN

BOS

MANTELZOOM

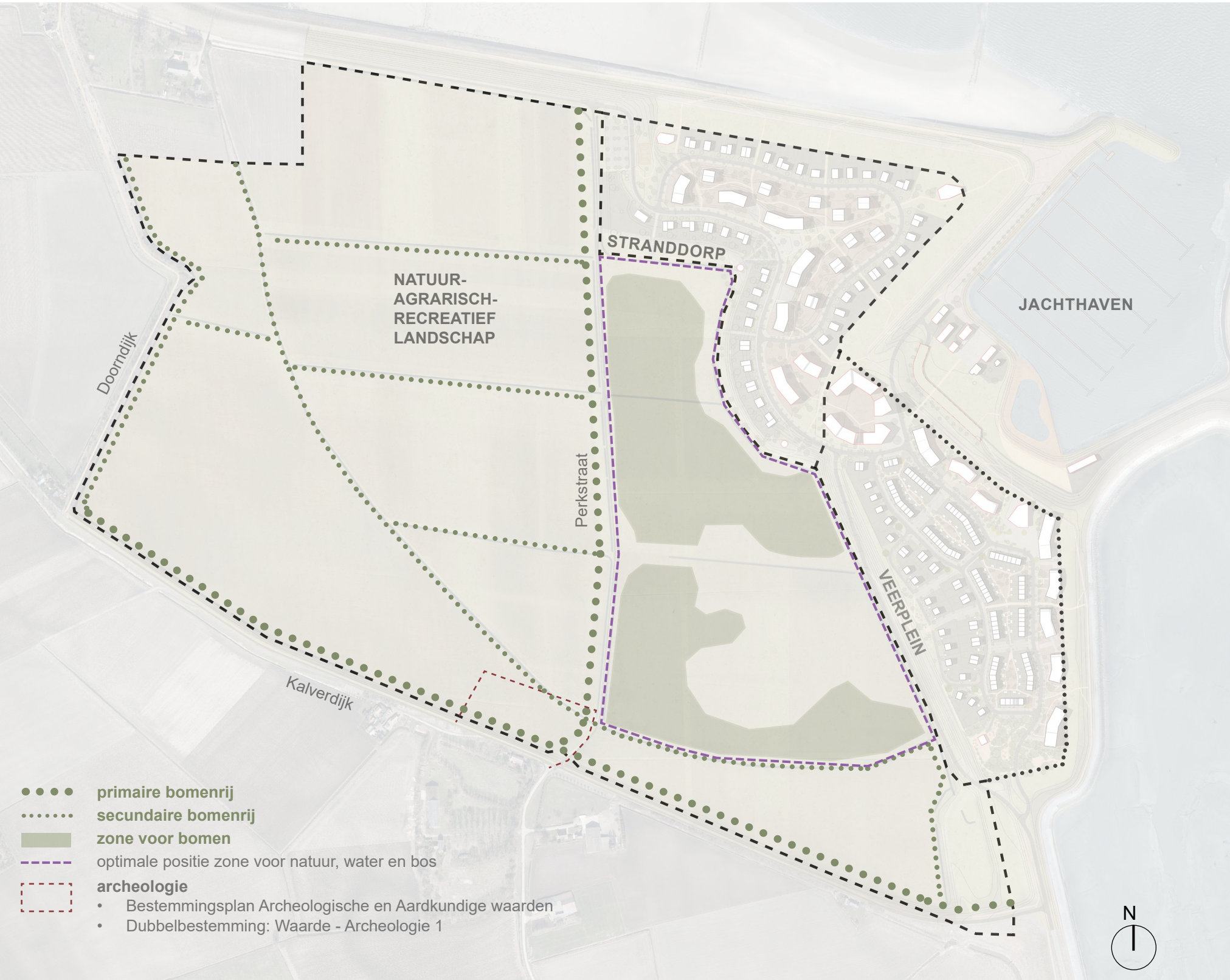
VOEDSELBOS

+

BEPLANTINGSTROKEN

PRIMAIRE BOMENRIJ

SECUNDAIRE BOMENRIJ



# 04 NATUUR, WATER EN BOS

## 04.2 VERSCHILLENDE BIOTOPEN

### BEPLANTINGSSTROKEN

**Rol - karakter:**  
De beplantingsstroken met bomenrijen versterken de grote landschappelijke structuren en maken het waternetwerk van sloten zichtbaar in het landschap. Ze vormen een lineaire landschappelijke elementen langs de wegen en poldersloten. De boomkeuze weerspiegelt de hiërarchie van primaire en secundaire structuur.

