

Nota overlegreacties

Het concept ontwerp van het bestemmingsplan 'Arkelsedijk' is verstuurd naar de overlegpartners. De vooroverlegpartners hebben de mogelijkheid gekregen te reageren.

Van de binnengekomen inhoudelijke overlegreacties is hieronder een samenvatting en beantwoording opgenomen. De definitieve reactie van Waterschap Rivierenland is niet op tijd ontvangen om op te kunnen nemen in deze nota en daarmee is deze ook niet verwerkt in het bestemmingsplan. De gemeente Gorinchem gaat in overleg met het waterschap om voor vaststelling van het bestemmingsplan nadere invulling te geven aan de wensen van het waterschap. In deze nota is wel de ambtelijke concept reactie samengevat en van beantwoording voorzien.

Reactie	Antwoord
1. Provincie Zuid- Holland	
Woningbouw (6.10 en artikel 6.10a) Het plan maakt de bouw van 500 woningen mogelijk in voornamelijk gestapelde bouw met een mix van huur en koop. Op basis van artikel 9.2.4 (Wonen 1) dient ten minste 10% daarvan als sociale huurwoning te worden gebouwd. Op basis van de huidige inzichten en wensen met betrekking tot het aandeel sociaal in plannen is dit percentage erg laag. Hoewel we begrip hebben voor het feit dat planvorming al enige tijd in ontwikkeling is roepen we op om te streven naar een hoger percentage sociaal, en indien dat niet mogelijk is te zoeken naar meer mogelijkheden om betaalbare woningen te realiseren. Ook zou het toevoegen van extra middeldure woningen als compensatie een wenselijke toevoeging zijn. Het plan biedt hier op dit moment nog onvoldoende inzicht in.	Het percentage sociale huur in Gorinchem bedraagt 38% van de woningvoorraad. Gorinchem zet daarom, naast sociale huur, in op het toevoegen van betaalbare woningen in de koopsector. In het plan Arkelsedijk wordt daarin voorzien. Het plan bevat bijna 70% woningen in het sociale en betaalbare koopsegment (prijzen tot € 355.000, prijspeil 2023) en middenhuur.
Bedrijventerreinen (artikel 6.12) Deze locatie is op de bedrijventerreinenkaart van de verordening aangeduid als een watergebonden bedrijventerrein. Dit terrein staat benoemd als "Arkelsedijk I" in de bedrijventerreinenmonitor en is daarmee compensatieplichtig ingevolge artikel 6.12 van de verordening. In de regionale bedrijventerreinenstrategie van Zuid Holland Zuid wordt deze locatie aangemerkt als "Arkelsedijk I" te Gorinchem. Deze locatie behoort tot de lijst met aanvaarde transformatielocaties in de bedrijventerreinenvisie van Zuid-Holland Zuid. Dat betekent dat de provincie over de transformatie van dit terrein akkoord is, mits er voldaan wordt aan de compensatieregels vanuit artikel 6.12. Hierbij mag er gebruik gemaakt worden van feitelijke compensatie, mits de regionale bedrijventerreinenvisie is aanvaard door de provincie. Bedrijventerrein Arkelsedijk I wordt getransformeerd naar wonen. Het betreft 5,5 hectare transformatie.	Gelet op het feit dat het terrein voor een groot deel structureel leeg staat, is alleen feitelijke compensatie nodig van het nog in gebruik zijnde gedeelte. Dit betreft een binnenruimte van circa 12.000 m² (1,2 hectare), waar Deli Home nog tijdelijk een gedeelte van de bedrijfsactiviteiten in de houtbewerking uitvoert. Het gaat inclusief buitenruimte om 1,6 hectare wat gecompenseerd dient te worden. Er is onderzocht of deze locatie lokaal kan worden gecompenseerd. Hiervoor is het bedrijventerrein Groote Haar aangedragen. Dit terrein van netto circa 37 hectare kent planologisch reeds een bedrijventerrein functie, maar is nog niet gerealiseerd. U heeft aangegeven dat dit terrein daarom niet als compensatie mag dienen. Daarom is gekozen om elders met het regionale overschot op vraag en aanbod de 1,6 hectare te compenseren. Hierbij wordt aangesloten bij het overschot vraag-aanbod uit de Regionale Bedrijventerreinenvisie ZHZ 2023-2030. Met de

