

Notitie Dorpshart Krimpen aan de Lek.

Schriftelijke uiteenzetting en onderbouwing van de wijzigingen voor ontwikkeling Dorpshart Krimpen aan de Lek.

Geschreven door:

Projectgroep Dorpshart Krimpen aan de Lek.

Versie: 18 oktober 2017

Inleiding

Het centrum van Krimpen aan de Lek ondergaat een ingrijpende vernieuwing. Om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van de kern te versterken, inspelen op de demografische ontwikkelingen en nieuwe inwoners aan te trekken is door de raad van de vm. gemeente Nederlek een omvattend plan voor vernieuwing van het centrum in gang gezet. Na een ruime periode van planvorming waarbij veel partijen betrokken zijn geweest is in 2012 gestart met de uitvoering. Inmiddels zijn vier van de in totaliteit zeven nieuwe gebouwen in gebruik en is een groot deel van het vernieuwde openbaar gebied opgeleverd. Begin 2017 zijn als laatste het nieuwe cultuurhuis en 11 sociale huurwoningen officieel geopend.

Voor het uitgevoerde plan bestaat bij velen grote waardering. Ondanks het feit dat een belangrijk deel van de gebouwen “door de crisis heen” is gerealiseerd, zijn er geen concessies gedaan aan het bij aanvang gestelde ambitieniveau. Wel hebben er in overleg tussen partijen programmatische verschuivingen plaatsgevonden waardoor bijvoorbeeld het Cultuurhuis niet aan de westzijde, maar aan de oostzijde van de Hoofdstraat is gerealiseerd.

De vraag staat centraal op welke wijze invulling gegeven zou moeten worden aan de nog te realiseren nieuwe gebouwen en wat de effecten zijn voor de opgestelde grondexploitatie. Vanaf mei van dit jaar werd deze vraag aangevuld met een discussie over het gebouw “De Waag”. Een groep inwoners richt zich tegen de komst van dit gebouw omdat het in hun ogen en om verschillende redenen nadelige effecten zou hebben voor het bestaande centrum. In deze notitie wordt ingegaan op de voorgenomen wijzigingen voor het totale plan en wordt tevens stilgestaan bij de recente discussie rond het gebouw de Waag.

Wat stond er nog op het programma¹ ?

De drie gebouwen die nog gerealiseerd moesten worden bevatten het volgende programma:

Gebouw De Waag

334m² aan detailhandel
12 (koop-)appartementen

Gebouw 6 (vml. locatie Cultuurhuis)

700m² aan detailhandel
39 (koop-)appartementen

Het Slot

12 (koop-)appartementen

Welke wijzigingen zijn doorgevoerd en welke aspecten zijn daarin meegewogen ?

1. Detailhandel.

De wereld van 2017 ziet er wezenlijk anders uit dan bij het opstellen van eerste plannen. Eén van de belangrijkste verschillen betreft de detailhandel. Iedereen heeft kennis genomen van het grote aantal winkels en/of ketens dat de afgelopen jaren in zwaar weer terecht is gekomen en ook op het niveau van wijk en dorpscentra zijn er forse verschuivingen geweest.

Het plan is destijds gestart vanuit de gedachte alle bestaande winkeliers een plek te geven in het nieuwe winkelcentrum. Enkele winkeliers (nu in het Zuidblok gevestigd) hebben gekozen niet in een nieuwe winkel te investeren en enkele winkels (Marskramer, Bruidsmodezaak) zijn om verschillende redenen gestopt met ondernemen.

Ondanks het feit dat de economie op dit moment aan een stevig herstel bezig is, is duidelijk dat de in de resterende plannen opgenomen capaciteit aan winkelmeters (ca. 1034 m²) niet voorziet in een daadwerkelijke behoefte. Op dit moment staan er in het centrum nog vijf winkelruimten te huur met een totale oppervlakte van ca. 600 m². Het toevoegen van nog meer winkelruimte wordt onverstandig geacht, ook omdat het beeld van leegstaande winkels in de nieuwbouw niet bijdraagt aan de vitaliteit van de kern en of de aantrekkingskracht van het nieuwe centrum.

