

Memo

Onderwerp

Ambsthalve melding wijziging beschikking ernst en spoed VOCl verontreiniging Eersel

Datum

18 februari 2026

Documentnummer

6210842

Aan

BPD, gemeente Eersel en
ODZOB

Kopie aan

-

Telefoon

06- [redacted]

Email

[redacted]@brabant.nl

Aanleiding

In een bodemonderzoek van 2024 (Royal HaskoningDHV; referentie: BJ2067-MI-RP-241122-1024, d.d. 22 november 2024), dat is uitgevoerd na de koop door BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid (verder: BPD) van het voormalige bedrijfsterrein van Wintermans aan de Nieuwstraat 75 te Eersel, is een sterke verontreiniging met vluchtige chloorkoolwaterstoffen (VOCl) in grond en grondwater aangetoond. Hoge gehalten met tetrachlooretheen (PER) werden aangetroffen nabij een ondergrondse put.

Eerder, vanaf 1994, is door de provincie Noord-Brabant (verder: PNB) een verontreiniging met VOCl aangetoond in de grond rondom het gemeentelijke riool in de Monseigneur de Haasstraat en de Mortel en in het grondwater in de verdere omgeving. In 1999 is de verontreiniging beschikt als een geval van ernstige bodemverontreiniging (geval Mortel) waarvan de sanering urgent is (spoed).

In 2003 en 2019 zijn door PNB, samen met de gemeente Eersel (verder: gemeente), saneringen van de grond rondom het gemeentelijk riool uitgevoerd. Het onderzoek naar de omvang van de verontreiniging in het grondwater is nog steeds gaande.

De door BPD aangetoonde verontreiniging met VOCl in grond en grondwater op het terrein van Wintermans betreft een tweede bron van de verontreiniging die onderdeel is van het geval van ernstige bodemverontreiniging (geval Mortel) dat is beschikt op ernst en spoed in 1999. Voor het geval van bodemverontreiniging is het overgangsrecht op grond van de Omgevingswet (verder: Ow) van toepassing. Voor de aanpak van het geval van bodemverontreiniging (ook de bron met VOCl op het Wintermansterrein) is derhalve de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing.

Ten aanzien van de aanpak van het geval van ernstige bodemverontreiniging heeft PNB, in samenspraak met de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (verder: ODZOB) en de gemeente, de volgende verdeling voorgesteld aan BPD:

- BPD voert de sanering uit van de grondverontreiniging met VOCl op het terrein van Wintermans (fase 1);

- BPD saneert het grondwater tot het niveau van 1.500 µg/l per individuele VOCl (verder te noemen: < 1.500, fase2);
- PNB neemt de verantwoordelijkheid op zich voor het overige deel van de grondwaterverontreiniging (fase 3).

Datum

18 februari 2026

Documentnummer

6210842

BPD is bereid de grondsanering uit te voeren maar kan niet instemmen met bovengenoemd voorstel ten aanzien van de terugsaneringseis van 1.500 µg/l voor het grondwater. BPD wil mogelijk wel een grondwatersanering uitvoeren tot een maximale saneringsdiepte van 6 m -mv. Met het voorstel van maximaal 6 m -mv gaat PNB niet akkoord.

Tussen BPD en PNB is overeengekomen om op basis van een gelijke 50-50 verdeling op basis van offerte van NTP kenmerk BH4138-ME-251010-0908-0001, onderzoek naar het grondwater uit te voeren om de mate en omvang van de grondwaterverontreiniging op het Wintermansterrein vast te stellen en daarmee de financiële omvang te kunnen bepalen van de grondwatersanering tot 1.500 µg/l. BPD wil, ondanks het meningsverschil over de grondwatersanering tot 1.500 µg/l (fase 2), op basis van de offerte NTP meewerken aan het onderzoek. Eventueel nader vervolgonderzoek buiten de offerte van NTP zal in overleg plaatsvinden.

