

Besluit

Ons kenmerk:	0539354167
DSO-nummer:	2025110700753
Indieningsdatum:	7 november 2025
Aanvrager:	Intospace 14 B.V. Postbus 340 5060 AH Oisterwijk
Gemachtigde:	Grasveld Civiele Techniek B.V. Rijakkerweg 5a 5741 RR Beek en Donk
Aanvullende gegevens:	ontvangen op 18 december 2025 en op 5 februari 2026

Aanleiding

Op 7 november 2025 heeft Grasveld Civiele Techniek B.V. namens Intospace 14 B.V. bij het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel (hierna: “het dagelijks bestuur”) een aanvraag gedaan. Intospace 14 B.V. vraagt om een omgevingsvergunning voor de volgende wateractiviteiten:

- het lozen van hemelwater op oppervlaktewater door toename van verhard oppervlak en
- het aanleggen en behouden van een lozingsconstructie in b-water OWL31827.

De activiteiten zijn gepland op het perceel gemeente Tilburg (TBG01), sectie W, nummer 983. Het dagelijks bestuur is bevoegd om deze aanvraag te beoordelen en daarover een besluit te nemen.

Besluit

Op basis van de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving, de Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024 en bijbehorende beleidsregels, de Algemene wet bestuursrecht, de aanvraag en de hierna beschreven redenen, besluit het dagelijks bestuur:

- de aanvraag af te wijzen voor zover deze ziet op het aanleggen en behouden van de lozingsconstructie in b-water OWL31827; en
- de gevraagde vergunning als bedoeld in artikel 2.2, vijfde lid, van de

Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024 te verlenen voor het lozen van hemelwater op oppervlaktewater (b-water OWL3827) op het perceel gemeente Tilburg (TBG01), sectie W, nummer 983.

Bij dit besluit horen Bijlage 1 tot en met 4. De activiteiten moeten worden uitgevoerd volgens onderstaande voorschriften.

Voorschriften

Algemeen

1. Tenminste vijf dagen voordat de werkzaamheden starten, meldt vergunninghouder dit bij Waterschap De Dommel (hierna: "het waterschap"). De melding wordt gedaan per e-mail via handhaving@dommel.nl onder vermelding van het kenmerk van dit besluit.
2. De vergunninghouder richt, na een handeling of bij aanleg en/of na verwijdering van het kunstwerk of ander object, het oppervlaktewaterlichaam en/of de beschermingszone in conform de afmetingen van de naastgelegen waterbodembodem, taluds en het aansluitend profiel boven- en benedenstrooms (b-water, aa-water) of zoals deze zijn vastgelegd in de legger (a-water).
3. De vergunde activiteit wordt zo uitgevoerd dat het tijdens de uitvoering geen belemmering geeft voor de waterafvoer van de aangrenzende/omliggende percelen. De waterafvoer blijft te allen tijde gewaarborgd.
4. Als de vergunning zal gaan gelden voor een ander dan de vergunninghouder, informeert de vergunninghouder het waterschap daar tenminste vier weken van tevoren over. Dit kan per e-mail via vergunningen@dommel.nl met vermelding van het kenmerk van dit besluit. Deze verplichting staat ook in artikel 5:37 van de Omgevingswet.

Afvoer hemelwater door toename van verhard oppervlak

5. De bergingsvoorziening wordt aangelegd conform de tekening van Grasveld Civiele Techniek B.V. met kenmerk G183016-WE 'Distributiecentrum Rioolplan' van 12 september 2025 zoals opgenomen en toegelicht in het Waterhuishoudkundig Plan Kempenbaan Oost te Tilburg met kenmerk BI6220-MI-RP-251204-1201 (Definitief/4.0) van 17 december 2025 (hierna: het waterhuishoudkundig plan).
6. De bergingsvoorziening wordt zo ingericht en onderhouden, dat deze minimaal 2500 m³ tussen de bodem en de noodoverloop kan bergen.
7. De functionele afvoerconstructie heeft een overstorthoogte van 11,60m + NAP en een leegloopvoorziening op 11,10m +NAP hoogte met een diameter van 4 centimeter.
8. De voorzieningen ter voorkoming van een versnelde afvoer naar oppervlaktewater, worden aangelegd, voordat er toename van verhard oppervlak is.

9. Vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (bouwkundig) onderhoud en de instandhouding van de bergingsvoorziening en de noodoverloop.

