



OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

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

Beschikking van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Aan Stayinc. te Eindhoven voor de beoordeling van een deel-
saneringsplan voor de locatie Brabantiaalaan (Brabantiaaterrein) te
Waalre, NB086600035.

Kenmerk
Z-2026-004243/
D-2026-088652

Datum
1 juni 2026



Onderwerp

Instemmen met het deelsaneringsplan.

Locatie	Code
Brabantiaalaan (Brabantiaterein) te Waalre	NB086600035

1. Melding

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op 26 februari 2026 van Tritium Advies B.V. te Nuenen, namens Stayinc. te Eindhoven, een melding ontvangen voor het instemmen met het deelsaneringsplan met betrekking tot bovengenoemde locatie.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant 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] Deelsaneringsplan Brabantiaterein te Aalst (Tritium Advies B.V., kenmerk: 2402771JH-03 (versie C), 28 mei 2026) (*betreft naar aanleiding van gevraagde aanvullende gegevens aangepaste versie*).
- [3] Milieutechnisch onderzoek Brabantiaterein te Waalre (Tritium Advies B.V., kenmerk: 2202/145/NL-01 (versie A), 26 oktober 2023) (*bijlage 4 van [2]*).
- [4] Vergunningsonderbouwend bemalingsadvies ontwikkeling Brabantia terrein te Waalre (SOCOTEC Geotechnics B.V., kenmerk: R2502284-04, 8 april 2026) (*bijlage 6 van [2]; betreft naar aanleiding van gevraagde aanvullende gegevens aangepaste versie*).

Bovengenoemde stukken maken onderdeel uit van deze beschikking.

Het voornemen is om de locatie te herontwikkelen tot nieuwbouwwijk, waarbij een viertal woonblokken (appartementencomplex) worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze niet-grondgebonden woningen (appartementen) zullen half verdiepte parkeerkelders worden aangelegd onder de bouwblokken 1, 2 en 4. Ten aanzien van de realisatie van de parkeerkelders zal de maximale graafdiepte ca. 2,0 m-mv bedragen. Om de bouw van deze complexen mogelijk te maken zal onttrekking van grondwater noodzakelijk zijn. Daarnaast zullen er ten aanzien van het bouwrijp maken van de locatie werkzaamheden uitgevoerd worden voor aanleg nutsvoorzieningen, waarvoor mogelijk ook onttrekking noodzakelijk is om de werkzaamheden in den droge uit te kunnen voeren.

Op de locatie is sprake geweest van diverse verontreinigingskernen in de grond. Deze zijn als onderdeel van de toekomstige herontwikkeling reeds gesaneerd. Ter plaatse van de nu voorgenomen graafwerkzaamheden in de grond geen sterke verontreinigingen meer aanwezig.

Op de locatie is nog sprake van een plaatselijke sterke verontreiniging met nikkel in het grondwater. Daarnaast is sprake van een sterke grondwaterverontreiniging met VOCl (vluchtige chloorkoolwaterstoffen). Dit betreft de pluim van een grondwaterverontreiniging afkomstig van de Emmastraat 1a te Waalre, die zich uitstrekt over nagenoeg het gehele plangebied.



2. Besluit

1. Met het deelsaneringsplan wordt, overeenkomstig artikel 39 Wet bodembescherming, ingestemd.
2. Met de sanering moet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen vier jaar na de inwerkingtreding van deze beschikking worden begonnen.
3. Gebruiksbeperkingen zijn op de locatie van toepassing.
4. Er zijn voorschriften aan de sanering verbonden.

Het besluit wordt in deze beschikking verder gemotiveerd.

3. Procedure

Op deze procedure is titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat er geen ontwerpbeschikking zal worden opgesteld.

Vooraf heeft afstemming met de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden, als opdrachtgever van de lopende sanering aan de Emmastraat 1a te Waalre.

De proceduretermijn is geschorst van 20 maart tot 28 mei 2026 in verband met het aanleveren van aanvullende gegevens.