Vooruitlopend op het grondwateronderzoek wil BPD woningen bouwen op het zuidelijke terreindeel. Op het zuidelijke terreindeel van het Wintermansterrein zijn geen verontreinigingen met VOCl in de grond aanwezig en leveren de verontreinigingen in het grondwater geen humane risico's op met betrekking tot het bouwen van woningen.

In omgevingsvergunningen omgevingsplanactiviteit bouwwerken van 9 oktober 2024 (documentnummer 077036281) en van 27 januari 2025 (documentnummer 070431899) heeft de gemeente voorwaarden opgenomen die luiden:

- Grondverontreiniging: Op grond van artikel 22.31 van het Omgevingsplan mag het gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik wordt genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd en heeft ingestemd over de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen;
- Grondwaterverontreiniging: Op grond van hoofdstuk 2, artikel 2.2, lid 5 van de Voorbeschermingsregels (juridisch onderdeel van het Omgevingsplan) geldt bij een mobiele verontreinigingssituatie een bouwverbod. De bouwwerkzaamheden mogen niet eerder starten dan dat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop de sanerende of andere beschermende maatregelen, die voortvloeien uit de risicobeoordeling grondwaterkwaliteit, zijn uitgevoerd.

PNB heeft per brief van 2 juni 2025 met kenmerk C2353269/6131036 aan de gemeente aangegeven dat de gemeente medewerking kan verlenen aan het bouwrijp maken en daarna met de bouwwerkzaamheden op het

zuidelijk deel van het voormalige bedrijfsterrein kan starten onder de volgende voorwaarden:

Datum

18 februari 2026

Documentnummer

6210842

1. er een saneringsplan op grond van artikel 28 en 39 van de Wbb binnen 3 maanden na dagtekening van de brief van 2 juni 2025 wordt ingediend;
2. dat het saneringsplan het gehele voormalige bedrijfsterrein omvat, is opgesteld op grond van artikel 38 Wbb en uitgaat van de volgende doelstellingen:
 - a. volledig verwijderen van de grondverontreiniging met vluchtige chloorkoolwaterstoffen (VOCl) tot het niveau van de gebruikswaarde Wonen;
 - b. verwijderen van de grondwaterverontreinigingen met VOCl (individuele stoffen) tot gehalte van 1.500 µg/l;
3. het bouwblok van het zuidelijk deel plangebied dat de sterke grondverontreiniging met VOCl raakt c.q. direct daaraan grenst (zie rode cirkel op kaartje van bijlage 1), nu niet te realiseren, maar pas te bouwen als de grondsanering van VOCl heeft plaatsgevonden. Het risico bestaat dat als nu het bouwblok wordt gerealiseerd, de sterke verontreiniging onder nieuwbouw niet wordt gesaneerd en later niet meer kan worden verwijderd;
4. zoals al aangegeven door de ODZOB in de notitie van 20 december 2024 aan BPD, bij de verwijdering van de bedrijfsriolering moet worden gecontroleerd of de bodem daaronder verontreinigd is. Als de bodem verontreinigd is moet die verontreiniging worden gesaneerd tot het niveau van de gebruikswaarde Wonen;
5. er nu en in de toekomst geen grondwater mag worden onttrokken, zoals reeds is vastgelegd in de beschikking van 1999.

Doel

Het doel van voorliggend voorstel tot ambtshalve melding wijziging van de beschikking ernst en spoed is om:

- duidelijkheid te geven en vast te leggen wie aan zet is voor (de delen van) de grond- en grondwatersanering;
- juridische grond te geven om formeel bezwaar aan te tekenen door BPD voor uitvoering van fase 2;
- daarmee aan de gemeente voldoende invulling is gegeven aan de voorwaarden in de omgevingsvergunning (zie boven) zodat de bouw van woningen op het zuidelijk deel kan plaatsvinden;
- de sanering van de grond (fase 1) mogelijk te maken zonder dat er nu al een saneringsplan voor de aanpak van het grondwater moet worden ingediend.

