



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 BanBouw voor de beoordeling van een deelsaneringsplan
voor de locatie Brabantiaalaan en Nassaustraat (ong.) te Waalre,
NB086600780.

Kenmerk
Z-2026-008532/
D-2026-111059

Datum
16 juni 2026



Onderwerp

Instemmen met het deelsaneringsplan.

Locatie	Code
Brabantiaalaan en Nassaustraat (ong.) te Waalre	NB086600780

1. Melding

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op 1 mei 2026 van Tritium Advies BV te Nuenen, namens BanBouw te Nuenen, 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 Brabantiaalaan en Nassaustraat (ong.) te Aalst-Waalre (Tritium Advies BV, kenmerk: 2504047NS-02, versie A, 8 juni 2026) (*naar aanleiding van gevraagde aanvullende gegevens aangepaste versie*).
- [3] Bemalingsadvies aan de Brabantiaalaan - Nassaustraat (SOCOTEC Geotechnics B.V., kenmerk: R2505002-01, 2 april 2026) (*bijlage 4 van [2]*).

Bovengenoemde stukken maken onderdeel uit van deze beschikking.

Aanleiding voor het deelsaneringsplan is de voorgenomen realisatie van enkele woningen en de daarmee samenhangende onttrekking van grondwater die noodzakelijk is om de bouw van deze woningen mogelijk te maken.

Op het westelijk terreindeel is sprake van een sterke verontreiniging met zware metalen in de grond. Voor de sanering van de grond is reeds op 19 december 2025 een melding MBA saneren ingediend, waarmee door ons op 19 december 2025 is ingestemd. De grondsanering maakt derhalve geen onderdeel uit van het deelsaneringsplan en onderhavige beschikking.

Op de locatie is verder sprake van een sterke grondwaterverontreiniging met VOCl (vluchtige chloor-koolwaterstoffen). Dit betreft de pluim van een grondwaterverontreiniging afkomstig van de bronlocatie Emmastraat 1a te Waalre (NB086600007), die zich uitstrekt over een groot deel van onderhavige ontwikkellocatie. Het ingediende deelsaneringsplan en onderhavige beschikking betreffen uitsluitend deze grondwaterverontreiniging.

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.

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 2 tot 8 juni 2026 in verband met het aanleveren van aanvullende gegevens.

4. Beschrijving verontreinigingssituatie / eerdere beschikkingen

NB086600780 Brabantiaalaan / Nassaustraat

Op 26 augustus 2009 hebben wij in een beschikking met kenmerk 2891354 bepaald, dat er op de locatie NB086600780 sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen (koper en zink) in de grond. De grondverontreiniging is aanwezig op het westelijk deel van de huidige ontwikkellocatie.

Tevens is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met VOCl (vluchtige chloor-koolwaterstoffen) in het grondwater afkomstig van een bron vanuit de omgeving (Emmastraat 1a; zie hieronder).

In deze beschikking hebben wij ook ingestemd met het deelsaneringsplan voor de grond. Deze sanering is nooit uitgevoerd.

Op 31 december 2025 hebben wij in een brief met kenmerk Z-2025-019778/D-2025-237940 ingestemd met een melding voor de milieubelastende activiteit (MBA) saneren van de bodem op grond van artikel 4.1236 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Als saneringsaanpak is gekozen voor het verwijderen van de verontreiniging tot de lokale maximale waarden voor het gebruik wonen met siertuin. De sanering van de grond dient nog te worden uitgevoerd onder de Omgevingswet en maakt derhalve geen deel uit van onderhavig deelsaneringsplan.

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, 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 onder het noordwestelijk deel van de huidige ontwikkellocatie.



Binnen het huidige plangebied is als gevolg hiervan sprake van sterke verontreinigingen met VOCl in het freatisch grondwater. 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 verontreinigingen 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.
- Werkzaamheden in de verontreinigde grond binnen de interventiewaardecontour van de grondverontreiniging zijn alleen toegestaan met goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.
- Het onttrekken van grondwater of het infiltreren van water middels een infiltratievoorziening binnen de interventiewaardecontour van de grondwaterverontreiniging is alleen toegestaan met goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

De gebruiksbeperkingen gelden voor de perceelgedeelten binnen de interventiewaardecontouren (zie bijlage 2a (grond) en 2b (grondwater)).

6. Saneringsplan

De locatie is momenteel braakliggend. Na sanering wordt het gebruik gewijzigd in wonen met tuin.

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 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.



6.3 Uitvoering sanering

Ten aanzien van de realisatie van de nieuwbouw en de nog uit te voeren grondsanering 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 4.a).

Naar verwachting is de extra verplaatsing van de VOCI-pluim als gevolg van de bemaling beperkt en zal de verontreiniging zich niet tot nauwelijks buiten de geprognoseerde verontreinigingscontour verplaatsen. Ter controle hiervan zal gedurende de bemaling een monitoring worden uitgevoerd met betrekking tot de VOCI-gehalten in het grondwater bij een tweetal peilbuizen conform § 4.6 (vastleggen nulsituatie) en § 4.8 (monitoring) van het deelsaneringsplan (zie ook voorschrift 4.b). Mocht hierbij een overschrijding van de in het deelsaneringsplan vermelde signaal- en/of actiewaarden worden aangetoond, dan zullen aanvullende maatregelen moeten worden genomen.

Met de bemaling wordt een deel van de verontreinigingsvracht verwijderd, tevens wordt ook verontreinigd grondwater dat al voorbij de bouwkuip richting de Tongelreep stroomde opgepompt door de bemaling.

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.

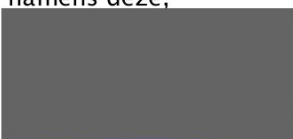
Bovenstaand besluit treedt in werking, ook al wordt een bezwaarschrift ingediend. Het is daarom mogelijk om gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een zogenaamde "voorlopige voorziening" te vragen bij:

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 Ontgravingen
Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Bijlagen : 1. Verzendlijst.
2. Kaarten.
3. Voorschriften.



BIJLAGE 1 VERZENDLIJST

Deze beschikking is verzonden aan:

- Tritium Advies B.V. (t.a.v. [REDACTED], Collse Heide 48, 5674 VN Nuenen.
- BanBouw (t.a.v. [REDACTED], Collseweg 23, 5674 TR Nuenen.
- Gemeente Waalre (t.a.v. [REDACTED], Postbus 10.000, 5580 GA Waalre.
- Eigenaars percelen kadastraal bekend gemeente Aalst Noord-Brabant, sectie C, nrs. 1921 tot en met 1928.
- Waterschap De Dommel (t.a.v. [REDACTED], Postbus 10001, 5280 DA Boxtel
- Provincie Noord-Brabant (t.a.v. [REDACTED], Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.



BIJLAGE 3 VOORSCHRIFTEN

Voorschriften verbonden aan de beschikking behorende bij de op 1 mei 2026 door Tritium Advies BV te Nuenen, namens BanBouw te Nuenen, 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 (ook als vervolg op grondsanering) 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 grondwateronttrekkingsysteem 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. 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.

3. 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.

4. Overige voorschriften

- a. De resultaten van de periodieke influent- en effluentmetingen dienen zo spoedig mogelijk te worden opgestuurd naar de Omgevingsdienst Zuidoost-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 Zuidoost-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 Zuidoost-Brabant via bodemsanering@odzob.nl.

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