**Situering:**  
Primaire structuur wordt langs de sloten met wegen gelegd. Secundaire structuur volgt de rest van de poldersloten.

**Soorten - niet-limitatief:**  
Primaire structuur: zeeuwse blauwe (Populus x euramerica 'Serotina')  
Secundaire structuur: europese zwarte populier (Populus nigra), knotwilg (Salix alba 'Chermesina')

### PRIMAIRE BOMENRIJ



### SECUNDAIRE BOMENRIJ



## 04 NATUUR, WATER EN BOS

### 04.2 VERSCHILLENDE BIOTOPEN

#### BOS

**Rol - karakter:**

We streven naar een bos met grote verscheidenheid en gelaagdheid met rijke ondergroei van struiken, kruiden en bosgewassen.

De grote diversiteit aan boomsoorten zal meer licht doorlaten en meer andere fauna en flora aantrekken. Een bos met sterke gelaagdheid is ook een beter 'koelte eiland' wat dan ook spaarzamer is om water vast te houden. We creëren een optimaal verkoelingseffect voor de omgeving.

Bomen kunnen hierdoor ook diverse vormen aannemen, zo zullen bepaalde als een meerstammige ontwikkelen en weer andere als een hoogstam. Het geheel vormt een windscherm voor het dorp.

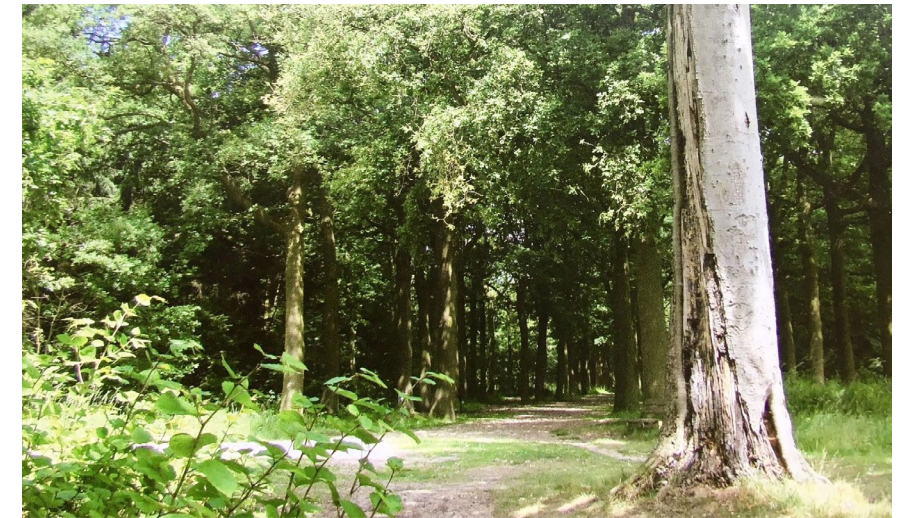
**Situering:**

Gelaagdheid met streefhoogte tot +/- 25m, daarom afstand houden van aanliggende Perkstraat en dorp door mantelzoom en/of bloemrijke oever.

**Soorten (wijkers en blijvers) - niet-limitatief:**

zwarte els, es, haagbeuk, gladde iep of veldiep, ruwe iep, veldesdoorn, winter- en zomerlinde, zoete kers, zomer- en wintereik,...

bodem: klaver (weerhoudt het groeien van onkruid, dat de jonge boompjes zou kunnen verstikken; geeft stikstof aan nieuwe bomen; bijenplant)



## 04 NATUUR, WATER EN BOS

### 04.2 VERSCHILLENDE BIOTOPEN

#### MANTELZOOM

##### Rol - karakter:

Bosranden zijn zeer belangrijk: ze hebben een waardevolle ecologische functie als overgangszone tussen bos en gevarieerde omgeving, met veel structuur en soortenrijkdom. Ze zijn een belangrijke troef tegen klimaatopwarming en bieden tal van voordelen voor mens, fauna en flora.

