

De voortuin van Zaltbommel

Waterpartij tussen A2 en geluidswal van bedrijven op De Waluwe

Het is tegenwoordig het eerste dat je ziet, als je Zaltbommel binnenrijdt. De toren valt niet meer op, je oog valt eerst op de aaneengesloten rij bedrijven van De Waluwe. Kees van Ham van bureau BRO in Vught heeft de afgelopen jaren een plan ontwikkeld om dat er iets aantrekkelijker uit te laten zien.

door Ilze Rike

Het begrip zichtlocatie was nog maar net uitgevonden. De brug was nog niet klaar, maar de op- en afritten van de A2 waren al wel verlegd. Bedrijventerrein De Ooijk was vol en De Wielkamp was net ontwikkeld. Op dat moment, het was 1991, maakte Kees van Ham van BRO (Bureau Ruimtelijke Ordening) in Vught het eerste ontwerp van wat nu Bedrijventerrein De Waluwe is. Het moest de voortuin van Zaltbommel worden. Het is immers het eerste dat je ziet, als je de snelweg af rijdt." De belangrijkste voorwaarde voor het nieuwe terrein was dat het als geluidswal moest dienen, zodat ook woonwijk De Waluwe ontwikkeld kon worden. Met een gewone geluidswal langs de A2, zouden de woningen niet zo dicht op de snelweg gebouwd kunnen worden. Door de bedrijven te bouwen als aaneensluitende rij panden, konden mensen vrijwel direct erachter wonen."

Een geheel

Omdat de rij panden zo massaal zou worden, was het Van Hams taak daar toch als stedenbouwkundige toch een mooi geheel van te maken. Een geheel dat past bij de uitstraling van de nieuwe brug en de hoogwaardige bedrijven die op De Waluwe moesten komen. Mede ingegeven door de omstandigheden is uiteindelijk bedacht om een grote waterpartij tussen de bedrijvenrij en

de A2 aan te leggen. Het idee om de gebouwen zo sterk op elkaar te laten lijken, dat ze bijna 'familie' zijn, is uiteindelijk niet tot in detail uitgewerkt. Ze voldoen wel voor een deel aan dezelfde eisen, de bouwhoogte bijvoorbeeld, maar verder verschillen ze nogal van elkaar, terwijl ze toch vrij dicht op elkaar staan. Er zit minimaal 10 en maximaal 30 meter tussen twee panden, omdat ze die geluidswal moeten vormen. Door er één grote plas voor te leggen, schep je toch een band tussen de gebouwen, een soort familieband." De waterpartij wordt geen plas-drassysteem, zoals Van Ham het noemt. Dat ligt wel bij Campina Melkunie, dat al in 1992 is gebouwd. Daar hebben we gemerkt dat het dichtslibt. Dat willen we voorkomen." Van Ham heeft er even ook nog aan gedacht om aan te sluiten bij het idee van de landschapsarchitect die voor Rijkswaterstaat het stuk grond bij de nieuwe op- en afritten van de A2 heeft ontworpen. De twee driehoekige waterpartijen daar verwijzen naar de wallen en de vestingwerken. Uiteindelijk hebben wij gekozen voor meer de verwijzing naar de dijken in het landschap", zegt Van Ham. De geluidsschermen tussen de bedrijven, komen dan ook op een soort kleine dijklichamen te staan, tussen elke twee gebouwen een stuk verhoogde grond met lage begroeiing die in de waterpartij steekt. De geluidsschermen moeten



De oprit van de A2 bij Zaltbommel.

er overigens allemaal hetzelfde uit gaan zien, het is de bedoeling dat de bedrijven ze gezamenlijk laten plaatsen. Binnenkort is daarover het eerste overleg.

Noodzaak

Behalve mooi is de waterpartij ook pure noodzaak. Daar weet G. Soppe, hoofds van het bureau integraal waterbeheer van polderdistrict Groot Maas en Waal alles van. Het hele gebied wordt daar volgebouwd, en dat heeft invloed op de waterafvoer. Bij bebouwde stukken grond gaat dat veel sneller dan bij weilanden. Dat verschil moeten we opvangen en weg laten stromen en daar zijn die retentievijvers voor nodig." Als voorbeeld noemt hij de wateroverlast die in 1998 in het kassengebied van het Westland was na een periode van regen. Daar was veel verhard oppervlak en weinig berging voor water. Dat zou hier ook kunnen gebeuren, als we die vijvers niet zouden aanleggen." De sloot die nu al langs de A2 ligt is