Geaccepteerde transformatielocaties in de bedrijventerreinenvisie van Zuid Holland Zuid mogen bij aanvaarding feitelijk compenseren. Voor een watergebonden terrein zoals voorliggend terrein, geldt compenseren van het feitelijk gebruik, echter alleen wanneer de vraag en aanbod in balans is voor watergebonden bedrijventerreinen. Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid Holland hebben de bedrijventerreinenvisie van Zuid Holland Zuid op 26 september aanvaard en daarmee ook de balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Hiermee mag er feitelijk gecompenseerd worden. In de toelichting is door de gemeente aangegeven dat het terrein feitelijk nog in enige mate gebruikt wordt voor groothandel en distributiecentrum in hout en andere bouwmaterialen (milieucategorie 3.1). Niet duidelijk is, waar dit precies is en hoeveel hectare dit betreft. Het verzoek is om dit in kaart te brengen en dit te betrekken bij het compensatieplan. Ten aanzien van de compensatie wordt in de toelichting van het bestemmingsplan gesteld dat compensatie mogelijk is op bedrijventerrein Groote Haar. Groote Haar is echter al een bedrijventerrein wat als zodanig bestemd is en daarmee is het geen compensatie zoals bedoeld in artikel 6.12. We verzoeken de gemeente om duidelijk te maken hoeveel er precies nog in gebruik is van het bedrijventerrein Arkelsedijk en hoe (en waar) dit wordt gecompenseerd volgens de regels uit artikel 6.12 van de Omgevingsverordening.	aanvaardingsbrief van de Provincie Zuid-Holland hebben provincie en regio afgesproken om de balans tussen vraag en aanbod als totaal aan te houden; specificering naar segment is niet van toepassing. Per transformatie is wel regionale afstemming en een akkoord van de regio nodig. De provincie heeft ingestemd met de transformatie van de Arkelsedijk I en compensatie van de 1,6 verlieshectares door middel van het vastgestelde overschot op vraag en aanbod aan bedrijventerreinareaal in de Regionale Bedrijventerreinenvisie ZHZ 2023-2030. Dit verzoek is ook ter goedkeuring bij de regio voorgelegd. Instemming van de regio wordt op korte termijn verwacht.
Detailhandel (artikel 6.13) De bestaande supermarkt detailhandelsvestiging is gelegen in de Lingewijk, noordwestelijk gelegen van de Arkelsedijk en omvat de supermarkt Nettorama en de aangrenzende parkeerplaats. De supermarkt wordt op deze locatie beëindigd en de functie verplaatst zich naar de nieuwe woonwijk LingeOever. De Nettorama verhuist naar de nieuwe woonwijk LingeOever en wordt uitgebreid tot maximaal 2.010 m2 bvo. Op grond van artikel 6.13 is verplaatsing van de bestaande supermarkt (circa 800 m2 bvo) toegestaan. Op de nieuwe plek wordt nieuwe detailhandel mogelijk gemaakt. Voorwaarde is wel dat de detailhandel dient te onderbouwd worden op basis van artikel 6.13, lid 2. Daarnaast moet worden aangetoond dat deze solitaire supermarkt de functie van wijkwinkelconcentratie zal vervullen in het nieuwe en groter geworden verzorgingsgebied.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Op basis van het ontwikkelingsperspectief voor de 'overige centra' en de beschreven mogelijkheden voor een 'herallocatie van een overig centrum' dient de detailhandelsfunctie op de achterblijflocaatie van de Nettorama zowel feitelijk als planologisch verwijderd te worden. De voorwaardelijke verplichting artikel 3.3.3 geeft hier voldoende invulling aan.	
Regionale waterkering (art 6.22) De provincie wijst op het feit dat voor de beoogde onderdoorgang in de regionale kering als andere bestemmingen die worden beoogd in de kern- en beschermingszone van de Arkelsedijk advies van de waterbeheerder nodig.	Het waterschap is om advies en instemming gevraagd. Dit wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
Provinciale vaarweg (artikel 6.19) In het plan is voorzien een nieuwe oeververbinding over de Linge. Op kaart 2 van de verordening is dit deel van de Linge aangewezen als vaarweg. Hoewel deze vaarweg niet in beheer is bij de provincie is er wel sprake van een provinciaal belang. De nieuwe verbinding (brug) is een punt van aandacht. De planologische regeling ten aanzien van de brug moet nog nader worden uitgewerkt (artikel 8 Water) bevat nog PM's. Wij wijzen erop dat bij het bepalen van de afmetingen van deze brug de richtlijnen moeten worden aangehouden zoals vermeld in de Richtlijnen Vaarwegen 2020 van Rijkswaterstaat, zie bijlage. Hierbij is CEMT-klasse II-M2 van toepassing.	Op het moment van schrijven van het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerp van de brug nog in ontwikkeling. In het bestemmingsplan zijn ruime maten opgenomen waarbinnen de brug kan worden ontwerpen. Bij uitwerking van het ontwerp van de brug zal rekening worden gehouden met richtlijnen zoals vermeld in de Richtlijnen Vaarwegen 2020 van Rijkswaterstaat.
