



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 Wooninc. voor de beoordeling van een deelsaneringsplan
voor de locatie Maria van Bourgondiëlaan (Gendertoren
Genderpark) te Eindhoven, EH077200223-SP-6.

Kenmerk
Z-2026-011176/
D-2026-141360

Datum
28 juli 2026



Onderwerp

Instemmen met het deelsaneringsplan.

Locatie	Code
Maria van Bourgondiëlaan (Gendertoren Genderpark) te Eindhoven	EH077200223-SP-6

1. Melding

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op 30 juni 2026 van Tritium Advies B.V. te Nuenen, namens Wooninc. te Eindhoven, 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] Deelsaneringsplan Maria van Bourgondiëlaan (Gendertoren) te Eindhoven (Tritium Advies B.V., kenmerk: 2600351JH-01, versie A, 21 juli 2026).
- [3] Rapport nader bodemonderzoek Maria van Bourgondiëlaan te Eindhoven (Sweco, kenmerk: 25689.003, 14 april 2025) (*bijlage 4 van [2]*).
- [4] Rapport aanvullend nader bodemonderzoek Maria van Bourgondiëlaan (ong.) te Eindhoven (Sweco, kenmerk: 51030357, 6 juni 2025) (*bijlage 4 van [2]*).
- [5] Verkennend bodemonderzoek Maria van Bourgondiëlaan (BK Ingenieurs, kenmerk: ROHA/224967/1.0/MLJA, 19 januari 2023) [*gevraagde aanvullende gegevens*].
- [6] RE: verzoek aanvullende gegevens deelsaneringsplan Genderpark (Gendertoren, Maria van Bourgondiëlaan) te Eindhoven, EH077200223-SP-6 (Tritium Advies B.V., mail d.d. 14 juli 2026) [*gevraagde aanvullende gegevens*].

Bovengenoemde stukken maken onderdeel uit van deze beschikking.

De locatie betreft een deel van een voormalige stortplaats. Ter plaatse van het Genderpark bevond zich in de 19e eeuw een beekloop van de Gender (zijtak van de Dommel). Tussen 1930 en 1940 is het beekdal als gemeentelijke stortplaats Engelsbergen gebruikt voor met name huishoudelijk afval en puin.

De stortplaats en de directe omgeving is in gebruik als park met een vijver. Onder de aangebrachte deklaag zijn sterke verontreinigingen aanwezig (stortlaag).

De locatie wordt herontwikkeld, waarbij een woontoren met een (verdiepte) fietskelder gerealiseerd wordt.

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 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.

De proceduretermijn is geschorst van 14 tot 21 juli 2026 in verband met het aanleveren van aanvullende gegevens.

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

4. Beschrijving verontreinigingssituatie

Op 5 augustus 2009 hebben wij in een beschikking met nummer EH077200223-ESSP-1 bepaald, dat er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (PAK en zware metalen in de grond), dat in verband met mogelijke onacceptabele humane risico's met spoed gesaneerd dient te worden.

Op 17 juli 2017 hebben wij in een beschikking met kenmerk Z.71061/D.247750 (EH077200223-EVA-1) ingestemd met het saneringsverslag van de hiervoor genoemde sanering. Het park is heringericht waarbij de bodem geschikt is gemaakt voor de functie. Hierbij zijn gedeeltes waarbij de deklaag afwezig of te dun was voorzien van een deklaag met voldoende dikte.

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. Met betrekking tot het Genderpark zijn in onze beschikking van 17 juli 2017 de volgende gebruiksbeperkingen opgelegd (zie ook bijlage 3):

- De aanwezige leeflaag dient in stand te worden gehouden.
- Wijziging naar een gevoeliger gebruik van de percelen binnen de interventiewaardecontour is alleen toegestaan met goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.
- Werkzaamheden in de (verontreinigde) grond in de gebieden zonder of met een te geringe diepte van de deklaag (rood gemarkeerde gebieden in bijlage 3) zijn alleen toegestaan met goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.
- Werkzaamheden dieper dan 0,5 meter - maaiveld in de (verontreinigde) grond binnen de interventiewaardecontour van de grondverontreiniging (groen en rood gemarkeerde gebieden in bijlage 3) zijn alleen toegestaan met goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Onderhavige locatie (perceel kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie D, nummer 5992; zie bijlage 2) valt binnen het Genderpark, maar buiten rood gemarkeerde gebieden.