4. Beschrijving verontreinigingssituatie / eerdere beschikkingen

NB086600035 Brabantierrein

Op 15 februari 2012 hebben wij in een beschikking met kenmerk 2891354 bepaald, dat er op de locatie NB086600035 sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met nikkel in grond en grondwater dat in verband met verspreidingsrisico's met spoed gesaneerd dient te worden.

In deze beschikking hebben wij ook ingestemd met het deelsaneringsplan voor de grond (uitgevoerd in 2013).

Ook daarna zijn nog diverse grondverontreinigingen uitgevoerd op het Brabantierrein. Ter plaatse van de huidige graafwerkzaamheden zijn geen sterke verontreinigingen meer aanwezig in de grond. Ten noorden van bouwblok 1 (putbodems P67, P68, P70 en P71) zijn nog wel sterke restverontreinigingen in de grond aanwezig. Hiervoor zal voor aanvang van de realisatie van de hier geplande wadi en/of bomen nog een aanvullende saneringsmelding opgesteld en ingediend te worden. De sanering van deze restverontreiniging maakt derhalve geen onderdeel uit van onderhavig deelsaneringsplan.

De nikkelverontreiniging in het ondiepe grondwater (1 – 4 m-mv) is ook nog aanwezig (geschatte omvang circa 1.170 m³ over een oppervlakte van circa 390 m²).

NB086600007 Emmastraat 1a

Op 15 november 2017 hebben wij in een beschikking met kenmerk Z.64797/D.284537 bepaald, dat er op deze locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met VOCl (vluchtige chloorkoolwaterstoffen), minerale olie en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) in de grond en VOCl en minerale olie in het grondwater (circa 57.700 m³) dat in verband met humane en verspreidingsrisico's met spoed gesaneerd dient te worden.

In deze beschikking hebben wij ook ingestemd met het saneringsplan voor de grond en het grondwater.



Op 19 mei 2021 hebben wij in een beschikking met kenmerk Z.115329/D.754174 ingestemd met het saneringsverslag van de uitgevoerde grondverontreiniging en de sanering van de bronzone van de VOCl-verontreiniging en met een aangepast monitoringsplan. Doelstelling van de monitoring is het aantonen van het bereiken van een stabiele eindsituatie met betrekking tot de in de ondergrond achtergebleven VOCl-verontreiniging. Deze grondwatermonitoring wordt momenteel uitgevoerd in opdracht van de provincie Noord-Brabant.

Hoewel de bron van de verontreiniging is gelegen aan de Emmastraat 1a, heeft de pluim van de VOCl-verontreiniging zich met de grondwaterstroming verspreid in noordoostelijke richting. Op basis van de uitgevoerde grondwatermonitoring in 2025 blijkt dat de pluim van de verontreiniging zich heeft verspreid tot binnen de huidige ontwikkellocatie (Brabantiaaterein). Binnen het huidige plangebied is sprake van sterke verontreinigingen met VOCl in het freatisch grondwater (vanaf circa 1,9 tot circa 7,0 m-mv). Het gaat hier met name om de parameters cis-1,2-dichlooretheen (CIS) en vinylchloride (VC).

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. Op basis van de eerdere beschikkingen is ten aanzien van de nog aanwezige grondwaterverontreinigingen sprake van de volgende gebruiksbeperkingen:

- Wijziging naar een gevoeliger gebruik van de perceelgedeelten binnen de interventiewaardecontouren is alleen toegestaan met goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.
- Het onttrekken van grondwater of het infiltreren van water middels een infiltratievoorziening binnen de interventiewaardecontouren van de grondwaterverontreinigingen is alleen toegestaan met goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

De gebruiksbeperkingen gelden voor de perceelgedeelten binnen de interventiewaardecontouren van de grondwaterverontreinigingen met nikkel en VOCl (zie bijlage 2).

6. Saneringsplan

De locatie is in gebruik als openbaar grond / braakliggend. Na sanering wordt het gebruik gewijzigd in wonen en openbaar groen.