Aanvraag

Aanvrager en de gemeente Tilburg zijn van plan om het gebied ten oosten van de Kempenbaan in Tilburg te ontwikkelen. Het terrein ligt thans braak en er is geen sprake van bebouwing of verhard oppervlak anderszins. Aanvrager zal ter plaatse een distributiecentrum en een bergingsvoorziening met overstort realiseren en de gemeente zal op een deel van het terrein een ambulancepost en een ontsluitingsweg realiseren. Voor de totale ontwikkeling van verhard oppervlak (40.014 m²) is, een gezamenlijk waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit waterhuishoudkundig plan vervangt de eerder ingediende Notitie van gemachtigde met kenmerk G183/016/2025/1031N01v1 van 31 oktober 2025. Een gedeelte van de bergingsopgave zal worden ingevuld met een ondergrondse berging en een bergingsriool. Aanvrager ontwikkelt 30.246 m² verhard oppervlak en de gemeente legt met de ambulancepost 5408 m² verhard oppervlak aan. Voor de gecombineerde bergingsopgave van 2240 m³ is een bovengrondse bergingsvoorziening van 2500m³ gepland. Vanwege de ondoorlaatbaarheid van de ondergrond ter plaatse wordt niet geïnfiltreerd. De waterdichte bergingsvoorziening (bodem op 11,10 m + NAP hoogte), wordt voorzien van een overstortmuur op 11,60 m +NAP hoogte met leegloopvoorziening (ledigingstijd is 36 uur). Het hemelwater uit de bovengronds bergingsvoorziening stroomt na de overstort via pvc-buizen onder vrij verval en een lozingsconstructie voorzien van een terugslagklep, in b-water OWL31827 aan de westzijde van het ontwikkelterrein. Dit b-water gaat over in a-water de Oude Leij (NL21.2-AA) dat noordwaarts afwatert op a-water de Nieuwe Leij (NL1). Voor deze wateractiviteiten heeft aanvrager een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3 van de Omgevingswet aangevraagd. De aanvraag bevat alle gegevens die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen en een besluit te kunnen nemen.

Toetsing

Hierna wordt uitgelegd hoe het besluit tot stand is gekomen.

Het waterschap moet haar taak als waterbeheerder uitvoeren volgens de doelstellingen die in artikel 1.3 en 4.23 van de Omgevingswet zijn beschreven. Die doelstellingen zijn de basis voor toepasselijke normen en beleid, zoals vastgelegd in aan de Omgevingswet verwante regelgeving, de Waterschapsverordening Waterschap de Dommel 2024 (hierna: Waterschapsverordening 2024) en de daarbij behorende beleidsregels. Aan die toepasselijke normen en beleid wordt de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit getoetst.

Het aanleggen en behouden van een lozingsconstructie in b-water OWL31827 is vrijgesteld van vergunningplicht

Volgens artikel 2.2, eerste lid, onder a en b, van de Waterschapsverordening 2024 is het verboden om zonder omgevingsvergunning handelingen te verrichten en werken te

behouden in een b-water. Volgens de Waterschapsverordening 2024 is voor bepaalde wateractiviteiten echter een uitzondering gemaakt op deze vergunningplicht. Voor zulke activiteiten is dan geen omgevingsvergunning nodig, maar gelden wel algemene regels.

Het aanleggen en behouden van een lozingsconstructie in een b-water is een vergunningvrij geval als aangewezen in artikel 2.40, eerste lid, van de Waterschapsverordening 2024. De gevraagde activiteit mag zonder omgevingsvergunning, maar met toepassing van algemene regels worden uitgevoerd. In dit geval gelden de algemene regels van artikel 2.43 van de Waterschapsverordening 2024, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij dit besluit.

Voor zover de aanvraag ziet op het aanleggen en behouden van een lozingsconstructie in b-water OWL31827, wordt de aanvraag afgewezen.

Het lozen op oppervlaktewater is vergunningsplichtig

Voor het lozen op oppervlaktewater is volgens artikel 2.2, vijfde lid, van de Waterschapsverordening 2024 een omgevingsvergunning nodig. In afdeling 2.6 zijn vergunningvrije gevallen opgenomen voor het lozen op oppervlaktewater door toename van verhard oppervlak. Omdat aanvrager een toename van 30.246 m² verhard oppervlak realiseert, valt de gevraagde lozing niet binnen de vrijstellingen van deze afdeling. De activiteit moet daarom worden getoetst aan de Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Omgevingswet Waterschap De Dommel.

Beleidsregel 13 Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak.

Het doel van deze beleidsregel, voor zover hier van belang, is om de mogelijk versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak op een optimale wijze in te passen in het bestaande watersysteem waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt.