Hollandse waterlinie In juli 2021 zijn de Hollandse Waterlinies en de Neder-Germaanse Limes door het Werelderfgoedcomité van UNESCO aangewezen als Werelderfgoed. Deze aanwijzingen vormen de basis voor de uitwerking van de kernkwaliteiten van beide Werelderfgoederen. Het plangebied ligt binnen de bufferzone van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De bufferzone is een zone buiten de kernzone van de NHW (aangegeven door International Council on Monuments and Sites / ICO-MOS). Binnen die bufferzone kunnen ontwikkelingen effect hebben op de visuele integriteit van het werelderfgoed in de kernzone. Die bufferzone is niet apart opgenomen in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) en ook niet in de provinciale omgevingsverordening, maar is een soort attentiezone waarbinnen moet worden bekeken of nieuwe ontwikkelingen de visuele integriteit van het werelderfgoed in de kernzone aantasten. We vragen aandacht voor de kernkwaliteiten van de NHW. Het gaan dan om het behouden en versterken van de kwaliteiten van de Hollandse Waterlinies met aandacht voor de samenhang van alle onderdelen van dit ensemble.	De plantoelichting is aangevuld met informatie over de Nieuwe Hollandse Waterlinies. De planontwikkeling doet geen afbreuk aan dit erfgoed als zodanig of het ervaren van de kwaliteiten ervan.

Kansen voor biodiversiteit (artikel 6.35c) Aan het bovenstaande wordt in ieder geval voldaan wanneer in het plan omschreven wordt: a. welke natuur in het plangebied behouden blijft; Dit is nog onvoldoende aangegeven. Het behouden van bestaande ecologische structuren (bomen en struiken) heeft een positief effect omdat de waarde toeneemt over de tijd. b. voor welke (icoon)soorten een habitat gerealiseerd zal worden; Het aanwijzen van icoonsoorten bij het opstellen van ecologische plannen, kan helpen in het gericht leefgebied creëren voor soorten. In het plan is enkel aangegeven dat “Met de beoogde ontwikkeling worden naast daktuinen ook groene daken en groene gevels gerealiseerd. Verder dragen de nestkasten, holtes en andere schuilgelegenheden voor gedefinieerde soorten bij aan de ecologische kwaliteit.” c. hoe er voldoende ruimte voor natuur geborgd wordt binnen het plangebied; Dit is nog niet duidelijk gekwantificeerd. d. hoe groenblauwe structuren behouden en versterkt worden in samenhang met de omgeving. “In het plangebied wordt langs de gehele oever van de Linge een groene boulevard gerealiseerd van minstens 15 meter breed die aansluit op omliggende ecologische structuren waardoor er een ecologische route ontstaat tussen het historisch centrum en het ten noorden gelegen Natura 2000-gebied.” We onderschrijven deze doelstelling en zien graag een nadere uitwerking en specificering van welke natuurtypen worden gerealiseerd met begeleidende soorten.	In paragraaf 4.12 van de plantoelichting wordt ingegaan op biodiversiteit. Wat betreft de bestaande bomenstructuur; deze zal zo mogelijk behouden blijven en worden aangevuld. Wat betreft ruimte voor icoonsoorten. Hierbij wordt vooral gekeken naar inheemse soorten van het rivierengebied. De uitwerking en specificering van welke natuurtypen worden gerealiseerd met begeleidende soorten is onderdeel van de nadere uitwerking van het plan in de vervolgfase.