Concrete wijziging:

De nog te realiseren vierkante meters voor detailhandel zijn geschrapt in de nieuwe plannen.

2. Wonen.

De gemeenteraad van de Krimpenerwaard heeft in 2017 een ambitieuze woonvisie vastgesteld. Met het verdwijnen van de winkelplint ontstaan er meer mogelijkheden om te differentiëren. Differentiatie heeft als voordeel dat er een breder aantal doelgroepen kan worden aangesproken en fasering in de realisatie mogelijk is. Met de woonvisie in gedachten is gezocht naar een optimale mix in het programma. Een grote mate van differentiatie in typen en prijsklasse geeft een goede impuls aan de leefbaarheid van de kern.

Concrete wijziging:

Het aantal nog te realiseren appartementen gaat van 63 naar 52. Aan het programma worden toegevoegd zeven stadswoningen. De stadswoningen hebben het karakter van eengezinswoningen en bieden ruimte voor wonen en werken.

¹ door Stuurgroep vastgestelde grondexploitatie d.d. december 2014

3. Stedenbouw.

De voorgestelde wijzigingen in het plan zijn besproken in de (onafhankelijke) commissie ruimtelijke kwaliteit en deze hebben in een kort verslag hun bevindingen over de wijzigingen opgetekend. Het verslag is in bijlage 2 opgenomen. De conclusie van de commissie is dat de wijziging van programma en de uitwerkingsvoorstellen zoals die door de ontwikkelaar zijn gedaan, passen binnen de ruimtelijke opzet van het plan. Wel heeft de commissie ten aanzien van de architectonische uitwerkingen nog een aantal opmerkingen gemaakt. De architectonische uitwerking volgt in een volgende fase en hierover wordt verder met de commissie gesproken.

4. Verkeer.

De voorgestelde wijzigingen besproken met de verkeerskundige van de Politie Nederland. Hij hebben aangegeven dat er door de wijzigingen geen verkeersonveilige situatie ontstaat. Het advies is opgenomen in de bijlage 3.

Parkeren.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afgenomen volgens de normen welke zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit komt omdat er minder woningen worden gebouwd en met name minder winkels en ook het instructiebad niet meer aanwezig is. Desalniettemin is het wenselijk om binnen de ruimtelijk kaders en behoud van ruimtelijke kwaliteit, zoveel als mogelijk parkeerruimte te realiseren. Hierom is er voor gekozen om de woningen in De Waag te koppelen aan nog vrije parkeerplaatsen onder De Primeur.

In de verdere uitwerking van de plannen zal worden onderzocht hoe nog meer (openbare) parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd met behoud van de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Concrete wijziging:

Bij de koop van een appartement in gebouw De Waag is een parkeerplek (en berging) in gebouw de Primeur inbegrepen.

5. De Waag.

Er is naar aanleiding van zorgen van inwoners tegen de komst van De Waag nogmaals aandachtig gestudeerd op het gebouw. We hebben met deskundigen, intern en extern, gesproken over de aangedragen argumenten en de oorspronkelijke overwegingen weer gemaakt. Hieruit komt naar voren dat er geen aanleiding is om De Waag niet te realiseren. Vanuit ruimtelijk perspectief vinden zowel de commissie ruimtelijke kwaliteit als de stedenbouwkundige van het oorspronkelijk plan, dat de wijzigingen in het programma geen aanleiding zijn om De Waag niet te bouwen. Beide deskundigen vinden juist het tegenovergestelde en menen dat de komst van De Waag noodzakelijk is in stedenbouwkundig opzicht.