Het realiseren van 30.246 m² verhard oppervlak door aanvrager moet zoveel mogelijk hydrologisch neutraal gebeuren. Er moeten voldoende compenserende maatregelen worden genomen om een robuust watersysteem te garanderen. Op de ontwikkellocatie is de ondoorgrond nagenoeg ondoorlatend, waardoor het niet mogelijk is om hemelwater te infiltreren. Daarom is gekozen voor het aanleggen van een hemelwaterbuffer. Deze bovengrondse bergingsvoorziening van 2500 m³ voldoet ruimschoots aan de bergingsopgave vanuit het beleid. Het hemelwater wordt gebufferd tot 2500m³ waarna de leegloopvoorziening in een overstortmuur het water via een ondergronds buizenstelsel onder verhang afvoert. De vertraagde afvoer loost in een naastgelegen b-water OWL31827, dat via de Oude Leij in de nieuwe Leij terechtkomt (beide zijn a-wateren). In de lozingsconstructie is een terugslagklep voorzien, die sluit wanneer het peil in de watergang hoger is dan het peil in de bovengrondse berging. Door het systeem op de beschreven wijze in te richten, wordt zo veel mogelijk voorkomen dat het lozen tot wateroverlast (afwenteling) in het stroomgebied leidt. Aanvrager heeft de ontwikkeling van verhard oppervlak, gezien de beperkingen van de locatie, zo optimaal mogelijk ingepast in het bestaande watersysteem. Hiermee past de gevraagde activiteit binnen de doelstellingen van het beleid.

Een vergunning volgens artikel 1.13 van de Waterschapsverordening 2024 kan alleen worden verleend wanneer de activiteit verenigbaar is met het belang van:

- a. Voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste.
- b. Bescherming en verbetering van de chemische en de ecologische kwaliteit van watersystemen.
- c. Vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Gelet op wat hiervoor is overwogen, is de gevraagde wateractiviteit verenigbaar met de in artikel 1.13, eerste lid, van de Waterschapsverordening 2024 genoemde belangen. De vergunning kan worden verleend.

Specifieke zorgplicht

De Nieuwe Leij ter hoogte van de ontwikkellocatie is een bekend knelpunt in het lokale watersysteem. Tijdens een T=25-bui treedt de Nieuwe Leij hier buiten haar oevers in de richting van de ontwikkellocatie. Het terrein wordt opgehoogd (zie figuur 12 van het waterhuishoudkundig plan) en er wordt in totaal 40.014 m² verharding (zie tabel 5 van het waterhuishoudkundig plan) aangelegd. Hierdoor zal het systeem ter plaatse 29.720 m³ minder ruimte hebben om uit te wijken. Zoals ook in het waterhuishoudkundig plan onder 5.4.2 is geïdentificeerd, zullen hierdoor bovenstrooms problemen (wateroverlast) ontstaan. Ter plaatse van de ontwikkeling is geen waterbergingsgebied aangewezen in de Waterschapsverordening 2024, waardoor er geen bijzondere bescherming op het gebied ligt en er bijvoorbeeld geen compenserende maatregelen kunnen worden geëist. Met het oog op een gezamenlijk belang bij en verantwoordelijkheid voor een goed functionerende afvoer en een robuust watersysteem, maken gemeente Tilburg en het waterschap afspraken (een samenwerkingsovereenkomst) over het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen in verband met de geïdentificeerde wateroverlast door ontwikkeling van het terrein. Aanvrager is geen partij bij die afspraken, maar realiseert wel een deel van de ontwikkeling waardoor wateroverlast wordt verwacht. Het is daarom van belang om aanvrager in dit verband te wijzen op de verantwoordelijkheden ingevolge de specifieke zorgplicht van artikel 1.7 van de Waterschapsverordening 2024 (opgenomen in Biilage 4 bij dit besluit).

Ondertekening

Dit besluit is namens het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel op 18 maart 2026 digitaal ondertekend door:



Manager vergunningen

Bijlage 1: Rechtsbescherming

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan willen we graag met u in gesprek. U kunt ook bezwaar maken met een gemotiveerd bezwaarschrift. Dat is een brief waarin u aangeeft waarom u het niet eens bent met het besluit. Het bezwaarschrift moet u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit indienen.

Hoe maakt u bezwaar?

Richt het bezwaarschrift aan het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel. Voeg bij uw bezwaarschrift ook een kopie van het besluit. Zo kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Het bezwaarschrift moet volgens artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht tenminste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de datum van het bezwaarschrift;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar, en;
- uw handtekening.

U kunt uw bezwaar ook digitaal insturen (zie www.dommel.nl onder “aanvragen en regelen”).

Het besluit treedt direct in werking

Ook als u een bezwaarschrift indient. Als het voor u belangrijk is dat het besluit niet direct in werking treedt, dan kunt u een voorlopige voorziening bij de Rechtbank vragen. Een voorlopige voorziening is een tijdelijke maatregel en kan alleen als er sprake is van spoedeisend belang.

