



OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

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

Beschikking van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Kenmerk
Z-2026-008690/
D-2026-133130

Datum
15 juli 2026

Aan BPD Ontwikkeling B.V. Regio Zuid voor de beoordeling van
het deelsaneringsplan grond in brongebied 2 aan de
Nieuwstraat 75 in het geval Mortel en omgeving in Eersel,
NB077000048.



Onderwerp

Instemmen met het deelsaneringsplan grond

Locatie	Code
Brongebied 2 aan de Nieuwstraat 75 in het geval Mortel en omgeving in Eersel	NB077000048

1. Melding

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (verder ODZOB) ontving op 13 mei 2026 van Haskoning Nederland B.V. te Eindhoven, namens BPD Ontwikkeling B.V., Regio Zuid (verder BPD) te Eindhoven een melding voor het instemmen met het deelsaneringsplan met betrekking tot de bovengenoemde locatie. De melding bevat de volgende stukken:

- [1] Meldingsformulier nader onderzoek en/of saneringsplan.
- [2] Deelsaneringsplan Wintermansterrein Eersel, fase 1: grondsanering chloorkoolwaterstoffen (Haskoning; referentie: BJ2067-MI-RP-260710-1508 definitief/1.3, d.d. 10 juli 2026), *dit is een naar aanleiding van ons verzoek om aanvullende gegevens aangepaste versie*

Bovengenoemde stukken maken onderdeel uit van deze beschikking.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben de ODZOB gemandateerd en gemachtigd voor het afhandelen van deze procedure.

Verontreinigende stoffen

Met chloorkoolwaterstoffen wordt de groep vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCI) bedoeld. Tetrachlooretheen (PER) behoort tot deze groep van stoffen, evenals trichlooretheen (TRI), dichloorethenen (DCE) en vinylchloride (VC). PER kan, onder de juiste omstandigheden, in de bodem door bacteriën worden afgebroken tot TRI, DCE en VC en vervolgens tot onschadelijke stoffen.

Locatie

Voor 1958 was het gebied grotendeels in gebruik als akkerland. Wel waren de sigarenfabriek Wintermans (Nieuwstraat 75) en de firma Van Keken (Nieuwstraat 79-81, herstellinrichting en verkoop motorvoertuigen en brandstoffen) in 1958 hier al gevestigd. De weg "Mortel" inclusief riolering is aangelegd in 1962. Bij de aanleg van deze weg en de riolering is grond ontgraven en is er geen grond van elders aangevoerd.

In 1999 was de bovengrond (tot 1,3 m –mv) ter plaatse van de openbare weg sterk verontreinigd met PER. Ter plaatse van de riolering was ook de diepere grond (tot circa 2,5 m –mv) sterk verontreinigd. Ook was in het grondwater een grote (4.500.000 m³) sterke verontreiniging met VOCl aanwezig.

Als verontreinigingsbron werd lekkage van de riolering genoemd. Dit is echter geen echte bron, want de VOCl in de riolering moeten ergens vandaan komen. De enige echte bron, op grond van uitgebreid historisch onderzoek, die in aanmerking lijkt te komen zijn de bedrijfsactiviteiten van sigarenfabriek Wintermans. In de periode van 1968 tot 1972 is hier beperkt PER zijn gebruikt in de spuitmachines. Restanten PER werden via een slibvangput op de riolering geloosd. Uit het Hinderveddossier blijkt dat er in de werkplaats reinigingsbaden aanwezig zijn geweest met een inhoud van 50 liter. Deze reinigingsbaden zouden onder andere VOCl kunnen hebben bevat. Uit een gespreksverslag uit 1996 blijkt dat deze bedrijfsactiviteiten door Wintermans niet als mogelijke bronlocaties werden beschouwd.

Tot 2024 zijn er, ook door onvolledig onderzoek, geen sterke grondverontreinigingen met VOCl aangetroffen.



Gezien de onduidelijke verontreinigingsoorzaak heeft de provincie de uitvoering van de sanering van de in 1999 bekende verontreiniging in grond en grondwater op zich genomen.

BPD heeft het terrein Wintermans aan de Nieuwstraat 75 in 2023 overgenomen en wil daarop woningbouw realiseren. Daarom is in 2024 in opdracht van BPD bodemonderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek is ter plaatse van de gesloopte bebouwing op het terrein van Wintermans een sterke verontreiniging met VOCI in de grond en in het ondiepe grondwater (PER-gehalte van maximaal 15.000 µg/l) aangetroffen. Deze verontreiniging ligt binnen het beschikte geval Mortel en omgeving en vormt een tweede brongebied voor de verontreinigingspluim van Mortel en omgeving.