Naar aanleiding van de aangedragen argumenten van de groep inwoners is besloten om gebouw De Waag aan te passen en deze te versmallen. Hiermee komen we tegemoet aan de bezwaren die er leven met name vanuit het Cultuurhuis. De ruimte tussen het Cultuurhuis en De Waag wordt 1,5 keer zo groot en is nu ruim 7,5 meter. Stichting Cultuurhuis wordt betrokken bij het uitwerken van de invulling en aankleding van de gevel op de begane grond, aan de zijde van het Cultuurhuis. Daarnaast heeft de gemeente het voornemen om medewerking te verlenen aan eventuele uitbreiding van het bestaande terras aan de zuidzijde van het Cultuurhuis. Dit versterkt de aanwezigheid en zichtbaarheid van het Cultuurhuis, en zorgt er tevens voor dat het plein aan deze zijde nog levendiger wordt.

Concrete wijziging:

Het gebouw De Waag wordt aan beide zijde 2,5 meter smaller.

In bijlage 4 is een aanvullende notitie opgenomen waarin de argumenten tegen de komst van De Waag nogmaals kort van commentaar zijn voorzien.

6. Financiën.

De wijzigingen die worden doorgevoerd hebben per saldo geen (extra) nadelige gevolgen voor het resultaat van de grondexploitatie Dorpshart Krimpen aan de Lek. De plannen passen daarmee binnen de financiële ruimte die de raad eerder als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het centrum heeft goedgekeurd.

De gemeente heeft in totaal inmiddels voor €15 miljoen in het nieuwe centrum geïnvesteerd in verwerving, bouw- en woonrijp maken en moet nog ca. 1 miljoen investeren in de afronding van het plan. Tot nu toe zijn 45% van deze kosten gedekt uit de opbrengsten van het plan, de laatste drie gebouwen leveren nog eens ruim 3 miljoen op en zorgen daarmee nog voor financiële dekking van ca. 20% van de gemeentelijke investeringen.

De overige 35% van de gemaakte kosten (ca. 6 miljoen) voor het nieuwe centrum komen daarmee blijvend ten laste van de begroting van de gemeente.

Résumé wijziging programma:

Programma 2014	Programma 2016²	Programma 2017
Gebouw De Waag	Gebouw De Waag	Gebouw De Waag
334m ² aan detailhandel	100m ² aan detailhandel	12 (koop-)appartementen
12 (koop-)appartementen	14 (koop-)appartementen	
Gebouw 6 (vml. locatie Cultuurhuis)	Gebouw 6 (vml. locatie Cultuurhuis)	Gebouw 6 (vml. locatie Cultuurhuis)
700m ² aan detailhandel	39 (koop-)appartementen	25 (koop-)appartementen
39 (koop-)appartementen		7 stadswoningen
Het Slot	Het Slot	Het Slot
12 (koop-)appartementen	12 (koop-)appartementen	15 (koop-)appartementen

² Raadsbesluit gemeenteraad Krimpenerwaard 'vaststellen grondexploitatie Dorpshart Krimpen aan de Lek d.d. 13 december 2016'.

Bijlagen:

1. Studie “nieuw ontwikkelplan” Dorpshart Krimpen aan de Lek.
2. Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 09 oktober 2017
3. Advies verkeerskundige nationale politie d.d. 16 oktober 2017.
4. Aanvullende notitie argumenten tegen komst De Waag.

Bijlage 1 Studie “aangepast ontwikkelplan” Dorpshart Krimpen aan de Lek.

Bijlage 2**Advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 09 oktober 2017**

