



OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

Postbus 8035
5601 KA Eindhoven
T: 088 – 369 03 69
I: www.odzob.nl

Beschikking van Burgemeester en wethouders van Eindhoven

Aan Stepforward B.V. voor de beoordeling van deelsaneringsplan
voor de locatie Kanaaldijk-Noord (Tongelresche Akkers, geval A)
te Eindhoven, EH077200444-SP-3.

Kenmerk
Z-2026-006667/
D-2026-081259

Datum
29 april 2026



Onderwerp

Instemmen met het deelsaneringsplan.

Locatie	Code
Kanaaldijk-Noord (Tongelresche Akkers, geval A) te Eindhoven	EH077200444-SP-3

1. Melding

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op 2 april 2026 van Stepforward B.V. te Rotterdam een melding ontvangen voor het instemmen met het deelsaneringsplan met betrekking tot bovengenoemde locatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven hebben de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant gemandateerd en gemachtigd voor het afhandelen van deze procedure.

De melding bevat de volgende stukken:

- [1] Meldingsformulier nader onderzoek en/of saneringsplan.
- [2] Saneringsplan Kanaaldijk-Noord te Eindhoven (BK Ingenieurs B.V., kenmerk: TAGO/260611/1.0/MLJA, 1 april 2026).
- [3] Actualisatie bodemonderzoek - Kanaaldijk 163 te Eindhoven (Royal HaskoningDHV, kenmerk: BK2691-MI-RP-250106-1121 (Definitief/2.0), 6 januari 2025) [*bijlage 3 van [2]*].

Bovengenoemde stukken maken onderdeel uit van deze beschikking.

Op de locatie was tot medio 1980 een gemeentewerf gesitueerd waarna het terrein in gebruik is genomen als sloofterrein voor diverse recyclingsbedrijven. Op de locatie zijn daarna enkele woonwagenstandplaatsen gerealiseerd.

Aanleiding voor het opstellen van het deelsaneringsplan wordt gevormd door de op saneringslocatie aangetoonde bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en PCB in de grond en de voorgenomen herinrichting van de locatie.

De saneringslocatie wordt herontwikkeld, waarbij op het noordelijk deel van de locatie tennisvelden worden gerealiseerd. Op het zuidelijke deel van de locatie worden onder andere een vijftal woonwagencellen met een wadi, een rijbaan, een grondkering en geluidschermen gerealiseerd. Deze ontwikkeling betreft het ten zuiden van de huidige tennisvelden nog resterend te saneren deel van geval A.

2. Besluit

1. Met het deelsaneringsplan wordt, overeenkomstig artikel 39 Wet bodembescherming, ingestemd.
2. In verband met de tijdgebonden betrouwbaarheid moet binnen vier jaar na inwerkingtreding van deze beschikking met de sanering worden begonnen.
3. Gebruiksbeperkingen zijn op de locatie van toepassing.
4. Er zijn voorschriften aan de sanering verbonden.
5. Deze beschikking treedt voor wat betreft onderhavige saneringslocatie in de plaats van de beschikking van 5 december 2006 met kenmerk EH077200444-SP-2.

Het besluit wordt in deze beschikking verder gemotiveerd.



3. Procedure

Op de totstandkoming van de beschikking zijn de *Algemene wet bestuursrecht* (titel 4.1) en de *Wet bodembescherming* van toepassing. Daarnaast is de *Verordening bodemsanering gemeente Eindhoven 2009* van toepassing.

Deze beschikking is bekendgemaakt op <http://www.officielebekendmakingen.nl>.

4. Beschrijving verontreinigingssituatie

4.1 Eerdere beschikkingen

Op 22 augustus 2003 hebben wij in een beschikking met kenmerk NB/155/504 bepaald, dat er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dat urgentie gesaneerd dient te worden.