Gefaseerde sanering

Het geval Mortel en omgeving wordt in fasen gesaneerd, waarbij de volgende fasen worden onderscheiden:

Fase 1: grondsanering tweede brongebied Nieuwstraat 75

Deze saneringsfase wordt uitgevoerd door of in opdracht van BPD en is beschreven in onderhavig deelsaneringsplan. Gesaneerd wordt de grondverontreiniging weergegeven in [bijlage 2a](#).

Fase 2: grondwatersanering tweede brongebied Nieuwstraat 75

Deze saneringsfase wordt uitgevoerd door of in opdracht van BPD. Als terugsaneerwaarde voor PER in grondwater is 1.500 µg/l voorgesteld. De ingeschatte contour hiervan is weergegeven in [bijlage 2b](#). De horizontale en verticale omvang van de grondwaterverontreiniging tot deze terugsaneerwaarde dienen in een aanvullend onderzoek nader te worden vastgesteld. Vervolgens dient een Plan van Aanpak te worden opgesteld en bij de ODZOB ingediend, waarin de bijzonderheden van saneringsfase 2 zijn uitgewerkt.

Als het aanvullend onderzoek en het Plan van Aanpak voor fase 2 voldoen wordt daarmee per brief ingestemd.

Fase 3: grondwatersanering verontreinigingspluim Mortel en omgeving

Saneringsfase 3 wordt uitgevoerd door of in opdracht van de provincie Noord-Brabant. Hiervoor zijn bodemonderzoeken uitgevoerd en nog in uitvoering en wordt een saneringsplan opgesteld. Hiermee zullen wij na akkoord in een beschikking instemmen. Als [bijlage 2b](#) is de in mei 2026 beschikte interventiewaardencontour van de grondwaterverontreiniging weergegeven.

Onderhavige beschikking betreft uitsluitend saneringsfase 1.

2. Besluit

1. Met het deelsaneringsplan voor fase 1 wordt, overeenkomstig artikel 39 Wet bodembescherming, ingestemd.
2. Met de deelsanering van de grond in het tweede brongebied (= fase 1) moet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen vier jaar worden begonnen.
3. Gebruiksbeperkingen zijn van toepassing.
4. Er zijn voorschriften aan de deelsanering 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.

De proceduretermijn is geschorst van 19 juni tot 10 juli 2026 in verband met het aanleveren van aanvullende gegevens.

4. Beschrijving verontreinigingssituatie

4.1 Eerdere beschikkingen Mortel en omgeving

Op 12 april 1999 hebben wij in onze beschikking met nummer 605370 bepaald dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PER in grond en in grondwater. In verband met verspreidingsrisico's is sanering van dit geval urgent.

Op 4 januari 2001 hebben wij in onze beschikking met nummer 728504 ingestemd met een saneringsplan.

Op 6 maart 2007 hebben wij in onze brief met kenmerk 1268946 ingestemd met de uitgevoerde grondsanering.

Bij deze sanering is een deel van de grondverontreiniging, die zich met name bevond ter plaatse van het openbaar gebied en aan de zuidoostzijde van het terrein van Wintermans, gesaneerd. Deze grondverontreiniging lag vooral rond de gemeentelijke riolering in de Mortel en de Monseigneur de Haasstraat en zou als gevolg van lekkage daarvan kunnen zijn ontstaan. Onder het riool is de grondverontreiniging niet verwijderd.

Op 18 juli 2019 hebben wij in onze beschikking met kenmerk Z.138067/D.484745 ingestemd met een deelsaneringsplan voor de restverontreiniging in grond die is achtergebleven na de sanering in 2003. De restverontreiniging in grond werd bereikbaar bij de geplande rioolvervanging ter plaatse van de Lindehof en de Mortel. Doel van deze deelsanering was het zo veel mogelijk verwijderen van deze restverontreiniging onder het riool ter plaatse van het openbaar gebied.

Op 24 maart 2020 hebben wij in onze beschikking met kenmerk Z.159350/D.564201 ingestemd met het deelsaneringsverslag van de restverontreiniging in grond. Ter plaatse van het openbaar gebied zijn geen sterke restverontreinigingen in de grond achtergebleven. Wel zijn sterke restverontreinigingen in grond achtergebleven ter plaatse van gedeelten van de percelen kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie F, nummers 5152 en 5153.

