



OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

Postbus 8035

5601 KA Eindhoven

T: 088 – 369 03 69

I: www.odzob.nl

Beschikking van Burgemeester en Wethouders van Eindhoven

Kenmerk

Z-2026-009150/

D-2026-146242

Datum

28 juli 2026

Aan BPD Ontwikkeling B.V. - Regio Zuid voor de beoordeling van het deelsaneringsverslag voor de locatie Dirk Boutslaan 2 (Hallen A, de Caai) te Eindhoven, EH077200713-EVA-PVA-5.



Onderwerp

Beoordeling deelsaneringsverslag.

Locatie	Code
Dirk Boutslaan 2 (Hallen A, de Caai) te Eindhoven	EH077200713-SAV-PVA-5

1. Melding

De Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant heeft op 21 mei 2026 van Haskoning Nederland B.V. te Eindhoven, namens BPD Ontwikkeling B.V. - Regio Zuid te Eindhoven, een melding ontvangen van een deelsaneringsverslag met betrekking tot bovengenoemde locatie.

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

De melding bevat de volgende stukken:

- [1] Meldingsformulier saneringsverslag en/of nazorgplan.
- [2] Saneringsverslag - terrein De Caai Eindhoven, deelplan 5 (Haskoning, kenmerk: BF8748-MI-RP-260521-1030, 21 mei 2026).
- [3] RE: Saneringsverslag - terrein De Caai Eindhoven, deelplan 5, EH077200713 (Haskoning, e-mail 13 juli 2026).

Bovengenoemde stukken maken onderdeel uit van deze beschikking.

De locatie Dirk Boutslaan 2 (De Caai) te Eindhoven is van 1955 tot 2015 in gebruik geweest als zuivelfabriek. Op de locatie waren diverse voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig. De locatie wordt ontwikkeld tot een woon- en werkgebied. Voor deze locatie is eerder een raamsaneringsplan opgesteld. Onderhavige locatie betreft nieuwbouw woontoren (deelplan 5).

2. Besluit

1. Wij stemmen op grond van artikel 39c Wet bodembescherming in met de uitgevoerde sanering.
2. Gebruiksbeperkingen zijn op de locatie van toepassing.

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. Uitgevoerde sanering

De locatie was voorafgaand aan de sanering in gebruik als bedrijfsterrein. Na afloop van de sanering is het gebruik gewijzigd in wonen.



4.1 Eerdere beschikkingen

Op 7 december 2021 hebben wij in een beschikking met kenmerk Z.228958/D.852274 (EH077200713-ESSP-1) bepaald, dat er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood in de grond, dat niet met spoed gesaneerd hoeft te worden. Daarnaast waren nog diverse kleinere verontreinigingsspots aanwezig met PCB, PAK en kwik.

In deze beschikking hebben wij ook ingestemd met het raamsaneringsplan voor het gehele terrein De Caai. In het raamsaneringsplan is de algemene saneringsdoelstelling opgenomen. Per nader aan te geven deelgebied wordt aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd en een separaat plan van aanpak (deelplan) ingediend, waarin de sanering voor het betreffende deelgebied nader wordt uitgewerkt.

Op 21 oktober 2025 hebben wij in een brief met kenmerk Z-2025-015504/D-2025-184547 (EH077200713-PVA-5) ingestemd met het deelplan 5 saneringsplan voor de locatie van de te realiseren woontoren ter plaatse van de Hallen A.

4.2 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, was voor de toekomstige bodemgebruiksfunctie bebouwing de volgende saneringsdoelstelling opgenomen in het raamsaneringsplan en in het deelplan:

- Conform raamsaneringsplan wordt er een isolatielaag aangebracht om contact met de verontreiniging te voorkomen. De isolatielaag betreft de gesloten vloeren van de bebouwing.
- In aanvulling hierop is in het deelplan aangegeven dat de sterke verontreiniging binnen de contour van de nieuwbouw geheel wordt verwijderd.

Deze saneringsdoelstelling is met de uitgevoerde sanering in voldoende mate gehaald.

4.3 Wijzigingen

De volgende wijziging is gemeld:

27 februari 2026 : Uit de resultaten van de putbodemonsters blijkt dat er geen sterk verontreinigde grond in de bodem is achtergebleven. Aan de randen van de saneringsontgraving is lokaal nog wel sprake van een sterke verontreiniging. Omdat hier in de toekomst geen (graaf)werkzaamheden meer voorzien zijn, is sprake van een restverontreiniging. Dit betreft de putwanden PW02 en PW04.

Met deze wijziging hebben wij ingestemd, aangezien de sterke restverontreiniging in de grond is achtergebleven in de bodem onder de betonverharding, waardoor er geen contactmogelijkheden met de restverontreiniging zijn.

5. Nazorg

Uit het saneringsverslag blijkt dat er na de sanering sterke verontreiniging in de grond is achtergebleven. Actieve nazorgmaatregelen zijn niet noodzakelijk, aangezien de restverontreiniging immobiel is en er geen contactmogelijkheden zijn.



6. Gebruiksbeperkingen

Gebruiksbeperkingen worden opgelegd om te voorkomen dat er onaanvaardbare risico's ontstaan als gevolg van de in de grond achtergebleven sterke verontreiniging. Er is sprake van de volgende gebruiksbeperkingen:

- De aanwezige isolatielaag (bebouwing) dient in stand te worden gehouden.
- Wijziging naar een gevoeliger gebruik van het perceelgedeelte 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 het perceelgedeelte binnen de interventiewaardecontour (zie bijlage 2).

