

# Besluit Omgevingsvergunning

## voor een wateractiviteit

Ons kenmerk:	0539366576
DSO-nummer:	2025121901204
Indieningsdatum:	19 december 2025
Aanvrager:	Stayinc. B.V.
Gemachtigde:	Architectenbureau De Twee Snoeken B.V.
Beslistermijn, verlengd met:	ja, met 42 dagen

### Aanvraag: in het kort

Op 19 december 2025 heeft Architectenbureau De Twee Snoeken B.V. namens Stayinc. B.V., bij het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel (hierna: “het dagelijks bestuur”) een aanvraag gedaan. Het gaat om een omgevingsvergunning voor de volgende wateractiviteiten:

- Bouwen in profiel van vrije ruimte;
- Waterbergingsvoorzieningen aanleggen t.b.v. afvoeren hemelwater op oppervlaktewater;
- Grondwater onttrekken voor bouwputbemalingen.

De activiteit vindt plaats op het Brabantiaaterein in Aalst (gemeente Waalre).

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 gevraagde vergunning als bedoeld in artikel 5.2 eerste lid van Waterschapsverordening De Dommel 2024 te verlenen voor het tijdelijk onttrekken van grondwater op het Brabantiaterein in Aalst (gemeente Waalre);
- De gevraagde vergunning als bedoeld in artikel 2.2, lid 3 van Waterschapsverordening De Dommel 2024 te verlenen voor het bouwen en behouden van gebouwen en bergingsvoorzieningen in het profiel van vrije ruimte van de Tongelreep (TR1) op het Brabantiaterein in Aalst (gemeente Waalre);
- De gevraagde vergunning als bedoeld in artikel 2.2, lid 5 van Waterschapsverordening De Dommel 2024 te verlenen voor het versneld afvoeren van hemelwater op a-water de Tongelreep (TR1) op het Brabantiaterein in Aalst (gemeente Waalre);
- 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](mailto: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 beschermingszone in conform de afmetingen van de naastgelegen waterbodem, taluds en het aansluitend profiel boven- en benedenstrooms (b-water, aa-water) of zoals deze zijn vastgelegd in de legger (a-water).
3. Het vergunde moet zo worden uitgevoerd dat het tijdens de uitvoering geen belemmering geeft voor de waterafvoer van de aangrenzende/omliggende percelen. De waterafvoer moet altijd gewaarborgd blijven.
4. Binnen 1 maand na beëindiging van de onttrekking, wordt opgave gedaan van de hoeveelheid onttrokken en geloosd grondwater via [handhaving@dommel.nl](mailto:handhaving@dommel.nl) onder vermelding van het kenmerk van deze vergunning.
5. Indien zich een calamiteit voordoet of het bemalingswater verontreinigd raakt, waardoor het niet meer voldoet aan de eisen voor lozing op bodem of oppervlaktewater, geldt het volgende:

- Vergunninghouder dient de lozing onmiddellijk te staken, ongeacht de lozingsroute (bodem, greppel, overstort of direct op oppervlaktewater).
- Het bemalingswater dient tijdelijk opgeslagen, gezuiverd of elders verwerkt te worden totdat de kwaliteit voldoet aan de geldende normen.
- Vergunninghouder meldt de situatie direct aan het waterschap De Dommel en de omgevingsdienst, met vermelding van aard, oorzaak en omvang van de verontreiniging.
- Binnen 24 uur na constatering wordt een rapportage aangeleverd met:
  - Beschrijving van de gebeurtenis;
  - Tijdstip en duur van de lozing;
  - Maatregelen die zijn genomen;
  - Voorstel voor herstel en vervolgacties.

## Grondwater onttrekken

### 6. *Duur grondwateronttrekking*

Grondwater mag onttrokken worden tot januari 2028.

### 7. *Onttrekken van grondwater*

1. Het grondwater mag met maximaal 40 m<sup>3</sup> per uur, 960 m<sup>3</sup> per dag, 15.000 m<sup>3</sup> per maand worden onttrokken (debiet).
2. Het totaal te onttrekken grondwater bedraagt maximaal 100.000 m<sup>3</sup> (waterbezwaar).

### 8. *Verlaging grondwaterstanden*

1. De grondwaterstand in de bouwputten en bouwsleuven mag maximaal 0,3 m onder de ontgravingsdiepte worden verlaagd.
2. De maximale grondwaterstandverlaging is voor de volgende locaties begrensd tot de volgende niveaus:
  - +14,2 m NAP voor bouwblok 1;
  - +15,1 m NAP voor bouwblok 2;
  - +17,4 m NAP voor bouwblok 3;
  - +14,7 m NAP voor bouwblok 4.

### 9. *Monitoring*

De vergunninghouder verricht de monitoring volgens het: "Vergunningsonderbouwend bemalingsadvies ontwikkeling Brabantia terrein" te Waalre met documentnummer: R2502284-04.