Kern	:	Krimpen aan de Lek
Binnengekomen	:	02-10-2017
Soort plan	:	Principe plan
Omschrijving plan	:	Project Dorpshart Eerdere versies van het plan zijn besproken in het kwaliteitsteam van de toenmalige gemeente Nederlek. Vanwege de crisis heeft de realisatie van het plan een tijd stil gelegen. Momenteel is het plan met een aantal programmatische aanpassingen opnieuw in ontwikkeling. De commissie wordt gevraagd te reageren op de voorgenomen wijzigingen in het programma.
Opmerkingen	:	De commissie is positief over het feit dat zij in dit stadium wordt betrokken bij de planvorming. Zij heeft de volgende opmerkingen gemaakt: • <i>M.b.t. aanpassing van de stadswoningen aan de Hoofdstraat:</i> woningen (evt. praktijkwoningen) op zichzelf zijn voorstelbaar; voorkomen moet worden, dat de gevel teveel een rij verschillende panden naast elkaar wordt en daardoor erg gefragmenteerd; idem voor de kopgevel overhoeks. Oorspronkelijk uitgangspunt was een uitstraling als één te onderscheiden functie (eenheid). Ook een verhoogde verdiepingshoogte in de plint als in de eerdere fase zou moeten blijven, passend bij de pleinvand. • De commissie is niet van mening dat de functiewijziging van gebouw 3 vraagt om een nieuwe stedenbouwkundige opzet. De in het oorspronkelijk stedenbouwkundige plan aangegeven pleinbegrenzing (p. 24) kan als uitgangspunt gehanteerd worden. De waag is hier een wezenlijk onderdeel van. Dat de waag evt enkele meters versmald zou worden ziet de commissie niet als een probleem. • <i>M.b.t. de functiewijziging van De Waag:</i> de commissie acht een functiewijziging naar woningen op de begane grond geen verbetering t.o.v. het oorspronkelijke programma met commerciële ruimte op de begane grond waarboven woningen: woningen vragen om privacy en privé-buitenruimten, wat op deze locatie niet gewenst is. De commissie adviseert met klem te

		zoeken naar een passende functie , direct aan het plein en tegenover het Cultuurhuis. Indien woningen op de begane grond worden gerealiseerd vraagt dit om een bijzondere inspanning om de woningen als vanzelfsprekend op deze locatie in te passen. Gedacht kan worden aan bijzondere woningtypes (woon-werk woningen?) met een hoge verdiepingshoogte, de entreehal aan het plein. Privé-buitenruimten met tuinen en privacyschermen etc. zijn moeilijk inpasbaar. • <i>M.b.t. de postie van De Waag:</i> de commissie acht het wel van belang, dat de stedenbouwkundige ruimte van het plein wordt afgesloten met een alzijdig gericht gebouw; een verbreding van de doorgang tegenover het Cultuurhuis vormt daarbij geen probleem.
--	--	---

Bijlage 2.1 Advies stedenbouwkundige van het oorspronkelijke plan.

Past de aanpassing naar stadswoningen aan de hoofdstraat in de ruimtelijke structuur ?

De aanpassing kan mijns inziens gewoon binnen de bestaande stedenbouwkundige opzet plaatsvinden. Het belangrijkste verschil dat optreedt ten opzichte van het eerdere plan is dat het Retail- programma in de toekomst (nagenoeg) beperkt blijft tot de oostzijde van het centrumgebied. Westelijk komt de focus gewoon wat sterker op wonen te liggen. De stedenbouwkundige structuur is mijns inziens flexibel/robuust genoeg dit soort wijzigingen te adopteren. Dit kan juist als de kwaliteit van het plan worden gezien. Dit soort wisselingen in functie zijn immers eigen aan de dynamiek van een dorpshart; het zal niet de laatste keer zijn dat in de loop der komende decennia dit soort wijzigingen als gevolg van de economie optreden.

Is de functiewijziging van Cultuurhuis ipv winkels in gebouw 3 zo wezenlijk dat het vraagt om een nieuwe stedenbouwkundige opzet ?

Binnen het gemixte centrum-programma zijn culturele en Retail-functies goed uitwisselbaar, dit mijns inziens leidt niet tot noodzakelijke stedenbouwkundig aanpassingen.

Is de functiewijziging van de begane grond van De Waag zo wezenlijk dat het vraagt om een nieuwe stedenbouwkundige opzet?