6.1 Voornemen

In verband met de tijdsgebonden betrouwbaarheid van het deelsaneringsplan, 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:

- VOC-verontreiniging:
De voor de herontwikkeling noodzakelijke bemaling heeft met betrekking tot de in het grondwater aanwezige VOCl-verontreiniging geen expliciete saneringsdoelstelling. Wel dienen de werkzaamheden op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze te worden uitgevoerd, waarbij de invloed op de lopende grondwatersanering van de VOCl-verontreiniging zoveel als mogelijk dient te worden beperkt.
- Nikkel-verontreiniging:
Mogelijk is als gevolg van de langdurige grondwaterverontreiniging na beëindiging van de onttrekking geen sprake meer van een sterke grondwaterverontreiniging. Mocht dit wel het geval zijn, dan zal middels een aanvullende monitoring een stabiele eindsituatie worden aangetoond.

6.3 Uitvoering sanering

Voor de realisatie van de vier woonblokken en de aanleg van de nutsvoorzieningen vinden geen graafwerkzaamheden plaats in sterk verontreinigde grond.

Wel zal onttrekking van grondwater noodzakelijk zijn om de grondwaterstand dusdanig te verlagen om de graafwerkzaamheden in den droge mogelijk te maken.

Het onttrokken grondwater zal na zuivering worden geloosd op het riool. In het kader hiervan zal het influent- en effluentwater periodiek worden bemonsterd en geanalyseerd conform § 4.9 van het deelsaneringsplan (zie ook voorschrift 5.a).

Naar verwachting is de extra verplaatsing van de VOCl-pluim als gevolg van de bemaling beperkt door het toepassen van sleufbemaling en doordat de bouwputten binnen damwanden plaatsvinden. Ter controle hiervan zal gedurende de bemaling een monitoring worden uitgevoerd met betrekking tot de VOCl-gehalten in het grondwater bij een aantal peilbuizen conform § 4.6 en § 4.8.1 van het deelsaneringsplan (zie ook voorschrift 5.b). Mocht hierbij een overschrijding van de in het deelsaneringsplan vermelde signaal- en/of actiewaarden worden aangetoond, dan zullen aanvullende maatregelen moeten worden genomen.

Ter plaatse van de in het grondwater aanwezige nikkelverontreiniging zal na beëindiging van de onttrekking een verificatie van de grondwaterkwaliteit plaatsvinden conform § 4.8.2 van het deelsaneringsplan. Indien nog sprake is van een sterke nikkelverontreiniging, dan zal middels een aanvullende monitoring een stabiele eindsituatie moeten worden aangetoond (zie ook voorschrift 5.c).

Ter plaatse van bouwblok 4 en onder een gedeelte van het wegtracé is na de eerder uitgevoerde grondsanering grond toegepast met kwaliteitsklasse Industrie. Bij de ontgraving van dit bouwblok komt derhalve grond van klasse industrie vrij. De bij de graafwerkzaamheden vrijkomende grond wordt conform de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit separaat ontgraven, bemonsterd (indien nodig) en tijdelijk opgeslagen in gescheiden depots. Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit en de toepassingsmogelijkheden zal vervolgens worden bepaald of en waar hergebruik binnen het projectgebied mogelijk is. Hierbij geldt dat hergebruik binnen het projectgebied uitsluitend plaatsvindt als dit voldoet aan de geldende bodemfunctieklassen en lokale toepassingsvoorwaarden. Indien de vrijkomende grond van kwaliteitsklasse industrie niet binnen het projectgebied kan worden hergebruikt, dan zal deze worden afgevoerd naar een erkende 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. 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 Zuidooost-Brabant worden ingediend.

7. Kadastrale registratie

Omdat onderhavig deelsaneringsplan uitsluitend betrekking heeft op het grondwater, is kadastrale registratie niet van toepassing.

8. Rechtsbescherming

Bezwaren tegen dit besluit kunnen binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit worden ingediend bij:

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
het secretariaat van de hoor- en adviescommissie
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

Wij vragen u om op de linkerbovenhoek van de envelop het woord "bezwaarschrift" te vermelden. Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van een handtekening, naam en adres van de indiener, de dagtekening en ons kenmerk van het besluit. Ook dient u een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar gericht is en de gronden van het bezwaar hierin op te nemen.