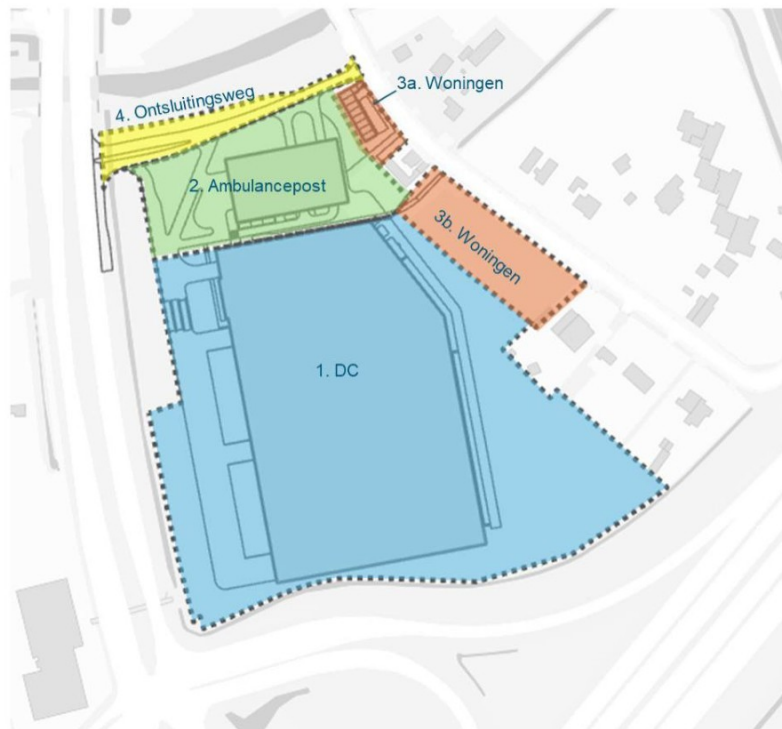
Het verzoek om een voorlopige voorziening kunt u indienen bij Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, de Voorzieningenrechter, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt dit verzoek ook digitaal indienen bij Rechtbank Oost-Brabant via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Als u een verzoekschrift indient, betaalt u hiervoor griffierechten.

Bijlage 2:

Rode cirkel is geplande locatie van het lozingspunt (zie figuur 16 van het waterhuishoudkundig plan)



Blauwe gedeelte (1. DC) is aanleg (toename) verhard oppervlak door aanvrager



Bijlage 3

Artikel 2.43 Onderhoud en bescherming oppervlaktewaterlichaam

1. Het onderhoud aan het oppervlaktewaterlichaam wordt niet belemmerd of onmogelijk gemaakt.
2. Het (doorstroom)profiel van het oppervlaktewaterlichaam wordt niet aangetast.
3. Als gebruik gemaakt wordt van een waterlozingspunt (buis) of drainagebuis in een oppervlaktewaterlichaam, is aan het eerste en tweede lid in ieder geval voldaan, als:
 - a. de uitmondingen van de (drainage)buizen zo worden aangelegd en gehouden, dat geen aantasting van het profiel van de watergang kan plaatsvinden;
 - b. het talud van de watergang vanaf de uitmonding van de (drainage)buizen beschermd wordt door het aanbrengen en onderhouden van uitloopgoten die minimaal 0,15 m ingezonken in het talud van de watergang worden aangebracht en gehouden;
 - c. (drainage)buizen worden afgeschuind overeenkomstig de taludhelling van de watergang; en
 - d. de onderhoudsstrook na het aanbrengen van het waterlozingspunt goed geëgaliseerd wordt en vrij wordt gemaakt van overige obstakels.
4. Het derde lid is van overeenkomstige toepassing op werken voor het onttrekken van oppervlaktewater.
5. Indien nodig wordt de lozingsconstructies voorzien van een taludbescherming die:
 - a. minimaal vanaf de onderkant van de lozingsvoorziening tot aan de laagste waterstand in het oppervlaktewaterlichaam reikt;
 - b. bij een oppervlaktewaterlichaam met een bovenbreedte van 4 meter of kleiner aan beide zijden van het oppervlaktewaterlichaam aanwezig is; en
 - c. in horizontale richting 1 meter links en rechts van de lozingsvoorziening strekt.
6. Binnen een straal van 0,5 meter rondom de lozingsconstructie of het onttrekkingswerk worden in het talud alle voor het functioneren van het oppervlaktewaterlichaam schadelijke begroeiing en afval verwijderd.

Bijlage 4

Artikel 1.7 Specifieke zorgplicht

1. Degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het watersysteem is verplicht:
 - a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
 - b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
 - c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.
2. Als de nadelige gevolgen zijn veroorzaakt door een ongewoon voorval, worden de maatregelen onverwijld genomen.
3. Degene die een activiteit met nadelige gevolgen verricht, informeert het bestuur zo spoedig mogelijk over die gevolgen en de maatregelen die diegene gaat treffen of heeft getroffen.