Natuurlijk verdient de oorspronkelijk gedachte functie van de begane grond een voorkeur, het gebouw zou een wat 'levendigere' positie in het centrum hebben gehad. Een wijziging naar wonen is qua functie echter mogelijk zonder dat dit zou hoeven leiden tot een ander stedenbouwkundig plan. Wel dient een andere functie op gebouwniveau in de architectuur in te spelen op de positionering van met name de begane grond ten opzichte van de openbare ruimte. Wellicht dat het projecteren van flexibele ruimten aan de straatzijde (bijvoorbeeld ruimte voor aan huisgebonden kantoorruimte c.q. ruimte voor privé 'hobbywinkeltjes' als kunstgalerie, handwerkwinkeltjes e.d.) mogelijk is? Indien regulier wonen direct aan de straat onontkoombaar is, is het aanbevelingswaardig een functie te projecten die minder gevoelig is (bijvoorbeeld woonkeuken) en de openbare ruimte direct voor de gevel zodanig in te richten dat voetgangers op enige afstand de gevel passeren (bijvoorbeeld een iets verhoogde semi openbare/privé stoep direct grenzend aan de woning?

Heeft een versmalling van de Waag een onacceptabel nadelig effect op de ruimtelijke structuur?

Naar mijn mening niet.

H. (Huub) Droogh
Urbanist/ Partner
Stedenbouwkundige/ Partner



RDH Urban Sp. z o.o.
ul. Chwaliszewo 68/6
61-105 Poznań
T. +48 61 852 46 83



Rothuizen Architecten Stedenbouwkundigen
Postbus 29, 4330 AA
Kleverskerkseweg 49, 4338 PB Middelburg
T. +31(0)118 653 737

Bijlage 3 Advies verkeerskundige nationale politie d.d. 16 oktober 2017.

Beste Jan,

Zoals vanmiddag reeds telefonisch toegezegd, zie ik geen enkele verkeersonveilige situatie ontstaan indien het gebouw De Waag op de weergegeven locatie zal verrijzen. Aan alle zijden wordt het gebouw omringt door een breed trottoir. Ook zal het zicht voor het verkeer op de Hoofdstraat niet worden belemmerd vanuit beide richtingen.

Ik hoop je hiermede voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groeten,

Marco Kroon
Senior Verkeersadvisering

Politie | Den Haag | Team Verkeer | Afdeling Infrastructuur | Advies en Analyse
Nieuwe Gouwe Oostzijde 2, 2801 SB Gouda
Postbus 264, 2501 CG Den Haag
M 06 51090534
T 0900 8844

Bijlage 4 Aanvullende notitie argumenten tegen komst De Waag.

Er worden zorgen geuit over de realisatie van het gebouw de Waag als onderdeel van het integrale plan voor de vernieuwing van het centrum van Krimpen aan de Lek. De projectgroep heeft geprobeerd zo veel mogelijk informatie over de onderdelen te verzamelen en heeft voor diverse onderdelen gesprekken gevoerd met deskundigen.

De bezorgdheid en de onderliggende argumenten laten zich als volgt samenvatten;

1. Het gebouw de Waag komt te dicht bij het huidige cultuurhuis en zorgt ervoor dat de zichtbaarheid van dit gebouw afneemt en het nieuwe Cultuurhuis te donker zal worden.
2. De komst van de Waag leidt tot een verkeersonveilige situatie
3. Het gebouw de Waag verdeelt het winkelgebied waardoor het “zuidelijk blok” wordt afgesloten
4. Door de komst van de Waag met woningen loopt de parkeerdruk in het openbaar gebied verder op
5. Er is al veel leegstand en dus ook geen behoefte aan nieuwe winkels
6. De stedenbouwkundige structuur (zoals deze nu is) moet niet worden aangetast met een nieuw bouwblok ter plekke van de Waag
7. De kansen voor toenemend toerisme vanuit Kinderdijk worden beperkt door de komst van de Waag
8. Eventuele compensatie van het niet bouwen voor de grondexploitatie kan via de Molenweide

De diverse punten komen in het onderstaande kort aan de orde.