Meer informatie over de behandeling van bezwaarschriften vindt u op www.brabant.nl/bezwaar. U kunt het secretariaat van de Hoor- en adviescommissie bereiken via telefoonnummer 073 - 6808304, faxnummer 073 - 6807680 en e-mailadres bezwaar@brabant.nl.

Bovenstaand besluit treedt in werking, ook al wordt een bezwaarschrift ingediend. Het is daarom mogelijk om gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een zogenaamde "voorlopige voorziening" te vragen bij:

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag.



Een voorlopige voorziening is in feite het nemen van een tijdelijke maatregel, bijvoorbeeld het schorsen van het besluit gedurende de tijd die nodig is om de bezwaren te behandelen en daarop een besluit te nemen. Voorwaarde om zo'n voorlopige voorziening te vragen is, dat er sprake is van spoedeisend belang.

Voor het vragen van een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze.



Clustermanager Bodem, Grondwater en Ontgroningen
Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

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



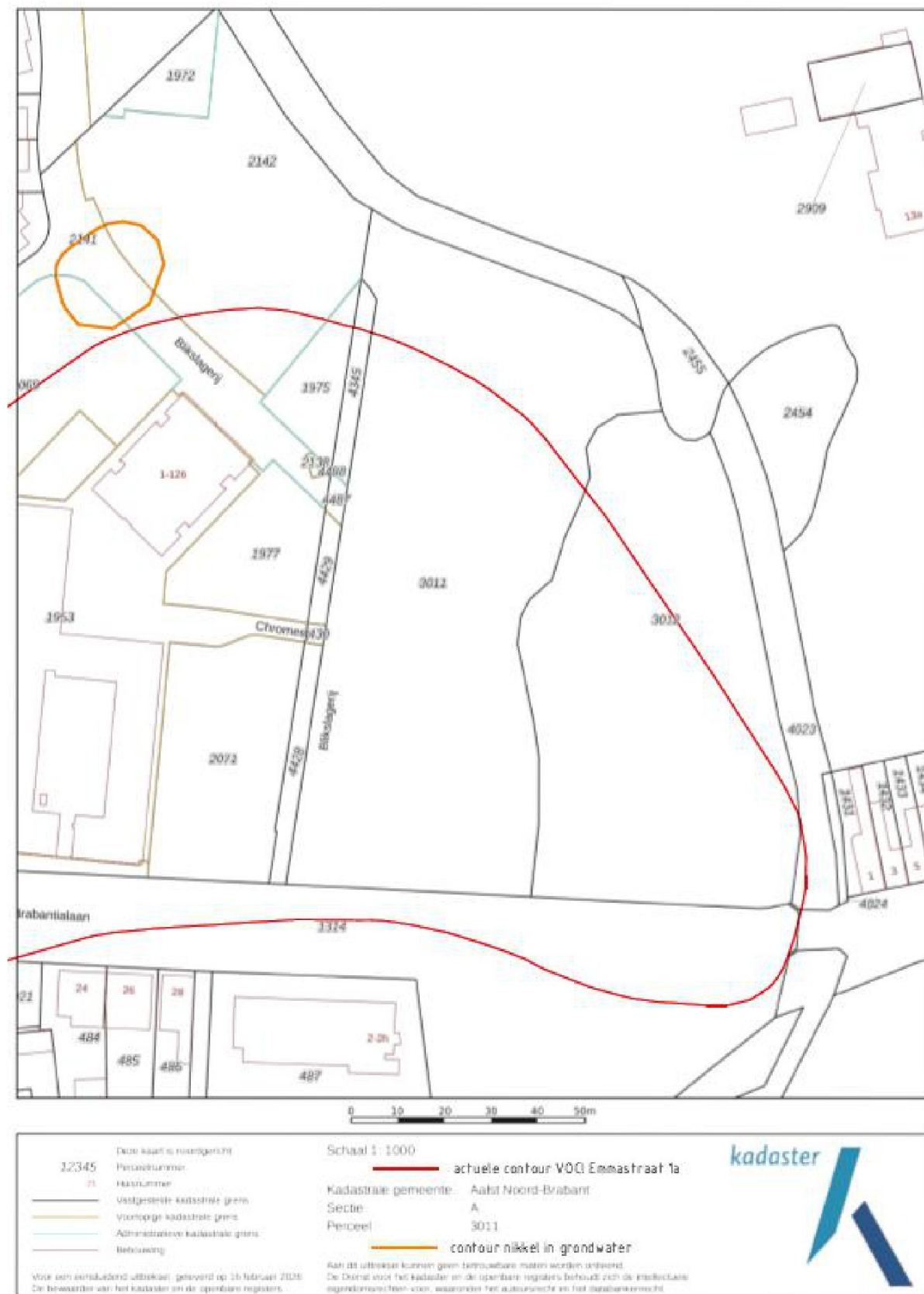
BIJLAGE 1 VERZENDLIJST

Deze beschikking is verzonden aan:

- Tritium Advies B.V. (t.a.v. [REDACTED], [REDACTED], Collse Heide 48, 5674 VN Nuenen.
- Stayinc. (t.a.v. [REDACTED], [REDACTED], Postbus 1234, 5602 BE Eindhoven
- Gemeente Waalre (t.a.v. [REDACTED], [REDACTED], Postbus 10.000, 5580 GA Waalre.
- Eigenaars percelen kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie A, nrs. 3011, 3012, 4345, 4428, 4429, 4430 en 4487 en gemeente Aalst, sectie C, nrs. 1972, 2069, 2071, 2138, 2141 en 2142.
- Waterschap De Dommel (t.a.v. [REDACTED], [REDACTED], Postbus 10001, 5280 DA Boxtel
- Provincie Noord-Brabant (t.a.v. [REDACTED], [REDACTED], Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.



BIJLAGE 2 KADASTRALE KAART





BIJLAGE 3 VOORSCHRIFTEN

Voorschriften verbonden aan de beschikking behorende bij de op 26 februari 2026 door Tritium Advies B.V. te Nuenen, namens Stayinc. te Eindhoven 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 grondwatersaneringen meldt u ten minste 2 werkdagen voor aanvang:

1. het tijdstip van de bemonstering van de nulsituatie (vooral na grondsanering);
2. de start (of voorbereiding) van de aanleg van een grondwateronttrekkingsstelsel of grondwatersaneringssysteem en bijbehorende installaties;
3. het tijdstip van het in werking stellen van het grondwatersaneringssysteem;
4. de bemonstering ten behoeve van de tussentijdse rapportage.

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.



5. Overige voorschriften

- a. De resultaten van de periodieke influent- en effluentmetingen dienen zo spoedig mogelijk te worden opgestuurd naar de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant via bodemsanering@odzob.nl.
- b. Voor aanvang van de onttrekking dient de nulsituatie van de gehalten aan VOCl in het grondwater te worden vastgesteld. De resultaten hiervan dienen vóór de onttrekking wordt opgestart te worden opgestuurd naar de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant via bodemsanering@odzob.nl.
Daarna zal een tweewekelijkse monitoring van de VOCl-verontreiniging worden uitgevoerd. De resultaten hiervan dienen minimaal maandelijks te worden opgestuurd naar de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant via bodemsanering@odzob.nl.
- c. Na beëindiging van de onttrekking zal ter plaatse van de nikkelverontreiniging de verontreinigings-situatie worden vastgesteld middels een tweetal verificatierondes: op 2 weken na het stopzetten van de onttrekking en op minstens 4 weken na stopzetten van de onttrekking. De resultaten hiervan dienen binnen 2 weken na monsternamen te worden opgestuurd naar de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant via bodemsanering@odzob.nl.
Indien uit de verificatie blijkt dat nog sprake is van een sterke nikkelverontreiniging in het grondwater, dient binnen 8 weken een monitoringsplan te worden opgesteld ten behoeve van het vaststellen van een stabiele eindsituatie. Dit monitoringplan kan deel uitmaken van het evaluatieverslag van de deelsanering.

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