Hoofdfietsnetwerk (artikel 6.20) Op grond van artikel 6.20 dient in een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met het belang en instandhouding, en zo mogelijk, verbetering van het hoofdfietsnetwerk zoals aangegeven op kaart 24 van de verordening. Op kaart 24 is een verbinding aangeduid over de Linge. De planologische regeling en realisatie van brug over de Linge biedt hiermee voldoende invulling aan artikel 6.20.	Deze opmerking is ter kennisname aangenomen.
2. Waterschap Rivierland	
Het waterschap geeft aan nog geen bestuurlijk akkoord is voor een dijkverlegging en doorsteek van de Arkelsedijk. Uit de nadere uitwerking moeten blijken of hiervoor een vergunbaar plan ontstaat. Als geen dijkverlegging en doorsteek mogelijk is moet het gehele plan hierop worden aangepast.	Verwerken bestuurlijke reactie wsr

Paragraaf 4.3 en 4.4; De Lingebrug sluit momenteel aan op de Arkelsedijk. Ter hoogte van de aansluiting betreft het een weg buiten de bebouwde kom in beheer en onderhoud bij het waterschap. Het waterschap staat open voor functionele verplaatsing van de komgrens, inclusief ruimtelijke toetsing. Daarmee komt het nieuwe kruispunt Arkelsedijk- nieuwe weg/Lingebrug binnen de kom te liggen. De precieze locatie moet nader worden bepaald.	Wij gaan hierover graag in gesprek in het kader van de verdere uitwerking van het ontwerp van de brug.
Waterschap vraagt nadere inzage in de verkeersstromen rondom het nieuwe plangebied en de daarbij horende geluidsniveaus. Wat zijn de veranderingen in verkeersstromen door de woningbouw en door de nieuwe brug. Er wordt inzicht gevraagd in situatie van onder andere de Arkelsedijk, rotonde Papland en Zuiderlingedijk. Waterschap wijst op mogelijke verkeerskundige en akoestische maatregelen indien er sprake is een toename is van verkeer.	Deze informatie zal worden gedeeld en besproken met het waterschap.
Paragraaf 4.5 Water Het waterschap verzoekt het verhard oppervlak per peilgebied in beeld te brengen en de eventuele watercompensatie per peilgebied. Het waterschap wil meer inzicht in gehanteerde verhardingspercentages. Bijv parkeerplaatsen zijn 100% verhard tenzij uitgevoerd in halfverharding. Wat zijn verhardingsmogelijkheden binnen de bestemmingen Groen en Wonen. Er is behoefte aan overzicht verharding in de huidige en toekomstige situatie. Naast het verhard oppervlak moet een volume-berekening voor het winterbed van de Linge worden gemaakt door het huidige maaiveld af te zetten tegen het nieuwe maaiveld (volume-inname tussen 1-3 meter bepalen voor huidige en toekomstige situatie).	De uitsplitsing naar verharding en daarmee compensatie per peilgebied is toegevoegd aan het bestemmingsplan. De uitgangspunten zijn weergegeven op deze kaarten en in de waterparagraaf. De exacte overzichten van verharding zijn onderdeel van de verder planuitwerking. Er is wat dat betreft nog sprake van een globaal bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig kan geeft een goed beeld van de invulling met groen en verharding. Voor de volumeberekening berekening van het winterbed hebben we al diverse informatie beschikbaar wat als input kan dienen voor deze berekening. Denk hierbij aan inmeting bestaande situatie en het nieuwe ontwerp. Om echter een betrouwbare en onderbouwde berekening te maken hebben we aanvullende informatie nodig van het waterschap betreft ontwerphoogtes, het bestaand profiel van vrije ruimte en mogelijke andere randvoorwaarden. Hier is overleg met het waterschap voor benodigd. Zodra dit overleg heeft plaatsgevonden kan een volume berekening worden uitgevoerd en gedeeld met het waterschap.