De meeste bossen in Vlaanderen hebben scherpe overgangen van bos naar open veld, maar idealiter is er een bosrand met geleidelijke gradiënten van planten via middelhoge struiken naar hoge bomen. Uiteraard telt de bosrand mee als beboste oppervlakte, wat interessant kan zijn bij een subsidie (ikv herbebossing).

Een geleidelijke bosrand kan voor veel soorten belangrijk zijn voor de vorming van het leefgebied: zowel om te foerageren (voor vogels en zoogdieren), om te zonnen (voor reptielen en vlinders), als groeiplaats (typische plantensoorten) en als cruciaal voedselgebied (voor insecten). Een bosrand is een duidelijk voorbeeld van een leefgebied waar veel verschillende soorten gezamenlijk voorkomen, zoals de sleedoornpage, ree, zanglijster en hazelworm.

Een goed ontwikkelde bosrand biedt ook andere voordelen. Een bosrand met dichte begroeiing buffert geluidshinder, vermindert de inkijk in het bos en houdt ongewenste bezoekers en slukstorters weg.

Struiken langs perceelsgrenzen, paden en nabije woningen zijn veiliger dan bomen. De mix van bloemen, bessen, noten en diverse soorten die dieper in het bos niet te vinden zijn, vormen een fraaier geheel.

Een laagblijvende bosrand vermindert bovendien schaduw op aanpalende percelen en voorkomt problemen met overhangende takken en bomen. De wetgeving bepaalt immers dat grenzend aan landbouwpercelen op de eerste twee meter van de perceelsgrens geen struiken en tot op 6 m geen hoogstambomen mogen aangeplant worden. Een bosrand bestaande uit een ruigte van +-2m met een struikengordel van +-4m is een prima oplossing. Last but not least: bosranden slaan meer koolstof op dan bomen middenin het bos, hetgeen een sterke troef is tegen klimaatopwarming.

##### Situering:

Overgang tussen bos en open landschap, tussen water en bos, tussen agrarisch landschap en hooiland...

##### Principe aanleg:

mantel (struweel met struiksoorten of hakhout) en zoom (ruigtekruiden)

Een golvende rand zorgt voor meer variatie en meer biodiversiteit. Zowel bij de mantel als de zoom.

##### Soorten (struiken) - niet-limitatief:

boswilg, bosaalbes, eenstijlige en tweestijlige meidoorn, Gelderse roos, gewone viler, gewone vogelkers, hulst, kraakwilg, rode kornoelje, sleedoorn, vuilboom, wegedoorn, wilde appel, wilde liguster, hondsroos, eglantier...

In de mantel wordt bosvorming tegen gegaan door hoge bomen te kappen. Het beheer van de mantel bestaat uit het cyclisch kappen van de struiken tot net boven de grond. Om de struiken levenskrachtig te houden is de winter het beste moment om deze laag af te zagen. Bij lange struikranden werk je best gefaseerd, in stukken van tientallen meters lang. Elk jaar zet je één of meer stukken af en het volgende jaar kap je de aangrenzende strook en zo verder tot de cyclus rond is. Zo is er altijd voldoende afwisseling in structuren aanwezig.

Heel wat zeldzame vlindersoorten zoals de sleedoorn- en iepenpage, overwinteren als 'ei' op de twijgen van hun waardplanten, respectievelijk de sleedoorn en iep. Ook zij zijn dus sterk gebaat bij een gefaseerd beheer.