Op 11 mei 2026 hebben wij in onze gewijzigde beschikking met kenmerk Z-2026-002767/D-2026-037038 opnieuw vastgesteld dat het geval Mortel en omgeving een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft dat met spoed moet worden gesaneerd in verband met verspreidingsrisico's.

Deze gewijzigde beschikking ernst en spoed vervangt de beschikking ernst en urgentie met nummer 605370 van 12 april 1999.



4.2 Verontreinigingssituatie tweede brongebied

In het tweede brongebied is grond ter plaatse van een oppervlakte van circa 450 m² sterk verontreinigd met PER in een bodemlaag van gemiddeld tenminste 1 meter dik. Grond in een bodemvolume van 450 tot 900 m³ is derhalve sterk verontreinigd.

In grondwater zijn ter plaatse van een oppervlakte van circa 8.000 m² PER-gehalten boven 1.500 µg/l aangetroffen (zie [bijlage 2b](#)). PER-gehalten boven 1.500 µg/l in het grondwater worden tot het tweede brongebied gerekend. De horizontale en verticale omvang van de verontreiniging met PER in grondwater boven 1.500 µg/l tot dienen in een aanvullend onderzoek nader te worden vastgesteld.

5. Beperkingen en maatregelen tweede brongebied

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

5.1 Gebruiksbeperkingen voorafgaand aan de sanering fase 1

In de gewijzigde beschikking van 11 mei 2026 zijn gebruiksbeperkingen opgelegd om de aanwezige risico's zoveel mogelijk te beperken. Er is sprake van de volgende gebruiksbeperkingen:

- Wijziging naar een gevoeliger gebruik van de perceelgedeelten binnen de interventiewaardencontouren is alleen toegestaan met goedkeuring van de ODZOB.
- Werkzaamheden in de verontreinigde grond binnen de interventiewaardencontour van de grondverontreiniging zijn alleen toegestaan met goedkeuring van de ODZOB.
- Het onttrekken van grondwater of het infiltreren van water (middels een infiltratievoorziening) binnen de interventiewaardencontour van de grondwaterverontreiniging is alleen toegestaan met goedkeuring van de ODZOB.

De gebruiksbeperkingen gelden voor de perceelgedeelten binnen de interventiewaardencontouren grond ([bijlage 2a](#)) en grondwater (zie [bijlage 2b](#)).

5.2 Tijdelijke beveiligingsmaatregelen.

Tijdelijke beveiligingsmaatregelen zijn niet noodzakelijk.

6. Deelsaneringsplan fase 1

De locatie is in gebruik als industrie. Na fase 1 van de deelsanering wordt het gebruik gewijzigd in wonen, openbaar groen en infrastructuur.

6.1 Voornemen

In verband met de vastgestelde spoedeisendheid van het geval van bodemverontreiniging moet binnen vier jaar begonnen worden met de deelsanering van de grond- en grondwaterverontreiniging binnen het brongebied van Nieuwstraat 75 (fase 1 en 2).

De melder heeft aangegeven in september 2026 te willen beginnen met fase 1 van de deelsanering.

6.2 Deelsaneringsdoelstelling

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



De met VOCl verontreinigde grond wordt ontgraven en afgevoerd, waarbij de in tabel 1 weergegeven terugsaneerwaarden worden gehanteerd.

Tabel 1: Terugsaneerwaarden

Diepte (meter minus maaiveld)	Terugsaneerwaarden (mg/kg d.s.)			
	PER	TRI	DCE	toetsingswaarden
0-1,3 m -mv en 0,3 meter onder riolering	0,64	0,28	0,1	Kwaliteitsklasse Wonen
1,3 m -mv tot grondwaterstand	1,8	0,5	0,2	Interventiewaarden

Gezien de onderzoeksresultaten zal er na deze ontgraving geen sterke verontreiniging meer aanwezig zijn in de bodem. Als onder de grondwaterstand echter wel sterke verontreiniging in grond wordt aangetroffen, wordt tussen saneerder, gemeente en bevoegd gezag overlegd hoe hiermee wordt omgegaan.

6.3 Uitvoering deelsanering

Ontgraving

De verontreinigde grond wordt ontgraven tot de in tabel 1 vermelde terugsaneerwaarden. De ontgravingsput wordt uitgekeurd conform SIKB-protocollen.

