

Project Waalfront West gaat 56 miljoen kosten

Provincie en rijk zouden vijftien miljoen moeten bijdragen aan plannen woonwijk Zaltbommel

Mooie woningen in plaats van niet zulke mooi ogende bedrijven op de grens van Zaltbommel met de Waal. Toen de provincie en het rijk dan ook lieten weten dat dat 'ten koste van veel' gerealiseerd moest worden, was er ook daadwerkelijk zicht op. Het vier ton kostende haalbaarheidsonderzoek is nu klaar. Volgens de berekeningen is er nog ongeveer 15 miljoen nodig om het project te realiseren. En wellicht is daar nog een oplossing voor te vinden.

door Ilze Rike

Het project Waalfront West, waarbij Zaltbommel op de lange termijn woningen wil bouwen op de plaats waar nu bedrijfsterrein De Waal (met onder meer de WPSupermarkt en Busker Bedrijven) zit, gaat naar schatting 56 miljoen gulden kosten. De woningen die er gebouwd gaan worden gaan ongeveer 41 miljoen opleveren, dus 15 miljoen gulden moet op een andere manier bij elkaar gekregen worden. Dat staat in het rapport dat donderdag gepresenteerd wordt op een openbare inspraakavond in het gemeentehuis in Zaltbommel.

Op de plaats waar nu bedrijfsterrein De Waal zit wilde Zaltbommel al in 1990 graag woningen bouwen. Dat zou echter tien miljoen gulden gaan kosten, zo was berekend, en dat risico wilde de gemeente niet lopen. Totdat vorig jaar de provincie en het rijk lieten weten dat er 'ten koste van veel' woningbouw gerealiseerd moest worden. Dus trok de gemeente vier ton uit om een haalbaarheidsonderzoek te houden. Het rapport dat deze week besproken wordt is daar het resultaat van. In het rapport staat onder meer aan welke eisen alle partijen moeten voldoen voor de eerste steen gelegd kan worden. "We hebben de hulp van de provincie en het rijk nodig", legt wethouder L. Krijger uit. "En

het rapport dat er nu ligt is min of meer een inventarisatie welke garanties en toezeggingen we nodig hebben voor we verder kunnen." Op vier gebieden heeft de gemeente aan 'verkenning' gedaan. Daaruit zijn diverse uitgangspunten gekomen waaraan voldaan moet worden voor de volgende stap naar een nieuwe woonwijk gemaakt kan worden. "Op het gebied van milieu is vooronderzoek gedaan naar de bodemvervuiling. De grond moet schoon zijn voor we er woningen kunnen bouwen. We hebben nu diverse plekken gevonden die gewoon afgegraven moeten worden en waarvan de grond afgevoerd moet worden. Op andere plaatsen is de vervuiling niet zo erg en daar zouden we de grond wellicht zelf kunnen verwerken. We kunnen er bijvoorbeeld de werkhaven voor een deel mee opvullen."

Dijkverzwaring

Een ander onderzoekspunt was de zogeheten 'civieltechnische' kant van het verhaal. "Daaronder valt de dijkverzwaring. Want het is natuurlijk van belang hoe de dijk nu uiteindelijk komt te lopen. Er was eerst een tracé ontworpen waarbij de dijk tussen de WPSupermarkt en de haven door zou lopen. Maar om een woonwijk de kunnen realiseren



Zo zou het Waalfront van Zaltbommel eruit kunnen zien

te werken. "Als een van de vier aspecten niet doorgaat, dan kunnen we het wel vergeten. Want zo prematuur zijn de plannen nog. We kunnen het risico niet lopen." De gemeente heeft alle aspecten samengevoegd en gekeken hoeveel

is het praktischer om de dijk buitenlangs te laten lopen." Bij het tweede tracé zou de dijk vanaf de parkeerplaats tegenover het voormalige politiebureau rechtdoor getrokken worden naar de Gamerschedijk ter hoogte van de Kloosterwiel. "We dachten er eerst aan de haven open te houden en er een keersluis in te zetten. Maar alleen die keersluis kost al tien miljoen. Op zich is het tweede tracé voor het polderdistrict (dat de dijkverzwaring uitvoert) goedkoper, maar alleen door die sluis zou het toch duurder worden. We hebben dus een ander alternatief. De dijk wordt bij de haven gewoon doorgetrokken. En de huidige werkhaven zou dan benut kunnen worden."

"Dan is er nog de vraag van het eigendom. De bedrijven die er nu zitten moeten verkassen als we er iets anders willen doen. Busker Bedrijven is de grootste, die bezit bijna de helft van het gebied. Daar moeten we dus als eerste overeenstemming over zien te krijgen. Er moet een

andere lokatie worden geboden. En we moeten onderhandelen over de prijs van de grond."

Inrichting

Een andere vraag die beantwoord moet worden, voor de gemeente verder kan, is hoe de ruimte wordt ingericht. "Kijk, als we er een park maken, dan levert dat niets op. Dan kost het de volle 56 miljoen om de grond te verwerven en schoon te krijgen etcetera." In de plannen die er nu liggen zijn er vooral veel appartementen gepland. "Er staan nu geen flats in Zaltbommel, en die komen er ook niet. Maar we denken wel aan beperkte lagenbouw van maximaal drie lagen. Zo kan de ruimte optimaal gebruikt worden", legt Krijger uit. De bebouwingsdichtheid zou vergelijkbaar worden als die van de Bloemkeshof, waar het gebied in het zuiden ook deels op aansluit. Met de invulling van het gebied hangt ook de cultuurhistorische waarde samen. "Door de dijk buitenom te leggen blijft de oude

vesting bewaard. We zijn zelfs van plan om de stadsgrachten weer door te laten lopen en het Gatje van Opa weer onder water te zetten."

Toezeggingen

Op alle vier de gebieden die nu onderzocht zijn heeft de gemeente toezeggingen nodig. Aan zowel de maatregelen voor milieu als de inrichting van het gebied moet de provincie meewerken. De gemeente wil zeker weten dat ze genoeg vervuilde grond afgraaft, zodat niet later blijkt dat de milieueisen strenger zijn en er nog meer kosten komen. En de provincie moet toestemming geven voor het bouwen van de woningen. Van het polderdistrict heeft de gemeente de toezegging nodig dat de dijk er komt te liggen, zoals de gemeente die in haar hoofd heeft. "We zullen dan wellicht een deel zelf moeten aanleggen, maar voor het realiseren van de woningbouw, is er vrijwel geen ander tracé mogelijk." En de bedrijven die nu op het terrein zitten moeten bereid zijn mee

de plannen gaan kosten. Daar kwam de 56 miljoen uit en de 41 miljoen aan inkomsten van de woningbouw. De vijftien miljoen die nog tekort is, zoekt de gemeente voor het grootste deel bij de provincie en het rijk. "Die hebben immers gezegd dat ze hier 'ten koste van veel' woningbouw willen." Om te laten zien dat Zaltbommel ook bereid is mee te betalen, wil Krijger in de volgende raadsvergadering voorstellen dat de gemeente ook zelf gaat sparen om een tiende van de kosten te kunnen dragen. "Daarmee laten we een inspanningsverplichting zien. We moeten dan zo'n 175.000 gulden per jaar op ons spaarbankboekje zetten. Tegen de tijd dat we er gaan bouwen, over zes of zeven jaar, hebben we dan met rente ongeveer 1,5 miljoen bij elkaar." Waar de gemeente dat geld vandaan wil halen, wil Krijger nog niet zeggen. *De informatieavond begint om 20.00 uur in de raadzaal.*