

## Nota van beantwoording zienswijzen

| <b>Zienswijzen op ontwerp omgevingsplanwijziging<br/>Hulst 124</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Samenvatting zienswijze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Beantwoording gemeente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>1. Waterschap de Dommel - Zaaknummer 2853249</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>1.1</b><br>Ik vraag om voor vaststelling de weging van het waterbelang in de toelichting aan te passen en alle onderdelen uit de handreiking weging van het waterbelang uit te werken. De handreiking is in de bijlage van deze brief opgenomen.                                                                                                                                                                                                                                            | De toelichting is aangevuld met de aspecten die niet waren opgenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>1.2</b><br>In de plantoelichting wordt op bladzijde 29 aangegeven dat er gekozen wordt om geen aparte waterberging te maken vanwege de relatief hoge grondwaterstand. Er zou door infiltratievoorzieningen een nog hogere grondwaterstand ontstaan. Deze gedachtegang klopt niet helemaal. Door de toename verhard oppervlak zal op die plekken juist geen regenwater meer infiltreren. Daarom is het nodig compenserende waterberging te maken om verdroging van het gebied tegen te gaan. | Hemelwater wordt geïnfiltreerd binnen het plangebied. De initiatiefnemer draagt zorg voor het bouwrijp maken van het plangebied. Concreet worden de bouwvlakken voor hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken opgehoogd en liggen de tuinen hiermee lager. De tuinen worden hiermee geschikt voor realisatie van hemelwaterinfiltratiewadi's op eigen perceel. Daarvoor worden voorzieningen getroffen. |
| <b>1.3</b><br>De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt volgens onze gegevens ter hoogte van de toekomstige woningen aan de noordwestkant tussen de 40cm en 60cm onder het huidige maaiveld. Dit is in de plantoelichting niet aangegeven. Ik vraag om dit toe te voegen en hier rekening mee te houden bij de uitwerking van de rest van de weging van het waterbelang.                                                                                                                | Toegevoegd aan de motivering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>1.4</b><br>Er dient een uitwerking te worden gegeven hoe wordt voldaan aan de HNO-opgave waarbij er geen waterberging mag worden gerealiseerd in bestaande sloten die water afvoeren het gebied uit. Ik vraag om een ontwerp uit te werken van de toekomstige infiltrerende waterbergende voorzieningen die boven de GHG zijn gelegen om aan te tonen dat er voldoende extra waterberging wordt gerealiseerd.                                                                               | In de regels is geborgd dat er infiltratievoorzieningen moeten worden aangelegd met een omvang van 60 mm per m <sup>2</sup> verhard oppervlak. De voorzieningen worden gerealiseerd boven de GHG. Het plangebied biedt daarvoor de ruimte. Er is sprake van relatief groter kavels.                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1.5</b></p> <p>Houd rekening met een voldoende hoog bouwpeil van de kapitaalintensieve bebouwing om zo ontwaterings-diepte te realiseren. Bij de toepassing van verlaagde tuinen ten opzichte van de bebouwing kan makkelijk waterberging makkelijk worden gerealiseerd.</p> <p>Let op bij het bepalen van de hoogteligging van het toekomstig maaiveld dat dit niet voor wateroverlast zorgt in de omgeving en binnen het eigen plangebied.</p> | <p>De initiatiefnemer draagt zorg voor het bouwrijp maken van de kavels. Deze werkzaamheden zien toe op verhoging van het bouwpeil ter plaatse van woningen en bijbehorende bouwwerken. De tuinen liggen lager dan het bouwplan. Het hemelwater stroomt af in de tuinen en infiltreert hier in daarvoor te realiseren voorzieningen.</p>                                                |
| <p><b>1.6</b></p> <p>In de verbeelding is de kaartlaag Waterstaat-Attentiegebied NNB niet goed overgenomen van de provinciale verordening Attentiezone waterhuishouding. Ik vraag om de verbeelding aan te passen zodat ook een deel van de bestemming wonen is aangeduid als Waterstaat-Attentiegebied NNB.</p>                                                                                                                                       | <p>De plankaart is aangepast zodanig dat de belijning voor 'Waterstaat – Attentiegebied NNB' overeenkomt met de kaart in de Provinciale verordening.</p>                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>1.7</b></p> <p>De planregel 10.2.1 lid f is nu niet conform de instructieregels van de provinciale verordening. Ik vraag u daarom om in de planregel 10.2.1 lid f de woorden nietomkeerbare en anders dan een bouwwerk te verwijderen.</p>                                                                                                                                                                                                       | <p>Aangepast conform provinciale verordening.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>2. Provincie Noord-Brabant - Zaaknummer 2853249</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>2.1</b></p> <p><b>Groenblauwe waarden</b></p> <p>De locatie ligt in een gebied met groenblauwe waarden. Hier geldt het vereiste dat een plan mede strekt tot de ontwikkeling van deze waarden. In de toelichting wordt hier nauwelijks op ingegaan. In de toelichting wordt onvoldoende uitgewerkt hoe de voorgestelde inrichting deze waarden versterkt of beschermt.</p>                                                                       | <p>De motivering is aangevuld in navolging van deze zienswijze. In de motivering wordt nader verantwoord hoe de inpassing van het plangebied bijdraagt aan ontwikkeling en versterking van groenblauwe waarden passend bij het aansluitende beekdallandschap.</p>                                                                                                                       |
| <p><b>2.2</b></p> <p><b>Ontwikkelingsrichting</b></p> <p>In het plan worden veel landschapselementen toegevoegd om de historische verkaveling te reconstrueren. Op welke wijze dit past in de visie op het bredere gebied missen we in de stukken.</p>                                                                                                                                                                                                 | <p>De inrichting van de gronden binnen het plangebied is vormgeven in navolging van de Omgevingsvisie uit 2023 en de Dommelvisie uit 2017. In navolging hiervan is het project 'Dommeldal uit de verf' opgestart onder leiding van de Bosgroep.</p> <p>De 90%-versie van dit plan is op 5 februari 2026 toegelicht aan de omgeving op een informatieavond, waarbij ook ingezoomd is</p> |