In de zoom voorkom je best de opslag van bomen en maai je om de 2 à 3 jaar, zodat zich een kruidenrijke rand ontwikkelt. Je kan hier het maaien ook faseren, zodat gemaaide en ongemaaide stroken elkaar afwisselen. Afvoeren van maaisel is nodig om ruigtes bloemrijk en biodivers te maken. Dit beheersysteem kan je nog versterken door bosranden een grillig of golvend verloop te geven met beschutte inhammen en uitstekende boomgroepjes. Op deze manier kan plaatselijk meer ruimte gecreëerd worden voor de grazige en verruigde strook langs een bosweg. Om een inham in de bosrand geschikt te maken, moet je bij het maken ervan ook met de oriëntatie rekening houden. Zuidelijk geëxposeerde inhammen zijn thermisch het meest interessant. Ook kruispunten van paden in het bos lenen zich goed voor het verhogen van de structuurrijkdom en het aanbod aan open pleksituaties. Door de hoeken van de bestanden meer open te maken, ontstaan beschutte plekken met interessante micro-klimatologische omstandigheden.



## 04 NATUUR, WATER EN BOS

### 04.2 VERSCHILLENDE BIOTOPEN

#### VOEDSELBOS

**Rol - karakter:**

In deze zone wensen we zowel de aanleg van een typische hoogstamboomgaard met streekeigen rassen van appels, peren, pruimen, kersen, deze grote soorten zijn geënt op een geschikte onderstam om een gezonde fruitboom toe te laten op langere termijn.

Het voedselbos krijgt geen regulier agrarisch gebruik, maar maakt onderdeel uit van de landschappelijke inrichting.

**Situering:**

Uitloper mogelijk op de hellende zijflank van het dorp Waterzande.

**Soorten - niet-limitatief:**

Boomgaard met streekeigen hoogstamrassen: appels, peren, walnoten, mispels, moerbezie, kersen, krieke pruimen, hazelnoten, tamme kastanje, viler...

Bloemenweide: keverorchis, wilde marjolein, ratelaar, agrimonie...