6. Saneringsplan

De locatie is in gebruik als openbaar groen (park). Na sanering wordt het gebruik gewijzigd in wonen zonder 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:

- Doelstelling van de sanering is enerzijds het mogelijk maken van de bouwwerkzaamheden (realisatie woontoren) binnen de contouren van een beschikte stortlocatie (Genderpark), anderzijds het geschikt maken van de locatie voor het toekomstige gebruik als 'Wonen met tuin'. De saneringsdoelstelling wordt bereikt door:
 - het aanbrengen van een duurzaam aaneengesloten afdeklaag bestaande uit de bebouwing (Gendertoren);
 - het aanbrengen van een duurzaam aaneengesloten afdeklaag bestaande uit een duurzame verharding (klinkers, betonstenen en/of betontegels parkeerplaats).
 - het aanbrengen van een leeflaag met een dikte van minimaal 1,0 meter die voldoet aan de maximale waarden voor de bodemfunctieklasse wonen (of beter) ter plaatse van de voorzieningen die in het toekomstig plan onverhard zijn (groenvoorzieningen).

6.3 Uitvoering sanering

Vrijkomende sterk verontreinigde groen dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker. De kwaliteit van de alle aanvulgrond dient te voldoen aan de bodemfunctieklasse, in dit geval klasse "wonen" of beter.

Woontoren:

Voor de realisatie van de woontoren zal de grond ontgraven worden tot 3,0 m-mv over een oppervlak van ca. 800 m². Hierbij komt ca. 2.400 m³ grond vrij, waarvan ca. 1.760 m³ heterogeen (sterk) verontreinigd en (vanaf onderzijde verontreiniging op 2,20 m-mv ca. 640 m³ grond met verwachte kwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'.

Indien wenselijk en indien geschikt (na indicatie keuring) kan deze laatste grond worden gebruikt als aanvulgrond voor het realiseren van de leeflaag bij de groenvoorzieningen.

De te realiseren bebouwing dient als duurzaam aaneengesloten afdeklaag.

Ten behoeve van de aanleg van de ondergrondse fietskelders zal bouwputbemaling noodzakelijk zijn.

Parkeerterrein:

Voor het parkeerterrein zal de grond ontgraven worden tot 0,3 m-mv over een oppervlakte van ca. 600 m². Hierbij komt naar verwachting 200 m³ heterogeen (sterk) verontreinigde grond vrij.

De parkeerplaats wordt verhard middels klinkers, betonstenen en/of betontegels (duurzaam aaneengesloten afdeklaag).



Groenvoorzieningen:

Ten behoeve van het realiseren van een leeflaag (minimale dikte 1,0 m), komt naar verwachting 185 m³ heterogeen (sterk) verontreinigde grond vrij.

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

Op 17 juli 2017 hebben wij een beschikking genomen op het saneringsverslag van de eerdere sanering van het Genderpark. Een afschrift van deze beschikking hebben wij naar het Kadaster gestuurd. Het perceel kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie D, nummer 5992 (zie bijlage 2), waar onderhavige beschikking betrekking op heeft) is in het kader hiervan al geregistreerd.

8. Rechtsbescherming

De beschikking wordt op 30 juli 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 Zuidooost-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 Eindhoven,
namens deze,



Clustermanager
Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Bijlagen : 1. Verzendlijst.
2. Kadastrale kaart.
3. Kaart met gebruiksbeperkingen Genderpark.
4. Voorschriften.