niet voldoende voor de afvoer van al dat water. Die zou overstromen. Al komt het water daar uiteindelijk wel weer in terecht", aldus Soppe. Het water stroomt weg en komt via een omweg, onder meer via een stuw, uiteindelijk weer terug in de sloot. Ondertussen is het opgeslagen geweest in dat watgangenstelsel. Waarschijnlijk wordt de stuw vanuit Druten aangestuurd met een computersysteem." De aanleg van de waterpartij wordt dan ook betaald door het Polderdistrict. Het gebied aan de 'achterkant', aan de kant van de Hogeweg, moeten de bedrijven zelf inrichten. Daar zitten de ingangen naar de bedrijven, dus dat zullen ze ook enigzins aantrekkelijk moeten maken", zegt Van Ham. Probleem daarbij is dat ook alle parkeerplaatsen aan die kant van de bedrijven moeten worden aangelegd. Daardoor krijg je nogal wat verschillen. Sommige bedrijven willen een groene heg om de auto's te verbergen, anderen moeten van hun beveiligingsmaatschappij een hekwerk plaatsen. Daar moet nog heel wat overleg worden."

Te koop: enorm kasteel

Wie wil er nu niet in een veertiende eeuwse kasteel wonen? Het kan nu. Slot Well in de Bommelerwaard staat namelijk te koop. Je moet er alleen 8,45 miljoen voor neertellen.

door Ilze Rike

Een oprijlaan met kastanjes, een poortwoning die al groter is dan het gemiddelde nieuwbouwhuis. En een landgoed inclusief boomgaard. Dat alleen



zou al de nodige kopers trekken. Het zijn nog maar de extraatjes. Want waar het om gaat is Slot Well. Het prachtige 't Huys van Malsen' aan de dijk in Well staat sinds kort te koop. De huidige eigenaren, voorzitter van de Kamer van Koophandel Rivierengebied J. Oerlemans en zijn vrouw, willen kleiner gaan wonen. Het slot is ook erg groot, zeker voor een echtpaar zonder kinderen. Het hele landgoed beslaat 25.600 vierkante meter. Het slot zelf bestaat uit 2600 kubieke meters, of 600 vierkante meter vloeroppervlak. De entree bestaat uit een groot trapenhuis. Maar ook via een 'achteromtrappetje', vroeger door het personeel in gebruik, zijn de andere verdiepingen te bereiken. Diverse ruimtes zijn helemaal ingericht zoals het vroeger was, met bijzondere wandbekleding uit die tijd. De slaapkamers zijn moderner, met een eigentijdse badkamer. En er is een sfeervolle woonkeuken. Makelaar Smeets en van Nimwegen uit Zaltbommel heeft het kasteel in de verkoop. We hebben alleen bijzondere panden in de verkoop, maar dit is wel het neusje van de zalm", zegt T. Smeets. Iets mooiers staat er niet

in de Bommelerwaard." Volgens Smeets is er al erg veel belangstelling geweest in de korte tijd dat het slot te koop staat. Meer dan ik dacht, en ook echt

serieuze kandidaten." De meesten vielen echter toch af. Veel omdat ze er graag een kantoor of bedrijf wilden vestigen, maar dat mag niet in verband met het bestemmingsplan. Alleen kantoor aan huis behoort tot de mogelijkheden. Veel andere kopers moesten afhaken toen ze de prijs, die niet op de internetsite of in de advertenties staat, hoorden. De vraagprijs is zo'n 8,45 miljoen gulden. De meeste belangstellenden zijn zo rond de 50 jaar, vertelt Smeets. Jongere mensen die zoveel geld kunnen uitgeven, willen vaak meer luxe. Een sauna, een zwembad, dat soort dingen. Dat past niet in zo'n kasteel." Hoewel de prijs hoog is, ziet Smeets uiteraard ook financiële voordelen aan dit specifieke kasteel. Het valt onder de Wet Landgoederen. Dat betekent, dat je geen overdrachtsbelasting hoeft te betalen. En bij de meeste kastelen die in Nederland te koop zijn, zit je met erfpacht. Dat is hier niet, bij aankoop krijg je echt vrije eigendom."

Wie het kasteel wil kopen, moet wel snel zijn. Er zijn inmiddels al verschillende bezichtiging geweest. Bovendien staat het pand in het luxe woonblad Vivenda.