1. Het gebouw de Waag komt te dicht bij het huidige Cultuurhuis

In het bestemmingsplan voor het centrumgebied is de afstand tussen de Waag en het Cultuurhuis vijf meter. De afstand is ingegeven door primair ruimtelijke overwegingen.

Op de plek van het Cultuurhuis zou oorspronkelijk een gebouw komen met woningen op de verdieping en winkels op de begane grond. Door de woningen met de slaapkamers naar het smalste deel te situeren zou de voorgenomen afstand geen probleem hoeven op te leveren. Met de doorgevoerde programmatische wijziging (cultuurhuis naar deze plek) is het ingebrachte argument van zichtbaarheid en lichttoetreding voorstelbaar. Op de plek waar slaapkamers waren voorzien zijn nu kantoorruimten gesitueerd.

Na overleg met zowel de oorspronkelijk stedenbouwkundige als de huidige commissie Ruimtelijke Kwaliteit is besloten de opzet van de Waag om deze reden aan te passen. De afstand tussen het Cultuurhuis en de Waag is in de aangepaste plannen vergroot tot ca. 7,5 meter.

2. Het gebouw De Waag leidt tot een verkeersonveiligere situatie.

Bij de herinrichting van de openbare ruimte speelt verkeersveiligheid een belangrijke rol. De oorspronkelijke situatie, waarbij de C1000 ten westen van de Hoofdstraat was gesitueerd en de rijsnelheid ter hoogte van de winkels door velen als problematisch werd ervaren, diende te worden verbeterd. In het stedenbouwkundige plan is gekozen voor een centrumgebied dat is ingericht als 30 km zone.

De verkeerskundige van de politie geeft aan dat bij de oorspronkelijke vorm van de Waag als ook de voorgestelde smallere Waag er geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

3. Het gebouw De Waag verdeelt het winkelgebied.

Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan is het uitgangspunt geweest om twee pleinen te creëren. Dit is de reden dat het gebouw de Waag een “alzijdig ontwerp” kent met zowel een voorkant naar het zuidelijk- als naar het noordelijke plein (en zelfs in westelijke en oostelijke richting). Zoals eerder aangegeven kiezen we ervoor om het gebouw smaller te maken zodat de ruimte tussen het Cultuurhuis en De Waag toeneemt. Voor bezoekers van beide zijden c.q. pleinen is duidelijk dat er aan de andere zijde van de Waag een 2^e plein is, van welke zijde men het centrum ook benadert. Ook ontstaat er met het “op hoog niveau” inrichten van het openbaar gebied een duidelijke eenheid in het centrum. Tegelijkertijd ontstaat de kans om het bestaande terras van het Cultuurhuis aan deze (zuid-)zijde te vergroten en op deze wijze een levendig “front” van het Cultuurhuis te creëren.

4. Zorg om de uitstraling van het Zuidblok.

Er bestaat bij diverse betrokkenen een zorg dat de Waag het winkelgebied zal verdelen en dat dit nadelig uitpakt voor het “Zuidblok”. Ondanks het ruime aantal parkeerplaatsen dat voor de winkels is gesitueerd en de uitgevoerde vernieuwing van het openbaar gebied heeft men het gevoel/de angst met de komst van De Waag “de achterkant” van het winkelcentrum te gaan vormen.

Dat gevoel wordt ons inziens mede ingegeven doordat de uitstraling van het Zuidblok sterk contrasteert met het gerealiseerde niveau van de nieuwbouw. Het lijkt een opgave voor de toekomst om dit verschil in beleving terug te brengen door een gerichte ingreep in de bebouwing. Het eigendom in het zuidelijke blok is verdeeld over diverse eigenaren, maar de projectgroep zou een faciliterende rol kunnen spelen in het bijeenbrengen van de gezamenlijke belangen (vergelijkbaar met casus Albert Plesmanplein in Schoonhoven – Noord.



Impressie renovatie Zuidblok.