In deze beschikking is met betrekking tot geval A, waar onderhavige saneringslocatie deel van uitmaakt, vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, omdat de interventiewaarden in de grond voor zware metalen, PAK, minerale olie en asbest overschreden worden in een bodemvolume van meer dan 25 m³ en omdat de interventiewaarden in het grondwater voor minerale olie overschreden wordt in een bodemvolume van meer dan 100 m³. Gelet op mogelijke humane risico's was er sprake van urgentie om geval A met urgentie te saneren.

Tevens is er ingestemd met het saneringsplan voor geval A Tongelresche Akkers.

Op 5 december 2006 hebben wij in een beschikking met kenmerk EH077200444-SP-2 ingestemd met een herzien saneringsplan voor geval A. Dit verving het eerdere saneringsplan van 2003. In 2016 is nog een addendum ingediend op het herzien saneringsplan.

Op 5 maart 2018 hebben wij in een brief met kenmerk Z.89801/D.318564 ingestemd met het interim-saneringsverslag van de in fases uitgevoerde deelsaneringen in 2006-2008 (fase 1), 2010-2011 (fase 2) en 2017 (fase 3). Hierbij zijn de risico's weggenomen en is de bodem binnen het gesaneerde deel geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik.

Na de uitgevoerde sanering is ten zuiden van de huidige tennisvelden nog een resterend, nog te saneren deel van geval A achtergebleven, waarop het nu ingediende deelsaneringsplan betrekking heeft.

4.2 Geactualiseerde verontreinigingssituatie

Uit het recent uitgevoerde actualiserend bodemonderzoek [2] blijkt dat in de gehele bovengrond (0-0,3 m-mv) van onderhavige saneringslocatie sterke verontreinigingen met koper, zink, PAK en/of PCB aanwezig zijn, samenhangend met de hierin aanwezige bijmengingen met bodemvreemd materiaal (metselpuin en asfaltgranulaat). Op het oostelijk deel van de saneringslocatie zijn de sterke verontreinigingen aangetroffen vanaf maaiveld tot een diepte van 1,5 m-mv.

5. Beperkingen en maatregelen

Op grond van artikel 37 Wet bodembescherming kunnen wij beperkingen en/of maatregelen op de locatie van toepassing verklaren.

5.1 Gebruiksbeperkingen voorafgaand aan sanering

Gebruiksbeperkingen worden opgelegd om te voorkomen dat er onaanvaardbare risico's ontstaan.



Er is sprake van de volgende gebruiksbeperkingen:

Wijziging naar een gevoeliger gebruik van de perceelgedeelten binnen de interventiewaardecontour is alleen toegestaan met goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant.

- Werkzaamheden in de verontreinigde grond binnen de interventiewaardecontour van de grondverontreiniging zijn alleen toegestaan met goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant.

De gebruiksbeperkingen gelden voor de perceelgedeelten binnen de interventiewaardecontour i.c. de gehele saneringslocatie (zie bijlage 2).

5. Beheermaatregelen

Beheermaatregelen zijn niet noodzakelijk.

6. Saneringsplan

De locatie is in gebruik als wonen en braakliggend. Na sanering wordt het gebruik gewijzigd in wonen met tuin, recreatie, openbaar groen en infrastructuur.

6.1 Voornemen

In verband met de tijdsgebonden betrouwbaarheid van het saneringsplan, dient er binnen vier jaar na inwerkingtreding van deze beschikking te worden gestart met de sanering.

De melder heeft aangegeven in 2026 te willen beginnen met de sanering.

6.2 Saneringsdoelstelling

Op basis van de wet- en regelgeving is het niet noodzakelijk om altijd alle verontreiniging te verwijderen. Na afweging van onder andere kosten, technische mogelijkheden en eventuele nazorg voor de verontreiniging die achterblijft, is de volgende saneringsdoelstelling opgenomen in het deelsaneringsplan:

De locatie wordt geschikt gemaakt voor het toekomstige gebruik als wonen met tuin (percelen woonwagens), recreatie (tennisvelden), openbaar groen en infrastructuur:

- Percelen woonwagens:
Er wordt een leeflaag aangebracht met een dikte van 1,0 meter, die voldoet aan bodemkwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'.
- Wadi en openbaar groen:
Er wordt een leeflaag aangebracht met een dikte van 0,5 meter, die voldoet aan bodemkwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'.
- Riool-, nuts- en funderingssleuven / cunet rijbaan:
Er wordt ontgraven voor zover als civieltechnisch noodzakelijk en er wordt een gesloten verharding aangebracht om contact met de verontreiniging te voorkomen.
- Uitbreiding tennisvelden:
Ter plaatse wordt sterk verontreinigde grond herschikt, waarna er een gesloten verharding wordt aangebracht om contact met de (onder de tennisbaan herschikte) verontreiniging te voorkomen.



6.3 Uitvoering sanering

Bij alle genoemde deellocaties wordt de sterk verontreinigde grond op basis van zintuiglijke waarnemingen gescheiden ontgraven van de niet-sterk verontreinigde grond (bodemkwaliteitsklasse 'Industrie' of beter).

Vrijkomende grond die vermoedelijk voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'Industrie' (of beter) wordt in een tussendepot geplaatst, waarna door middel van een indicatief onderzoek de milieuhygiënische kwaliteit wordt vastgesteld. Grond die voldoet aan bodemkwaliteitsklasse 'Wonen' (of beter), wordt mogelijk binnen het project hergebruikt, bijvoorbeeld als aanvulgrond in de rioolsleuven. Grond van bodemkwaliteitsklasse 'Industrie' wordt afgevoerd.

Vrijkomende sterk verontreinigde grond wordt deels herschikt op de herschikkingslocatie (onder tennisveld); de rest wordt afgevoerd naar een erkend verwerker.

6.4 Deelsanering

Door de melder is verzocht om slechts een gedeelte van het geval van ernstige bodemverontreiniging te onderzoeken en te saneren. Omdat het belang van de bescherming van de bodem niet in het geding is, staan wij een deelsanering toe.

6.5 Nazorg en gebruiksbeperkingen na afloop sanering

Na afronding van de sanering zal er een restverontreiniging op de locatie achterblijven (in ieder geval onder het tennisveld). Daarom kunnen nazorgmaatregelen noodzakelijk zijn en gelden er gebruiksbeperkingen.

In het saneringsverslag of het nazorgplan dat in opdracht van de saneerder dient te worden opgesteld, wordt aangegeven welke nazorgmaatregelen en gebruiksbeperkingen noodzakelijk zijn. Het saneringsverslag en/of nazorgplan moet bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant worden ingediend.

Het saneringsverslag dient betrekking te hebben op het geheel aan saneringswerkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot geval A. Dus niet alleen de werkzaamheden uitgevoerd in het kader van onderhavig saneringsplan, maar ook de eerder uitgevoerde deelsaneringen in 2006-2008 (fase 1), 2010-2011 (fase 2) en 2017 (fase 3) op basis van het herzien saneringsplan geval A.

7. Kadastrale registratie

Op 22 augustus 2003 hebben wij een beschikking genomen op het nader onderzoek. Een afschrift van deze beschikking hebben wij naar het Kadaster gestuurd. De betreffende percelen zijn al geregistreerd.

8. Rechtsbescherming

De beschikking wordt op 1 mei 2026 gepubliceerd op <http://www.officielebekendmakingen.nl>. Vanaf deze datum zal de beschikking met de hieraan ten grondslag liggende stukken gedurende zes weken bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant ter inzage liggen.

Binnen zes weken na de dag waarop de beschikking is bekend gemaakt, kunnen belanghebbenden tegen dit besluit een bezwaarschrift indienen. Dit bezwaarschrift dient te worden gericht aan:



Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven
Sector Veiligheid, Juridische zaken & Bestuur
Afdeling Juridische zaken
Postbus 90150
5600 RB Eindhoven.

Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en moet ten minste bevatten:

- naam, adres, telefoonnummer en handtekening van de indiener;
- de dagtekening;
- kenmerk van het besluit en de gronden van het bezwaar.