Vrijkomende verontreinigde grond, naar schatting maximaal 2.500 m³, wordt direct afgevoerd naar een erkend verwerker. Twijfelgrond en herbruikbare grond worden in depot opgeslagen, waarbij de benodigde depotvoorzieningen worden getroffen.

Aangevuld wordt met gebiedseigen grond die voldoet aan de terugsaneerwaarden of met te leveren grond die minimaal voldoet aan de kwaliteitsklasse "Landbouw/Natuur.

Dampdichte folie en binnenluchtonderzoek

De woningen worden voorzien van een dampdichte folie tussen de bodem en de vloer van de begane grond om onacceptabele uitdamping te voorkomen.

Na realisatie van de woningen, maar voor oplevering ervan, worden steekproefsgewijs binnenluchtmetingen uitgevoerd om te verifiëren dat geen onacceptabel uitdamping naar de woningen optreedt.

Voor dit binnenluchtonderzoek wordt te zijner tijd vooraf een Plan van Aanpak opgesteld en, na uitvoering ervan, een binnenluchtonderzoeksrapport. Beiden worden ter goedkeuring voorgelegd aan de ODZOB.

6.4 Deelsanering

Door de melder is verzocht om in deze eerste saneringsfase alleen de grondverontreiniging met VOCl te onderzoeken en te saneren. Omdat het belang van de bescherming van de bodem niet in het geding is en er nog een tweede en derde saneringsfase voor het grondwater volgen, staan wij deze deelsanering toe.

6.5 Gefaseerde sanering

Door de melder is verzocht om het geval van ernstige bodemverontreiniging in fasen te saneren. Wij staan een gefaseerde sanering toe, omdat dit niets afdoet aan de saneringsdoelstelling. Fasering maakt de uitvoering gemakkelijker.



6.6 Terugvalscenario

Voor deze eerste saneringsfase is een terugvalscenario niet van toepassing. Voor fasen 2 en 3 wordt een terugvalscenario opgenomen in respectievelijk het plan van aanpak en het saneringsplan.

6.7 Nazorg en gebruiksbeperkingen na afloop deelsaneringsfase 1

Na afronding van deelsaneringsfase 1 zal er een restverontreiniging in het grondwater op de locatie achterblijven. Daarom kunnen er in afwachting van deelsaneringsfase 2 nazorgmaatregelen noodzakelijk zijn en gebruiksbeperkingen gelden.

In het deelsaneringsverslag van fase 1 of het nazorgplan dat in opdracht van de saneerder dient te worden opgesteld, wordt aangegeven welke nazorgmaatregelen en gebruiksbeperkingen noodzakelijk zijn. Het deelsaneringsverslag en/of nazorgplan moet bij de ODZOB worden ingediend.

7. Kadastrale registratie

Op 11 mei 2026 hebben wij in de gewijzigde beschikking de ernst en spoed van het geval Mortel en omgeving opnieuw vastgesteld. Een afschrift van deze beschikking hebben wij naar het Kadaster gestuurd. Het betreffende perceel is al kadastraal geregistreerd onder deelnummer: Hyp4 94108/182.

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 kaarten.
3. Voorschriften.



BIJLAGE 1 VERZENDLIJST

Deze beschikking is verzonden aan:

- Haskoning Nederland B.V., Philipslaan 57, 5617 AK Eindhoven.
- BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid, Melkfabriekstraat 11-J, 5613 MW Eindhoven.
- Gemeente Eersel, Postbus 12, 5520 AA Eersel.