5. De parkeerdruk loopt op door gebouw De Waag.

Juist om een verhoging van de parkeerdruk te voorkomen is ervoor gekozen de toekomstige bewoners van gebouw De Waag te laten parkeren in de parkeergarage van de Primeur. Bij de koop van een appartement wordt een parkeerplek (en berging) in de Primeur inbegrepen. Hiermee wordt het parkeren in het openbaar gebied ontlast.

6. Er is al veel winkelleegstand in het Dorpshart.

Het is duidelijk dat de in het bestemmingsplan opgenomen ruimte voor nieuwe winkels in het centrum te veel blijkt te zijn voor de huidige marktvraag. Juist om deze reden kiezen we ervoor om in gebouw de Waag geen (nieuwe) commerciële ruimten toe te voegen (leegstaande winkels hebben een sterk negatief beeld op de uitstraling van een centrum). Gezocht wordt naar mogelijkheden voor de plint waar de functies wonen en werken (op kleine schaal) kunnen worden gecombineerd. Of en op welke wijze bewoners gebruik zullen maken van de mogelijkheden die de locatie biedt voor bedrijvigheid zal de toekomst leren. Bij het ontwerp en de verhuur/verkoop van de ruimten zal er veel aandacht aan dit aspect worden besteed.

Overigens betekent het (eventueel) ontbreken van commerciële ruimte op maaiveldniveau niet dat De Waag als gebouw geen functie heeft. Het stadhuis in Gouda of in Oudewater of Maastricht hebben allen ook geen publieksfunctie op maaiveld. Hun karakteristieke uitstraling en alzijdigheid zijn allerm minst misplaatst in een winkelomgeving ook al wordt het gebouw voor een andere dan een winkelfunctie gebruikt.

7. De stedenbouwkundige structuur mag niet worden aangetast met een bouwblok als de Waag.

De Waag is altijd een wezenlijk onderdeel geweest van het stedenbouwkundig plan. De commissie Ruimtelijke kwaliteit oordeelt dat, omwille van de ruimtelijke kwaliteit, De Waag juist wél moet worden gebouwd. Dit om zowel het noordelijke als het zuidelijke plein een begrenzing te geven.

De commissie is mede naar aanleiding van naar voren gebrachte suggesties ook nog gevraagd of de ruimte tussen het Cultuurhuis en het Zuidblok een alternatieve locatie zou zijn voor De Waag. De commissie was hier duidelijk over en heeft aangegeven dat dit wat hun betreft geen optie is.

8. Toenemend toerisme vanaf Kinderdijk.

Of de komst van de Waag een negatief effect heeft op de komst van toeristen is niet te verwachten. Er is geen verband tussen een grotere veerpont en een toename van toeristen en touringcars. Uit navraag bij de rederij blijkt dat de nieuwe pont er is gekomen door de hoge exploitatiekosten van de oude pont. Kinderdijk ontmoedigd de route via Krimpen aan de Lek voor touringcars omdat de aanvoerwegen aldaar nauwelijks geschikt zijn voor touringcars.

Uit navraag bij een aantal grote touroperators is het aanbieden van een stopplaats in Krimpen aan de Lek met name interessant als dit voor de toerist ook iets oplevert (een museum, historisch belangrijke dingen te zien etc.).

Dit betekent niet dat er niet nog heel veel kansen liggen om kleinere groepen toeristen te faciliteren in Krimpen aan de Lek en daarmee veel te doen voor de middenstand. De rondvraag heeft interessante ideeën opgeleverd.

9. Compensatie van niet bouwen kan via de grondexploitatie van Molenweide.

Het tekort op de exploitatie van het centrum Dorpshart kan niet worden gevonden in het voordelig saldo van de grondexploitatie van Molenweide. Beide grondexploitaties zijn wat betreft resultaat geoptimaliseerd en laten daarmee zien dat er nog een aanzienlijk gat (circa € 3 miljoen) zit tussen het nadelig saldo voor het centrum en het voordelig saldo voor Molenweide.