BIJLAGE 1 VERZENDLIJST

Deze beschikking is verzonden aan:

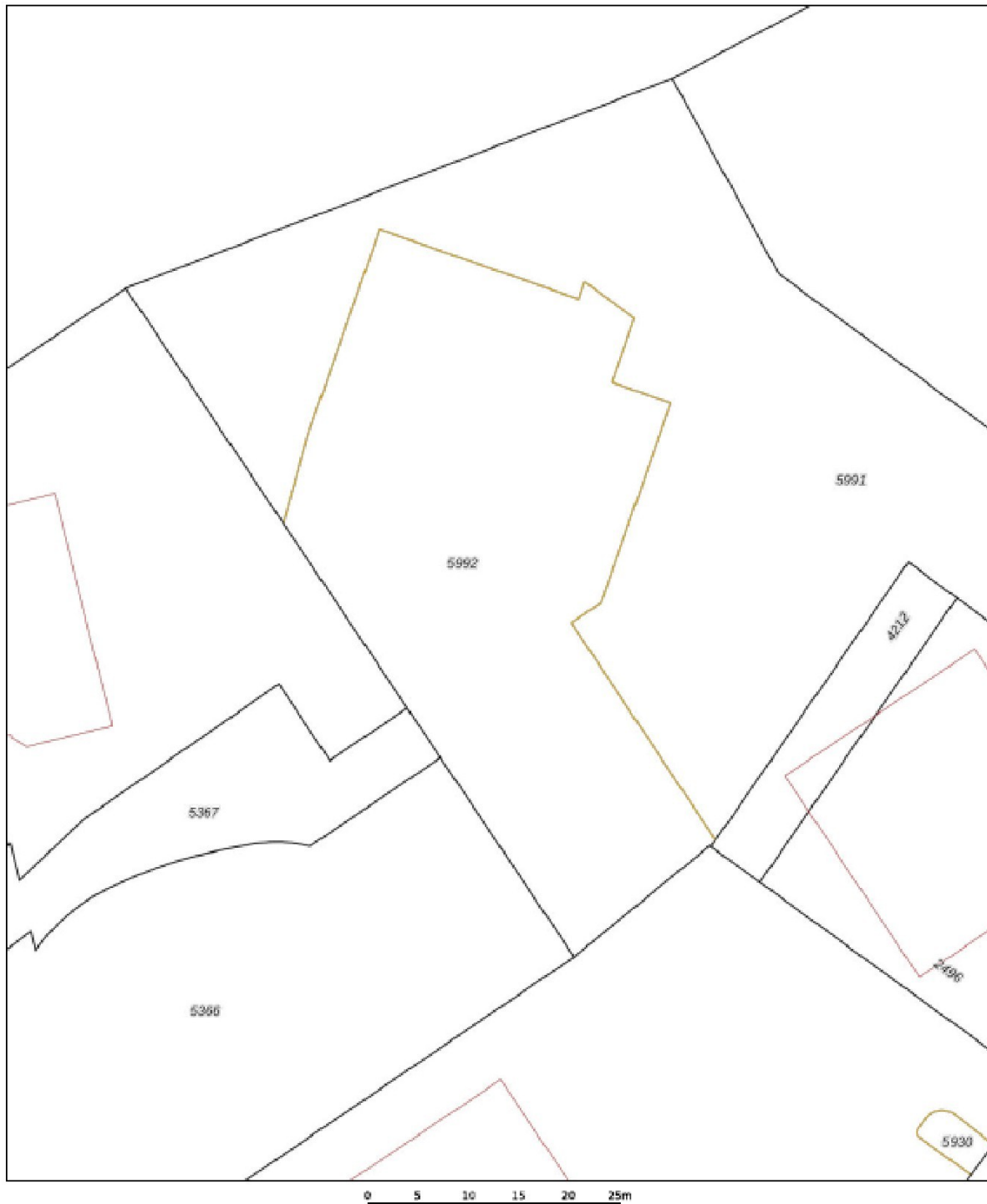
- Tritium Advies B.V. (t.a.v. [REDACTED], Collse Heide 48, 5674 VN Nuenen.
- Wooninc. (t.a.v. [REDACTED], Winston Churchilllaan 87, 5623 KW Eindhoven.
- Gemeente Eindhoven (t.a.v. [REDACTED], Ruimtelijk Beleid & Ontwikkeling, Postbus 90150, 5600 RB Eindhoven.