# 04 NATUUR, WATER EN BOS

## 04.2 VERSCHILLENDE BIOTOPEN

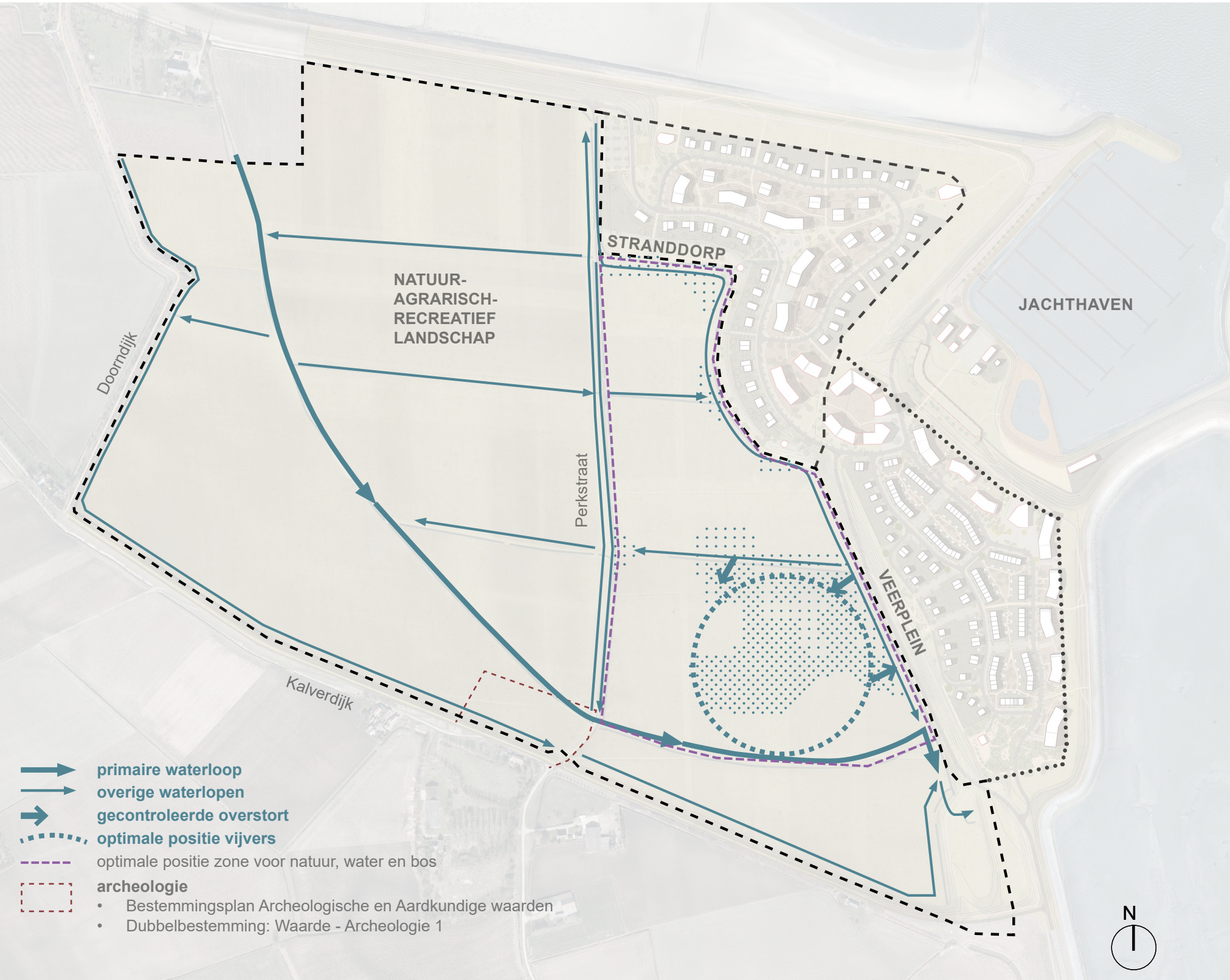
### WATERSTRUCTUUR

Relevante biotopen:

VIJVERS EN SLOTEN

HOOILAND

BLOEMRIJKE OEVERS



## 04 NATUUR, WATER EN BOS

### 04.2 VERSCHILLENDE BIOTOPEN

#### VIJVERS EN SLOTEN

##### Rol - karakter:

Waterbergingscompensatie van voor de totale verharding van de ontwikkeling Waterzande gebeurt dmv 2 types waterretentie-elementen: grote watervlakken (vijvers) en verbrede sloot op waterlijn (conform vergunning. De bestaande sloten spelen een rol in het globale watersysteem van Perkpolder.

De aanwezigheid van ondiep zoet water is erg belangrijk.

Dit snel opwarmend water is immers de voortplantingsplek voor salamanders en boomkikkers. Het is het ideale jachtterrein voor vleermuizen en libellen.

Zowel poelen die uitdrogen als waterplassen die het jaar rond hun water behouden vormen een grote aantrekkingskracht voor vogels. Zeldzame watervogels zoals de zomertaling en ijsvogel, maar ook overwintelaars zoals smienten en velduilen vinden hier voedsel.

##### Situering:

Vijvers worden gekoppeld met gecontroleerd overstort (in-uit) aan de bestaande poldersloot. De hieraan gekoppelde wetlands vergroten, wanneer nodig, de ruimte voor water.

##### Principe aanleg:

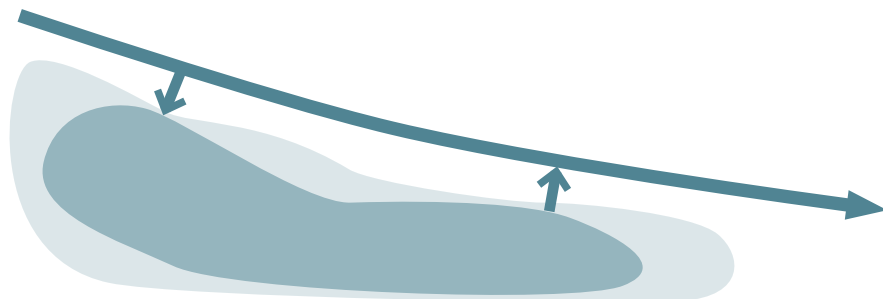
Hoef niet ingezaaid, rietkragen verschijnen automatisch.