BIJLAGE 2 KADASTRALE KAARTEN

Bijlage 2a: Interventiewaardencontour grond brongebied 2

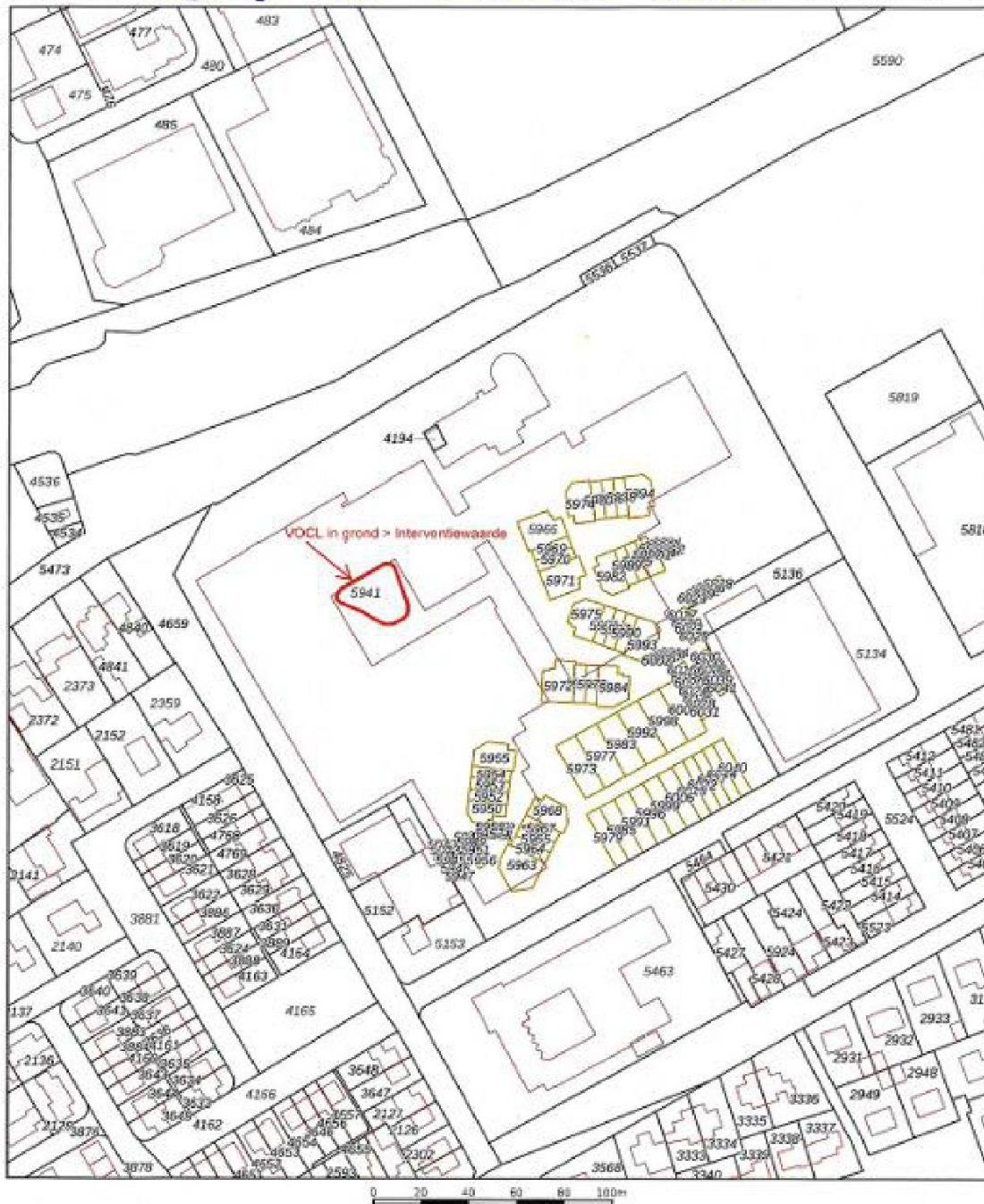
Bijlage 2b: Interventiewaardencontour grondwater (2026)