### 10. *Monitoring debieten*

De vergunninghouder registreert het onttrekkingsdebiet gedurende de bemaling en verstrekt deze gegevens op verzoek aan het waterschap.

## Profiel van vrije ruimte bij oppervlaktewaterlichamen

### 11. *Bouwen in profiel van vrije ruimte*

De vergunninghouder legt de verharding aan conform de afbeelding "Oppervlakten verharding Brabantie fase III" uit de notitie: "Toelichting waterberging" d.d. 17-03-2026

## Lozen op oppervlaktewater

### 12. Bergingsvoorziening

De vergunninghouder legt de bergingsvoorzien aan conform de notitie: "Toelichting waterberging" d.d. 17-03-2026

### 13. Afvoer naar oppervlaktewaterlichaam Tongelreep

De afvoer uit de voorziening mag maximaal 2 l/s/ha zijn, wat neerkomt op 10,4 liter per seconde voor deze toename aan verhard oppervlak (5.119 m<sup>2</sup>).

## Aanvraag

Het is een vergunningaanvraag als bedoeld in artikel 5.3 van de Omgevingswet. Voor deze activiteiten is volgens artikel 2.2, lid 3 en 5 en artikel 5.2 eerste lid van Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024 een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit nodig.

De vergunningsaanvraag gaat over de volgende wateractiviteiten:

- Bouwen in profiel van vrije ruimte;
- Waterbergingsvoorzieningen aanleggen t.b.v. afvoeren hemelwater op oppervlaktewater;
- Grondwater onttrekken voor bouwputbemalingen.

De aanvraag bevat alle gegevens die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen en een besluit te kunnen nemen.

## Toetsing

### Wettelijk kader

De Omgevingswet omschrijft in de artikelen 1.3 en 4.23 het toetsingskader voor de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit. In artikel 4.23 van de Omgevingswet staan de doelstellingen die belangrijk zijn bij (de uitvoering van) het waterbeheer. De doelstellingen zijn verder uitgewerkt in nadere regelgeving die bij de Omgevingswet hoort, de Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024 en daarbij behorende beleidsregels.

Artikel 1.13 van de Waterschapsverordening bepaalt dat een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit op grond van deze verordening alleen kan worden verleend, als 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.

### Beleid

Voor de wateractiviteit die in de aanvraag staat, is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.2, lid 3 en 5 en artikel 5.2 eerste lid van Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024. De wateractiviteit is getoetst aan de Beleidsregels 13, 14a en 22 van Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Omgevingswet Waterschap De Dommel 2024.

## Profiel van vrije ruimte

Met betrekking tot het bouwen binnen het profiel van vrije ruimte wordt vastgesteld dat voor het betreffende watersysteem geen toekomstig ontwikkelperspectief of ruimtelijke reservering is vastgelegd.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een aantoonbare beperking van het functioneren, beheer of mogelijke toekomstige aanpassing van het watersysteem. Tevens is sprake van een robuust en goed functionerend watersysteem, waarbij het plangebied direct is aangesloten op de Tongelreep en geen aanvullende uitbreidingsruimte noodzakelijk is. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het bouwen binnen het profiel van vrije ruimte niet leidt tot ongewenste beperkingen voor het waterbeheer en daarmee in overeenstemming is met de doelstelling van de beleidsregels.

## Bergingsvoorziening

Conform beleidsregel 13 *“Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak”* is het plan zodanig ingericht dat het hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt geborgen en vertraagd afgevoerd via wadi's en groene daken.

Uit de waterbergingsberekeningen volgt een totale bergingsopgave van circa 1.312 m<sup>3</sup>, waarvan 1.219 m<sup>3</sup> fysiek binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Het resterende tekort van circa 93 m<sup>3</sup> kan, gelet op de hoge grondwaterstand en het ontbreken van fysieke ruimte, niet doelmatig worden ingepast.

Dit beperkte tekort leidt echter niet tot nadelige hydrologische effecten, aangezien het systeem reeds robuust functioneert en het plangebied direct is gekoppeld aan het oppervlaktewatersysteem (Tongelreep), zonder dat sprake is van aanvullende knelpunten in de afvoer.

Daarmee is aangetoond dat geen onaanvaardbare mate van versneld afvoeren optreedt en dat wordt voldaan aan de doelstellingen van beleidsregel 13.

## Grondwater

Het project betreft een tijdelijke onttrekking van grondwater voor het realiseren van 4 bouwblokken met kelders.