7. Kadastrale registratie

Na afronding van de sanering is een restverontreiniging in de grond boven de interventiewaarde op de saneringslocatie achtergebleven. Daarom laten wij het perceel waarbinnen de restverontreiniging gelegen is registreren (zie onderstaande tabel).

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Code
Stratum	E	7463	WBI

WBI = kennisgeving instemming saneringsverslag art. 39c Wet bodembescherming (gebruiksbeperkingen grond).
Uitoefening bevoegdheden aan gewezen gemeente artikel 88 Wet bodembescherming.

Een kadastrale kaart met daarop de interventiewaardecontour van de restverontreiniging in de grond is als bijlage 2 toegevoegd.

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 de gemeente Eindhoven,
namens deze,



Clustermanager
Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Bijlagen : 1. Verzendlijst.
2. Kadastrale kaart.



BIJLAGE 1 VERZENDLIJST

Deze beschikking is verzonden aan:

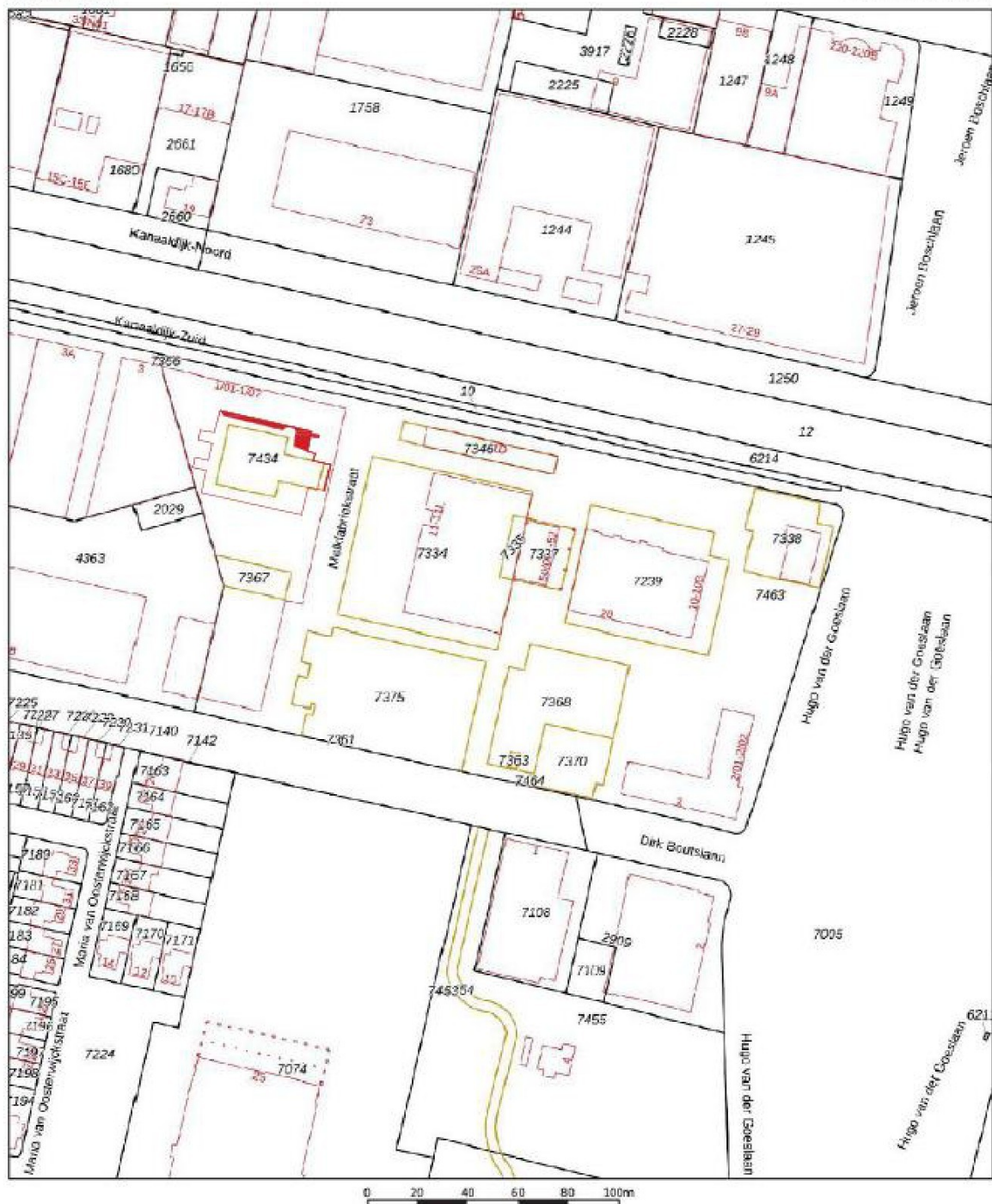
- Haskoning Nederland B.V. (t.a.v. [REDACTED], Philitelaaan 57, 5617 AK Eindhoven.
- BPD Ontwikkeling B.V. - Regio Zuid (t.a.v. [REDACTED], Melkfabriekstraat 11, 5613 [REDACTED] Eindhoven.



BIJLAGE 2 KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: BF8748



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
15	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	
	Voorlopige kadastrale grens	Stratum	E
	Administratieve kadastrale grens	7463	
	Bebouwing		

Voor een conclusie uittekeel, geleverd op 12 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan de uittekeel 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.