|                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                          | op het gebied Hulsterbroek. De inrichting van het plangebied past binnen dit plan. Dit is nader toegelicht in de motivering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2.2</b><br><b>Natuur Netwerk Brabant (NNB)</b><br>Voor de NNB-gronden is wel een natuurbestemming opgenomen, maar de gewenste natuurkwaliteit en specifieke inrichting worden onvoldoende toegelicht. | <p>Volgens de huidige inzichten lijkt een wat klassiek beekdallandschap hier het meest passend als natuurlijke overgang naar het beekdal, waar hogere natuurwaarden aanwezig zijn. De gemeente is voornemens om na verwerving van het perceel de Bosgroep Zuid Nederland te vragen een inrichtingsplan op te stellen, waarbij onderzocht zal worden of er op het perceel ruimte is voor meer hoogwaardige natuur. De Bosgroep maakt de inrichtingsplannen voor het project Dommeldal uit de verf. Met inrichting van de natuurgronden wordt aangesloten bij de beoogde inrichting.</p> <p>Het huidige voorstel geeft een impressie van de mogelijke inrichting als natuur, maar is zeker nog geen blauwdruk. Hiervoor zal ook aangehaakt worden bij het al opgestelde concept-inrichtingsplan Urkhovense Zeggen en Hulsterbroek, waarbij voor het Hulsterbroek nog een concreet inrichtingsplan voor de resterende NNB-opgave zal worden opgesteld, waarbij dus ook dit perceel zal worden meegenomen. Dit is aangevuld in de motivering.</p> |

## Nota van ambtshalve wijzigingen

### Motivering

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï aangepast in navolging van beoordeling van de Omgevingsdienst. De nieuwe conclusies zijn opgenomen in het rapport.
- Onderzoek externe veiligheid is uitgevoerd en toegevoegd aan de stukken.
- In navolging van uitvoering van het proefsleuvenonderzoek is het onderzochte gebied vrijgegeven voor archeologie. Het proefsleuvenonderzoek is toegevoegd aan de motivering en dit is toelichting in de motivering.

### Bijlagen

- Het proefsleuvenonderzoek voor archeologie is toegevoegd aan de stukken.

- Het aangepaste akoestisch onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen ter vervanging van het eerder uitgevoerde onderzoek.

### **Regels**

- Artikel 8.3.1 is toegevoegd. Dit betreft een artikel met borging van de voorwaarden voor akoestiek, volgend uit het akoestisch onderzoek. De artikelen daarna zijn doorgenummerd.
- Zowel in artikel 13.3 als in artikel 14.2 was een voorwaardelijke verplichting voor landschappelijk inpassing opgenomen. Deze opgenomen voorwaarden zijn samengevoegd in artikel 14.2.

### **Plankaart**

- In navolging van nadere uitwerking is het bouwvlak van de twee-woningen met de bijbehorende gevellijn gering gewijzigd
- In navolging van archeologische vrijgave van het onderzochte gebied is de belijning van de waarden 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'.