Waterpeil in peilgebied OVW037 (Lingewijk) opschrijven als -0,75 mNAP en voor peilgebied TLW604 als -1,00 mNAP. Maaiveldhoogte van het bestaande terrein bedraagt dit +2,85 m NAP of +3 mNAP? Het plan geeft geen duidelijkheid over het aanwezige rioolstelsel. Het waterschap heeft behoefte aan inzicht in huidige en toekomstige afvoer van afvalwater en hemelwater. Het waterschap moet een vergelijking kunnen maken tussen de oude en de nieuwe situatie en in beeld krijgen wat dit betekent voor onze rioolwaterzuiveringsinstallatie.	De opmerkingen over peil en NAP zijn verwerkt. Binnen het plangebied is beperkt riool aanwezig is. Er is een bestaand enkelpompsgemaal met een persleiding van 50 mm aanwezig die door de Arkelsedijk naar de Arkelse Onderweg loopt en aansluit op een vrij verval riool. Naar verwachting is verder enkel gebouwgebonden riolering aanwezig. Deze riolering wordt als verloren beschouwd voor het nieuwe plan. Om vast te stellen dat er geen kruisende leiding buitendijks onder de Arkelsedijk lopen zal in de vervolgfase een onderzoek worden uitgevoerd voor deze kruisende leidingen.

	Voor de nieuwe situatie zijn de afvalwaterstromen en het toekomstig rioolstelsel in concept in beeld gebracht. Dit rioleringsplan zal de komende periode met de gemeente en waterschap worden besproken en gedeeld. Het nieuwe stelsel zal bestaan uit een gescheiden vrij verval riool. Het hemelwater wordt direct op de Linge geloosd. Het overig afvalwater wordt geleid naar 2 pompgemalen. Deze pompgemalen worden zo gepositioneerd dat kruisende leidingen door de legger beperkt blijven. De lozing van dit afvalwater vindt plaats op een nog nader te bepalen punt (lozingsgebied). Dit zal in overleg met waterschap en gemeente worden bepaald in een latere fase. Op basis van nieuwe omvang van de functies en gebouwen is de totale afvoer berekend. Uit de berekeningen blijkt de volgende capaciteiten van de pompputten benodigd: gemaal 1: 165 m3 per uur en gemaal 2 225 m3 per uur. Voor het hemelwater is er voor de toekomstige fase een vrij verval riool opgenomen waarop de gebouwen en de wegen zullen afwateren. Vanuit dit stelsel zullen enkele lozingspunten worden gemaakt die afwateren naar de Linge. De detaillering van dit stelsel en de uitstroompunten richting de Linge worden in een latere fase uitgewerkt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de eisen die het waterschap hieraan stelt.
Toekomstige situatie, Verbinding LingeOever – Lingewijk; Hier staat “daarom voorziet het plan in een verbreding van de waterkering op 4m NAP voor een groot deel van het plangebied”. Deze zin aanpassen het betreft een daadwerkelijke verlegging van de waterkering en geen verbreding. Toekomstige situatie, waterkering en waterveiligheid. In figuur 2.5.3. is te zien dat er wegen en bebouwing in het verlegde waterstaatswerk en/of beschermingszones komen te liggen. We nemen aan dat hetgeen weergegeven is in figuur 2.5.3 kan worden gezien als een concept.	Er is nog geen nieuwe legger bekend dus de figuur is inderdaad indicatief. De tekstuele opmerking is verwerkt.
Als het waterschap instemt met de dijkverlegging, moet rekening worden gehouden met het nieuwe tracé van de waterkering. Voor bouwwerken en andere objecten, maar ook voor het leggen van kabels en leidingen in of nabij de waterkering, gelden regels. Zo moet rekening worden gehouden met een nieuw profiel van vrije ruimte. Het huidige profiel van vrije ruimte wordt in de ontwikkeling aangebracht/gerealiseerd, maar bij een “versterking/verlegging” moet de ontwikkelaar een nieuw profiel van vrije ruimte tekenen (volgens leidraad legger, 20-30 centimeter omhoog en steilere taluds) waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. Ook moet de waterkering en alles wat daarbij hoort worden opgeleverd	Bij de ontwikkeling zal rekening worden gehouden met geldende regels van waterschap. In het plan van de nieuwe ontwikkeling is opgenomen dat de bestaande legger wordt aangepast, dit is benodigd voor het realiseren van een verbinding tussen binnendijs en de nieuwe ontwikkeling. Samen met het waterschap stellen we eerst het bestaande profiel van vrije ruimte vast waarna we het nieuwe profiel kunnen aanpassen naar de specifieke eisen en wensen van het waterschap. Dit betreft onder andere eisen t.a.v. hoogte, breedte, steilheid van taluds. Tijdens de verder planuitwerkingsfase kan het dijkprofiel verder worden uitgewerkt en worden raakvlakken en eisen welke hieraan zijn gekoppeld opgenomen in het bouwplan.

aan het waterschap volgens het “opleveren en overdragen protocol”.	