##### Soorten – niet-limitatief:

Rietkragen zullen verschijnen langs de waterelementen, plassen en sloten in functie van de waterstand.

##### Dimensie (richtlijn):

Max. 10 ha.



## 04 NATUUR, WATER EN BOS

### 04.2 VERSCHILLENDE BIOTOPEN

#### HOOILAND

**Rol - karakter:**

Dankzij de zachte helling in de hooilanden ontstaan heel wat gradiënten, die de ontwikkeling vele flora en fauna elementen ondersteunt.

Deze zorgen voor een ontwikkeling van bloemrijke hooilanden waarin de overgang van nat naar droog een grote rol speelt.

De aanwezigheid van deze kleinschalige zoete hooilanden heeft een bijzondere aantrekkingskracht op vele fauna-elementen zoals patrijs, piepers en gorzen, grutto en ooievaar. Maar ook ontelbare insecten en andere ongewervelden vinden hier hun thuis.

Als bodembedekker beschermt het hooiland bovendien tegen uitdrogen en speelt tevens een economische rol als diervoedsel.

**Situering:**

Onder boomgaard.

In zoom.

Rondom vijvers en langs watersloten.

**Principe aanleg:**

Inzaaien geschikt mengsel.

**Soorten - niet-limitatief:**

Vele grassen en kruiden van voedselrijkere grond.



# 04 NATUUR, WATER EN BOS

## 04.2 VERSCHILLENDE BIOTOPEN

### BLOEMRIJKE OEVER

**Rol - karakter:**  
Bloemrijke oevers hebben de geleidende functie. Ze vormen groene linten doorheen het landschap die verschillende natuurrijke gebieden met elkaar verbinden.

**Situering:**  
Op de oevers van de afgeplatte sloten.

**Principe aanleg:**  
Inzaaien van geschikte mengsels in functie van bodemstaal.

**Soorten – niet-limitatief:**  
Vooral in het najaar en zomer afwisselende bloei van kruidachtigen en grassen.

Bodemstalen ('meten is weten') dienen genomen te worden na het grondwerk en vóór het aanplanten.



# 05 RECREATIEVE TOEGANKELIJKHEID

## 05.1 VERBINDINGEN

Een netwerk van paden kan optioneel ingezet worden als connecties met omliggende zachte mobiliteitsnetwerken in de omgeving. Afstemming met gelijklopende initiatieven is bij nadere uitwerking wenselijk.

Dit netwerk zou een **beperkte doorbaarheid** moeten hebben - alleen voor zachte mobiliteit en onderhoud.