BIJLAGE 2 KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

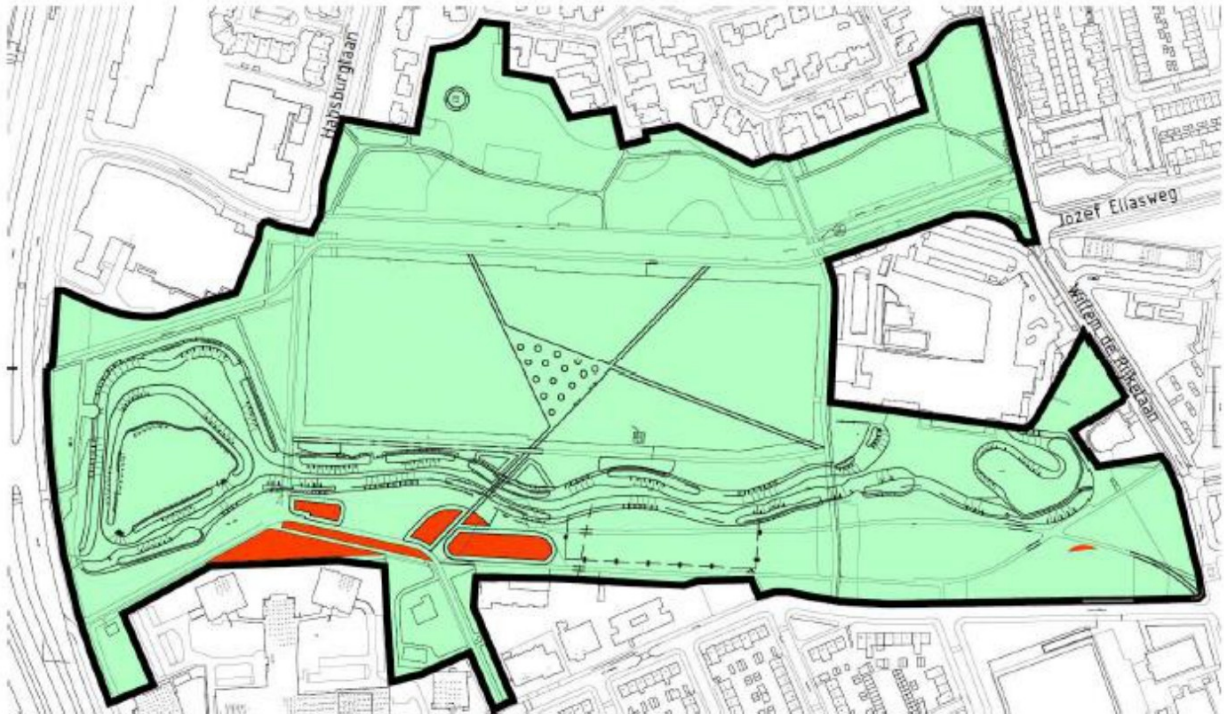
Uw referentie: 2600351JH



12345 25	Deze kaart is noordgerichte Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Gestel	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5992	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2025. De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			



BIJLAGE 3 KAART MET GEBRUIKSBEPERKINGEN GENDERPARK





BIJLAGE 4 VOORSCHRIFTEN

Voorschriften verbonden aan de beschikking behorende bij de op 30 juni 2026 door Tritium Advies B.V. te Nuenen, namens Wooninc. 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 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.



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