Degene die gebruik maakt van de mogelijkheid een bezwaarschrift in te dienen, kan op grond van artikel 8:81 Awb bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, een voorlopige voorziening verzoeken indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven,
namens deze



Cluster Manager Agrarisch/Asbest

Bijlagen : 1. Verzendlijst.
2. Kadastrale kaart.
3. Voorschriften.



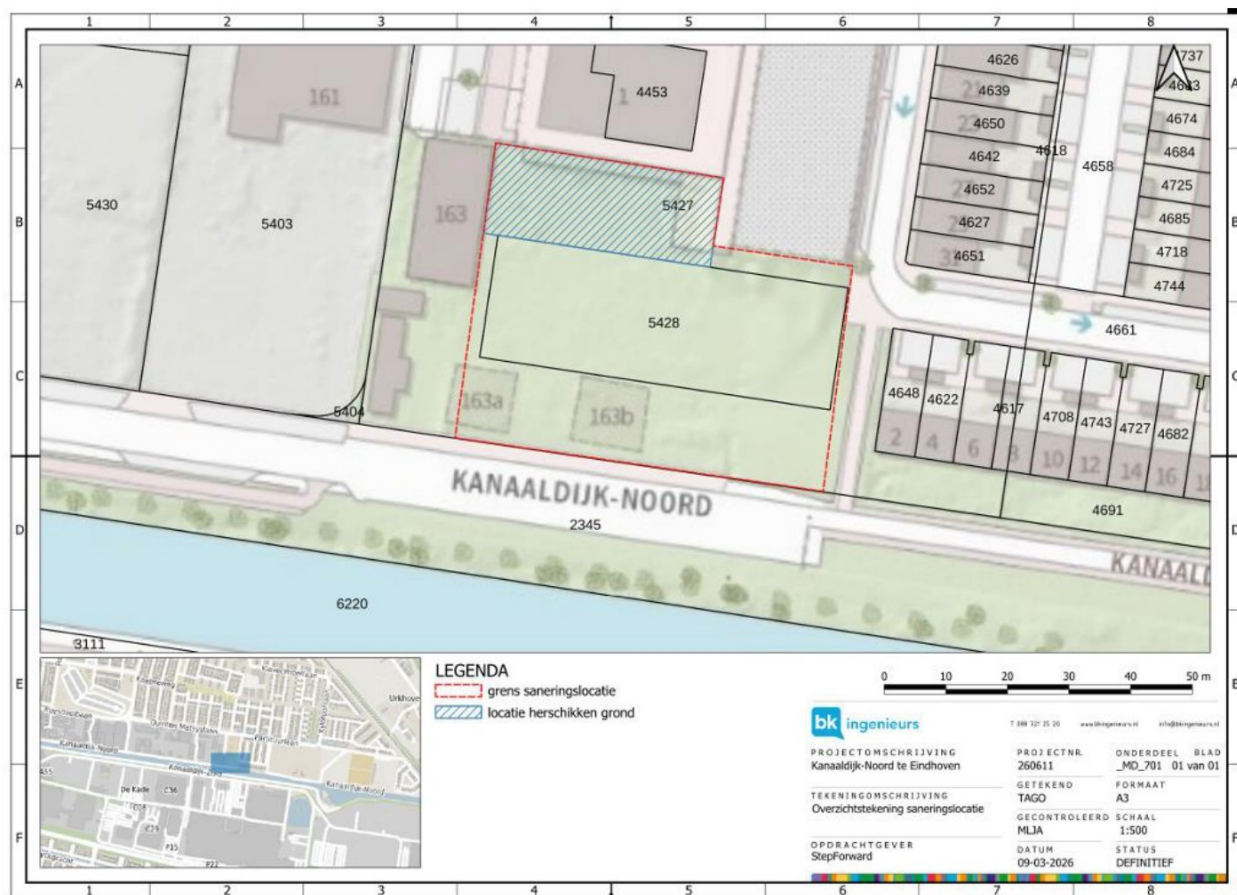
BIJLAGE 1 VERZENDLIJST

Deze beschikking is verzonden aan:

- Stepforward B.V. (t.a.v. [REDACTED]) Jan Leentvaarlaan 30, 3065 DC Rotterdam.
- Eigenaar percelen kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie E, nrs. 5427 en 5428.