Ook de nieuwe Lingebrug wordt getoetst aan waterkeringsbelangen aan beide zijdes. Verder geldt dat parkeergarages buitendijks geen openingen onder de +3,0m NAP kunnen krijgen ivm mogelijk hoog water en ook gebouwen waterdicht moeten worden gemaakt tot die hoogte.	Deze eisen zijn bekend.
Paragraaf 4.7 Bodem; Als de waterkering verplaatst mag worden dan moet dit gebeuren op een locatie met schone (lees passende kwaliteit) grond.	Dat zal gebeuren.
Regels en Verbeelding De gehele waterkering heeft de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ gekregen. Dit is niet conform de landelijke afspraak waarbij alleen het waterstaatswerk (=de kernzone) de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ krijgt, de beschermingszone de aanduiding ‘vrijwaringszone-dijk-1’ en de buitenbeschermingszone van een primaire waterkering de aanduiding ‘vrijwaringszone-dijk-2’. Over het plangebied loopt namelijk ook nog een stukje van de buitenbeschermingszone van de Spijksedijk, welke nu niet op de kaart is aangegeven. Wij verzoeken om dit aan te passen. Voor deze aanduidingen moeten passende regels op worden genomen. De nieuwe wijk LingeOever komt in het winterbed van de Linge te liggen, waardoor deze een dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterberging’ dient te krijgen. Hiervoor moeten passende regels worden opgenomen. Op de verbeelding is de onderdoorgang door de Arkelsedijk opgenomen. Met het intekenen van de onderdoorgang had ook de bijbehorende dijkverlegging op de verbeelding opgenomen moeten worden want deze twee zijn aan elkaar verbonden. Zoals in de toelichting terecht is opgenomen ligt momenteel de vraag voor of het waterschap hiermee in kan stemmen. Dit besluit komt nog. In artikel 9 ‘Wonen-1’ ontbreken in de regels de bestemmingsomschrijvingen voor water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Wij vragen om deze aan te vullen, mede omdat ze in artikel 10 ‘Wonen-2’ wel zijn opgenomen. Artikel 11.4.2, normaliter staat hier dat <u>schriftelijk</u> advies moet zijn verkregen. Dit graag aanpassen.	De verbeelding en planregels zijn voor zover mogelijk in lijn gebracht met de reacties van het waterschap. Ten aanzien van de dubbelbestemming voor het winterbed van de Linge wordt verzocht om de benodigde informatie hiervoor aan te leveren. Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarmee de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterberging’ opgenomen.
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	
De rijksdienst constateert dat het werelderfgoed van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in de onderzoeken en het concept ontwerp bestemmingsplan ontbreekt. De RCE ziet een tegenspraak tussen de cultuurhistorische waarderings van het fabriekscomplex en de	Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is een beschouwing van de ligging in de bufferzone van de NHW opgenomen in paragraaf 4.6.2. van de toelichting. Hierbij is ingegaan op locatie en beoogde herontwikkeling in het oude schootsveld en de bufferzone, op de effecten van de

voorgenomen sloop van het overgrote deel van het erfgoed. De RCE adviseert een nadere analyse te verrichten naar de erfgoedwaarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De mogelijke invloeden van het ontwikkelplan op het beschermd stadsgezicht, het watersysteem en de bufferzone van het werelderfgoed zullen zodoende in overweging worden genomen. Er zal in de analyse aandacht moeten zijn voor aspecten als zichtrelaties, mate van hoogbouw en (landschaps)architectonische kenmerken. De RCE adviseert de voorgenomen sloop van de vele historische objecten te herzien vanuit het publieke belang van erfgoed en de conclusies en aanbevelingen vanuit de rapporten van RAAP en Steenhuis Meurs beter te positioneren in het ontwerp bestemmingsplan.	hoogte van de te realiseren gebouwen op de vesting en de relatie met het watermanagement. De planontwikkeling doet geen afbreuk aan dit erfgoed als zodanig of het ervaren van de kwaliteiten ervan. De RCE vraagt om de sloop te herzien. Naar aanleiding van de rapporten van RAAP en Steenhuis Meurs is beoordeeld of behoud van de gebouwen en objecten mogelijk is. Dit blijkt echter alleen op niveau van elementen van gebouwen mogelijk. Deze aanvullende informatie is opgenomen in het bestemmingsplan.
--	---