- H

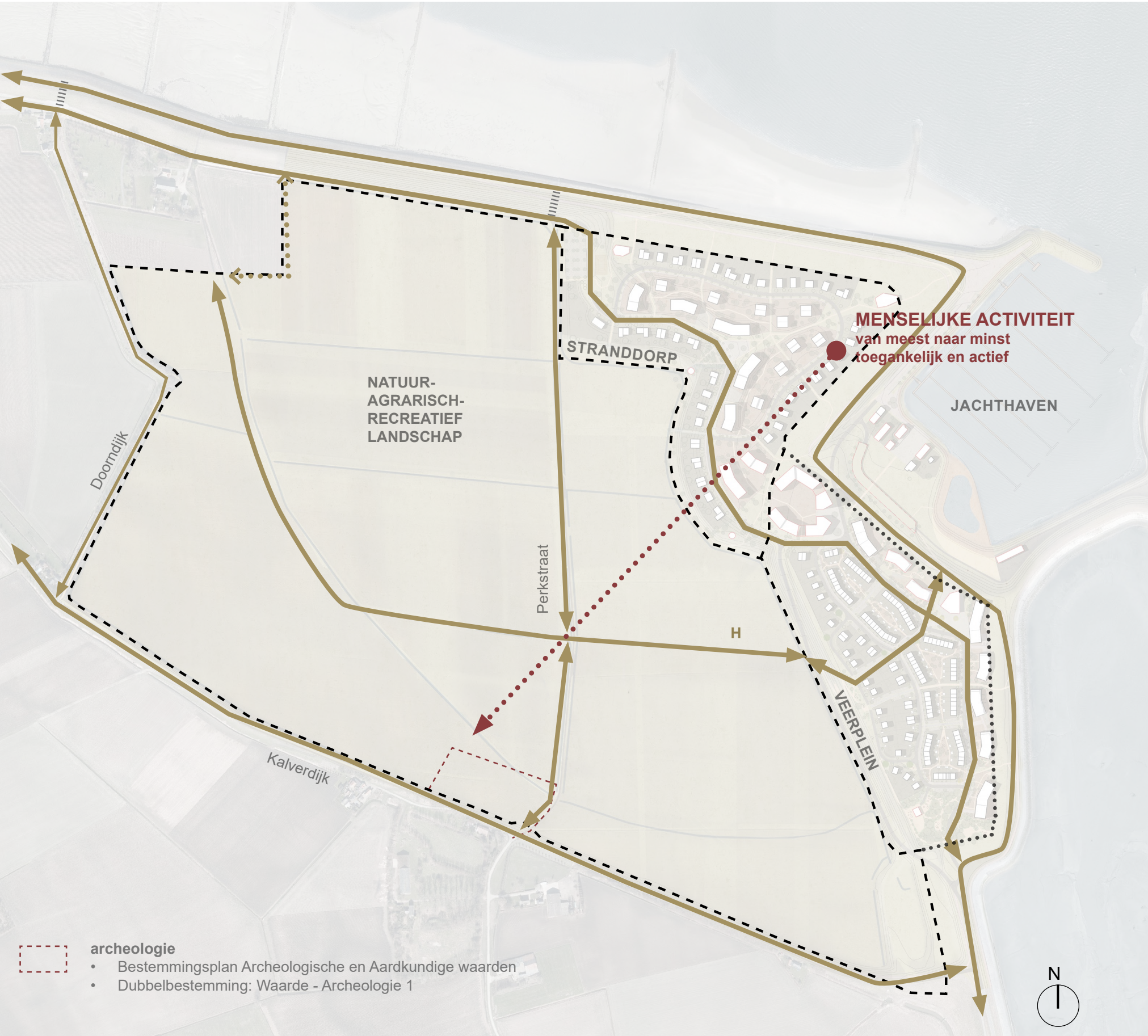
hoofdpad

•

recreatieve functie

•

fietsroute
- verbinding met bestaande pad



05 RECREATIEVE TOEGANKELIJKHEID

05.2 MOGELIJKE RECREATIEVE INVULLING



vogelkijkhut



finse piste



'mountainbike' fietspad



speelplaats



buiten fitnessruimte



picknickplek



**Lieve De Cock**  
architect - urban planner  
founding partner, CEO

lieve.dc@lips.team  
+32 2 421 69 37  
+32 475 82 50 59

Van Meyelstraat 30  
B 1080 Brussel  
info@lips.team  
+32 2 421 69 37  
www.lips.team

**ERIK DE WAELE** BVBA  
TUIN- & LANDSCHAPSARCHITECT

**Erik De Waele**  
tuin- & landschapsarchitect  
founding partner, CEO

erik@erikdewaele.be

+32 5 677 53 51  
+32 475 77 43 08

Ingooigemstraat 42a  
B 8553 Otegem-Zwevegem

*De afbeeldingen geven geen exacte weergave van de werkelijkheid en kunnen afwijken van plannen en uitvoering. Alle rechten voorbehouden. Geen enkel deel van deze presentatie mag worden gereproduceerd, opgeslagen in een zoekstelsel, of verzonden in welke vorm dan ook, met welke middelen dan ook, elektronisch, mechanisch, fotokopiëren, opnemen of anderszins zonder schriftelijke toestemming van Lieve De Cock, LiPS of Erik De Waele.*

© LiPS, Erik De Waele, 2024