Het terrein ter plaatse van de grondwateronttrekkingen bevindt zich op een maaiveldhoogte tussen +18,2 m NAP en +19,0m NAP. In de aanvraag is een grondwaterstand van maximaal +18,4 m NAP gemeten. De RHG (representatieve hoge grondwaterstand) die gehanteerd wordt is +18,3 m NAP, dit is het uitgangspunt voor de berekening van de debieten en de onttrekkingsduur. De gewenste verlaging van de freatische grondwaterstand bedraagt tussen de 0,9 meter en 4,1 meter.

Het maximaal aangevraagde onttrekkingsdebiet bedraagt 960 m<sup>3</sup> per dag. Gedurende de werkzaamheden zal in totaal maximaal 100.000 m<sup>3</sup> grondwater worden onttrokken.

Het doel van beleidsregel 22 is dat er naast de algemene uitgangspunten voor grondwatergebruik ook hier zo zuinig mogelijk met grondwater moet worden omgaan. Daarnaast mag er geen verdroging optreden, met name in beschermde gebieden en attentiegebieden, en mag er geen overlast of schade ontstaan aan nabij gelegen opstallen. Daarom richt het beleid zich enerzijds op minimalisatie van de grondwateronttrekking en anderzijds op retourbemaling. Indien het onttrokken grondwater niet in de bodem kan worden teruggebracht, moet ingeval van mogelijk negatieve effecten op de omgeving worden onderzocht of de effecten zo veel mogelijk kunnen worden verminderd.

Door de gestelde belemmeringen uit *“Vergunningsonderbouwend bemalingsadvies ontwikkeling Brabantia terrein”* te Waalre met documentnummer: R2502284-04, is het in dit geval niet mogelijk dat het grondwater terug kan worden gebracht in de bodem. De infiltratiecapaciteit van de bodem is zeer beperkt, waardoor het lozen in het freatisch pakket

niet effectief of haalbaar is. Ook al is het retourneren van het grondwater niet mogelijk, lijken er ook geen negatieve effecten op de omgeving te worden verwacht.

## Specifieke overwegingen

### Grondwateronttrekking

Om te komen tot verdere grondwaterbesparing zijn volgens de beleidsregels alternatieven onderzocht, en zijn andere methoden onderzocht. Dit is in het onderbouwende bemalingsadvies als onderdeel van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit meegenomen.

### MER beoordeling

Gelijktijdig met het indienen van de aanvraag is een verzoek ingediend voor een mer-beoordeling.

Voor de activiteiten wordt minder dan 10 miljoen m<sup>3</sup> grondwater onttrokken. Dit is onder de drempelwaarde van onderdeel K1 (Werkzaamheden voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater), kolom 2 van bijlage V van het Omgevingsbesluit, waarvoor een mer plicht geldt. Volstaan kan worden met een mer-beoordeling waarbij een oordeel wordt gevormd of er al dan niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

Uit de mer-beoordeling blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en er geen aanleiding is om een volledige mer op te stellen.

### Omgevingsfactoren

De aangevraagde onttrekking is getoetst aan omgevingsfactoren die als gevolg van de grondwaterstandverlaging beïnvloed kunnen worden. Hierbij is gekeken naar archeologische waarden, landbouwgronden, natuurwaarden, gebouwen, infrastructuur, verontreinigingen en overige grondwateronttrekkingen.

Uit de aanvraag blijkt dat er in de omgeving van de projectlocatie verontreinigingen bevinden.

### Verontreinigingen

De aanwezige grondwaterverontreinigingen zijn in beeld gebracht op basis van gegevens van de Omgevingsdienst ZuidOost-Brabant (ODZOB) en aanvullende onderzoeken. In het bemalingsadvies zijn de effecten van de bemaling op de verplaatsing van verontreinigingen expliciet beoordeeld. Hieruit volgt dat de bemaling binnen de bestaande verontreinigingscontour plaatsvindt en niet leidt tot aanvullende verspreiding.

Hiermee zijn de gevraagde wateractiviteiten verenigbaar met de in artikel 1.13, eerste lid, van de Waterschapsverordening genoemde belangen en de omgevingsvergunning kan worden verleend.

## Ondertekening

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



## Bijlage 1: Rechtsbescherming

### **Bent u het niet eens met dit besluit?**

Dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift 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 tevens een kopie van het besluit, zodat wij u sneller van dienst kunnen zijn.

Het bezwaarschrift moet op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- 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](http://www.dommel.nl) onder “aanvragen en regelen”).

### **Het besluit treedt direct in werking.**

Ook als u een bezwaarschrift indient. U kunt een verzoek om een voorlopige voorziening indienen als u van mening bent dat het besluit niet in werking zou moeten treden zolang nog niet op het bezwaarschrift is beslist. Een voorlopige voorziening is een tijdelijke maatregel en kunt u enkel treffen als sprake is van een 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 wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Raadpleeg de nadere voorwaarden op de hiervoor genoemde website.

Bijlage 2: Kaart met locatieaanduiding