Kadastrale kaart

Bylage 2a I-anticur GROND

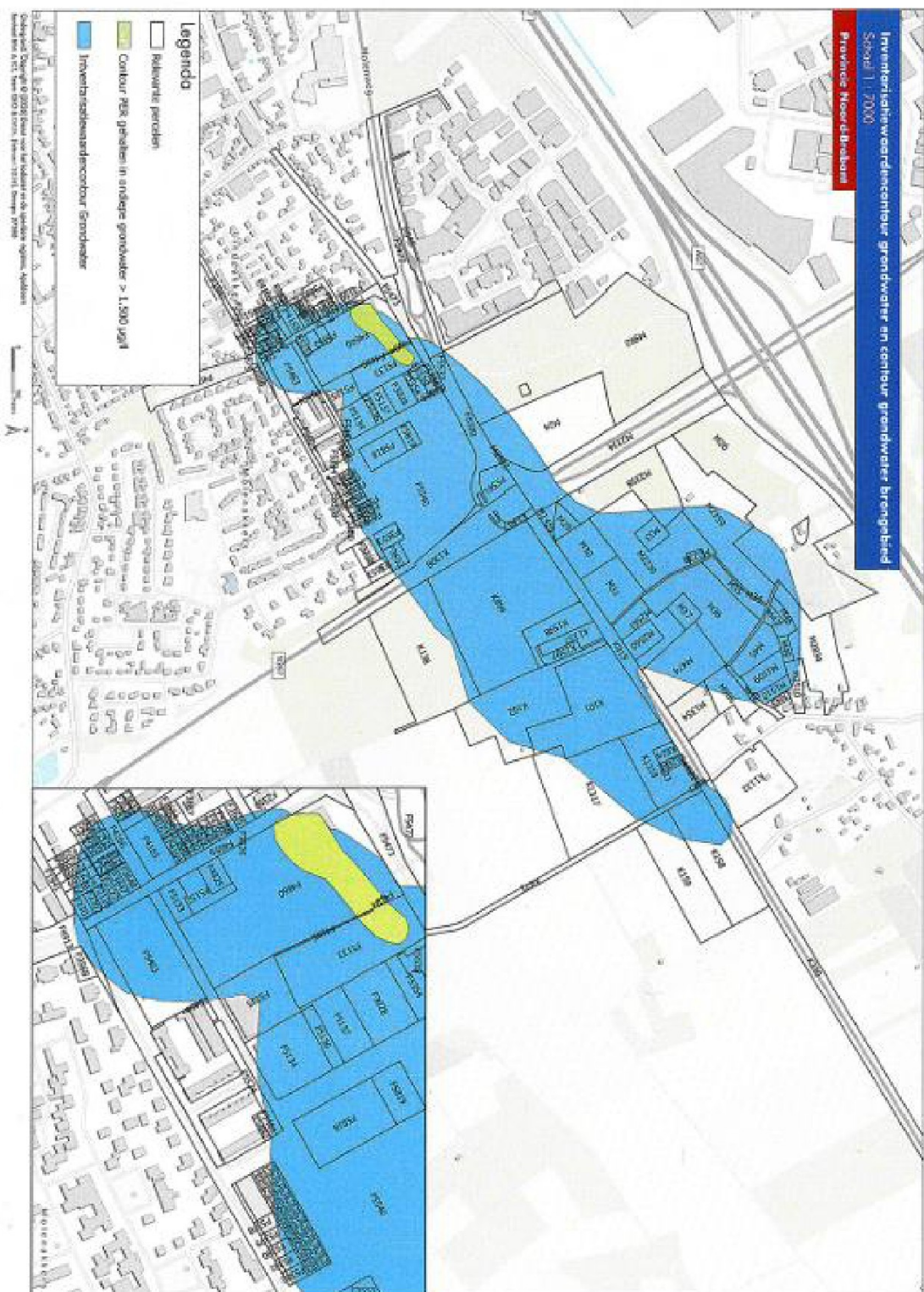
Uw referentie: 8J2067-101-103



12345	Deze kaart is roodgrijs	Schaal 1: 2100		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Eersel
12345	Huisnummer	Secde		F
12345	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		5941
12345	Vastgestelde kadastrale grens	Aan dit uitdruik kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.		
12345	Vastgestelde kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		
Voor een compleet overzicht, gelieve op 8 mei 2006 De bevrager van het kadaster en de openbare registers				



Bijlage 2b I-contour Grondwater





BIJLAGE 3 VOORSCHRIFTEN

Voorschriften verbonden aan de beschikking behorende bij de op 13 mei 2026 door Haskoning Nederland B.V., namens BPD ingediende melding deelsaneringsplan.

1. Meldingen

De uitvoerder van een bodemsanering dient de volgende zaken schriftelijk te melden bij de ODZOB 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 te voren;
3. het tijdstip waarop verificatiebemonstering gaat plaatsvinden, ten minste 2 werkdagen van te voren;
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 deelsaneringsplan fase 1

Indien zich voorafgaand aan de deelsanering feiten of omstandigheden voordoen als gevolg waarvan het deelsaneringsplan (doelstelling en/of aanpak) wordt gewijzigd, dient de uitvoerder uiterlijk 2 weken voorafgaand aan de uitvoering van de wijziging de beoogde wijziging schriftelijk te melden bij de ODZOB door het betreffende meldingsformulier met bijlagen te mailen naar bodemsanering@odzob.nl:

Ook als zich tijdens de uitvoering van de deelsanering wijzigingen voordoen, dient dit zo spoedig mogelijk op dezelfde wijze te worden gemeld bij de ODZOB.

4. Deelsaneringsverslag fase 1

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



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