Toelichting

Op grond van het overgangsrecht kan de beschikking ernst en spoed van 1999 niet worden herzien, maar kan deze wel worden gewijzigd (zie Artikel 3.1

en verder van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, Redeneerlijn en Q&A's overgangsrecht d.d. 11 december 2024, vraag 24 en 25).

Datum

18 februari 2026

Documentnummer

6210842

Concreet houdt de wijziging van de beschikking in:

- ernst en spoed wordt niet gewijzigd;
- aanwijzen saneringsplichtige op grond van artikel 37 lid 5 Wbb.
Aanwijzen van de eigenaar van het terrein Wintermans (BPD) om de grondsanering uit te voeren en de grondwatersanering tot het niveau van 1.500 µg/l. Aanwijzen van PNB om de overige grondwatersanering uit te voeren;
- naast de onderzoeken die zijn genoemd in de beschikking van 1999, opnemen van de onderzoeken die gedaan zijn na 1999;
- de contour van de sterke verontreiniging met VOCl in de grond vastleggen en deze kadastraal laten registreren (de registratie kan weer worden geschrapt als de grondsanering is uitgevoerd);
- vastleggen van de contour van de sterke verontreiniging in het grondwater op grond van de meest actuele onderzoeken;
- volgen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform Artikel 3.4 Awb. Vanwege met name de nieuwe contour in het grondwater zijn er nieuwe en andere eigenaren, aanvullend en anders dan in 1999, die een beperking ten aanzien van het grondwater krijgen. Daarnaast kunnen hiermee toekomstige eigenaren, mede gezien de voorziene uitgifte van percelen, kennis nemen van de beschikking en daarmee duidelijkheid krijgen ten aanzien van de sanering en beperkingen.

Acties

De navolgende acties worden voorzien:

- PNB doet ambtshalve melding aan de ODZOB voor wijziging beschikking Ernst en Spoed;
- ODZOB stel de ontwerp gewijzigde beschikking op, behandelt de zienswijzen (als die worden ingediend) en stelt de definitieve gewijzigde beschikking op;
- Gemeente staat op basis van voorliggende memo en het definitieve besluit op de ambtshalve melding, de bouw van de woningen op het zuidelijk deel toe. Het besluit is definitief als er geen voorlopige voorzieningen zijn ingediend. Eventueel ingesteld beroep doet hier niets aan af;
- BPD en PNB zullen in samenwerking het onderzoek naar de mate en omvang van de verontreiniging in het grondwater op het Wintermansterrein uitvoeren;
- BPD zal een saneringsplan voor de grondsanering van de VOCl verontreiniging (fase 1) indienen, en na goedkeuring de grondsanering uitvoeren.

Planning

De planning is als volgt:

Datum

18 februari 2026

Documentnummer

6210842

Actie	Wie	Gereed
Onderzoeksvoorstel grondwateronderzoek terrein Wintermans	BPD	15 november 2025
Melding wijziging beschikking E&S	PNB	18 februari 2026
Ontwerpbeschikking E&S publiceren	ODZOB	27 februari 2026
Indienen saneringsplan grondsanering	BPD	1 april 2026
6 weken ter inzage ontwerpbeschikking E&S	ODZOB	10 april 2026
Definitieve beschikking E&S (met evt. verwerken zienswijzen)	ODZOB	24 april 2026
Onderzoek grondwater op terrein Wintermans	BPD/PNB	1 mei 2026
Beschikking op saneringsplan grondsanering (verkorte procedure)	ODZOB	1 juni 2026
Voldoende info gegeven om met bouw woningen op zuidelijk deel (vanaf 6 weken na definitief besluit) te beginnen	gemeente	5 juni 2026

Bijlage

Bijlage 1 Kaart



2000 contour*

Grondvervuiling

Te ontwikkelen

* De 2000 contour wordt aangehouden omdat bij deze concentraties er geen uitdamping is. Alle woningen worden met een dampdichte folie gebouwd dus er is nooit een risico voor de gezondheid voor uitdamping bij geen enkele woning. Ook niet bij concentraties boven de 2000.

Datum 26-11-2024