BIJLAGE 2 KADASTRALE KAART





BIJLAGE 3 VOORSCHRIFTEN

Voorschriften verbonden aan de beschikking behorende bij de op 2 april 2026 door Stepforward B.V. te Rotterdam ingediende melding nader onderzoek en/of saneringsplan.

1. Meldingen

De uitvoerder van een bodemsanering dient de volgende zaken schriftelijk te melden bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant door het betreffende meldingsformulier te mailen naar bodemsanering@odzob.nl:

Bij grondsanereringen door middel van ontgraving meldt u:

1. de start van de sanering, ten minste 5 werkdagen voor aanvang van de voorbereidende werkzaamheden;
2. het bereiken van het diepste punt van de ontgraving, ten minste 2 werkdagen van tevoren;
3. het tijdstip waarop verificatiebemonstering gaat plaatsvinden, ten minste 2 werkdagen van tevoren;
4. het einde van de grondsanering, ten minste 2 werkdagen voordat de ontgraving aangevuld wordt.

2. Opslag en aan- en afvoer van grond

De tijdelijke opslag van verontreinigde grond dient minimaal te voldoen aan de volgende eisen:

1. het is niet toegestaan een depot voor de opslag van bij de sanering vrijkomend materiaal in werking te hebben na het beëindigen van de grondsanering;
2. het is niet toegestaan dat partijen verontreinigde grond van verschillende kwaliteit en samenstelling worden gemengd;
3. partijen verontreinigde grond dienen naar aard, samenstelling en verontreiniging in te onderscheiden deelpartijen te worden opgeslagen. Tussen deze deelpartijen dient een afstand van ten minste één meter te worden aangehouden of een fysieke scheidingswand te worden aangebracht;
4. depots en containers voor tijdelijke opslag dienen op deugdelijke wijze te worden afgedekt met een lekdicht folie indien verontreinigde grond kan verwaaien of uitdampen;
5. eventueel vrijgekomen asbesthoudende grond of bodemmateriaal dient uiterlijk vier werkweken na het vrijkomen afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.

3. Wijziging saneringsplan

Indien zich voorafgaand aan de sanering feiten of omstandigheden voordoen als gevolg waarvan het saneringsplan (saneringsdoelstelling en/of saneringsaanpak) wordt gewijzigd, dient de uitvoerder uiterlijk 2 weken voorafgaand aan de uitvoering van de wijziging de beoogde wijziging schriftelijk te melden bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant door het betreffende meldingsformulier met bijlagen te mailen naar bodemsanering@odzob.nl.

Ook als zich tijdens de uitvoering van de sanering wijzigingen voordoen, dient dit zo spoedig mogelijk op dezelfde wijze te worden gemeld bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

4. Saneringsverslag

Binnen 8 weken na melding einde sanering of melding einde saneringsfase moet een saneringsverslag met het betreffende meldingsformulier bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant ter instemming worden ingediend via bodemloket@odzob.nl.

Het saneringsverslag dient betrekking te hebben op het geheel aan saneringswerkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot geval A. Dus niet alleen de werkzaamheden uitgevoerd in het kader van onderhavig



saneringsplan, maar ook de eerder uitgevoerde deelsaneringen in 2006-2008 (fase 1), 2010-2011 (fase 2) en 2017 (fase 3) op basis van het herzien saneringsplan geval A.

De voor de hiervoor genoemde meldingen te gebruiken meldingsformulieren zijn beschikbaar op onze website via www.odzob.nl/expertises/bodem-ontgroningen/bodembescherming.