

Omgevingsvergunning voor een wateractiviteit

Ons kenmerk:	0539352284
DSO-nummer:	20251028 01635
Indieningsdatum:	28 oktober 2025
Aanvrager:	Huybregts/Relou B.V.
Beslistermijn verlengd op:	23-12-2025 met 3 weken

Aanleiding

Op 28 oktober 2025 heeft Huybregts/Relou B.V. te Son en Breugel bij het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel (hierna: "het dagelijks bestuur") een aanvraag gedaan. Huybregts/Relou B.V. vraagt om een omgevingsvergunning voor de volgende wateractiviteit: het onttrekken van maximaal 233.000 m³ grondwater ten behoeve van het in den droge kunnen werken tijdens het realiseren van twee woontorens aan Koningsplein/Piusstraat in Tilburg. De twee woontorens zijn onderdeel van het nieuwbouw project Koningswei. Onder beide woontorens is een kelder voorzien.

Het dagelijks bestuur is bevoegd om deze aanvraag te beoordelen en daarover een besluit te nemen. In dit document leest u ons besluit, de voorschriften (inclusief de eisen voor het bemalings- en monitoringsplan waaraan u zich moet houden en hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

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:

1. De gevraagde vergunning als bedoeld in artikel 5.1 eerste lid van de Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024 te verlenen aan Huybregts/Relou B.V. voor het onttrekken van maximaal 233.000 m³ grondwater ten behoeve van het in den droge kunnen werken tijdens het realiseren van twee woontorens aan Koningsplein/Piusstraat te Tilburg. De activiteit is op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Tilburg(TBG01), sectie M, nummers 9911, 9913, 9914, 10402, 10756, 10757 en 12685.
2. Deze vergunning is geldig in de periode van 1-4-2026 tot en met 02-02-2027.

3. Bij deze vergunning horen de tekeningen en rapporten met kenmerk:
 - Crux engineering B.V.: Bemalingsadvies Koningswei te Tilburg, project: 25245, kenmerk: RA25245a3, Versie 3, datum 24-10-2025;
 - Crux engineering B.V.: MER aanmeldnotitie Koningswei te Tilburg, projectnummer: 25245, kenmerk: NT25245a1, laatste wijziging versie 2, datum 24-10-2025;
 - Royal Haskoning DHV: Project: Koningswei, omschrijving: Bouwrijpe staat Overdrachtstekening, projectnummer: BI5478-RHD-OK-DG-200091, versie 5.0, blad 1 van 1, concept, datum 31-10-2024.
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. Als de vergunning zal gaan gelden voor een ander dan de vergunninghouder, informeert de vergunninghouder het waterschap daar ten minste vier weken van tevoren over. Dit kan per e-mail via vergunningen@dommel.nl onder vermelding van het kenmerk van dit besluit. Deze verplichting staat ook in artikel 5:37 van de Omgevingswet.
3. Opgave
Binnen 1 maand na beëindiging van de onttrekking, wordt opgave gedaan van de hoeveelheid onttrokken en geloosd grondwater via handhaving@dommel.nl onder vermelding van het kenmerk van deze vergunning.
4. Indien zich een calamiteit voordoet of het bemalingswater verontreinigd raakt, waardoor het niet meer voldoet aan de eisen voor lozing geldt het volgende:
 - Vergunninghouder dient de lozing onmiddellijk te staken, ongeacht de lozingsroute.
 - 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

5. *Duur grondwateronttrekking*

De grondwateronttrekking vindt plaats in een aaneengesloten periode van 32 weken.

6. *Onttrekken van grondwater*

1. Het grondwater mag met maximaal 95 m³ per uur worden onttrokken (debiet).
2. In totaal mag maximaal 233.000 m³ worden onttrokken (waterbezwaar).

7. Vergunninghouder verlaagt de grondwaterstand tot maximaal 0,30 meter dieper dan de ontgraving.

8. Vergunninghouder beperkt te allen tijde de duur van de bemaling zoveel mogelijk en verlaagt de grondwaterstand niet dieper dan strikt nodig is.

9. *Hogedruk gasleiding*

Op 1 meter van de zuidhoek van de kelder van Blok zuid is een hogedruk gasleiding gelegen. Om negatieve gevolgen te voorkomen aan de gasleiding moet vergunninghouder voor de start van de bemaling volledige afstemming hebben gehad met de eigenaar van de gasleiding.

10. *Openbaar groenvoorziening*

Vergunninghouder moet tijdens de bemaling de groenvoorzieningen rondom de bemalingen monitoren op droogteverschijnselen. Vergunninghouder treft mitigerende maatregelen als sprake is van een negatief effect (verdroging) op het (openbaar) groen.

11. *Monitoringsplan (inclusief calamiteitenplan)*

Vergunninghouder dient uiterlijk 4 weken voor start van de bemaling een monitoringsplan inclusief calamiteitenplan ter goedkeuring voor te leggen aan Waterschap De Dommel. Dit kan worden gedaan per e-mail via handhaving@dommel.nl onder vermelding van het kenmerk van dit besluit.

12. *Peilbuizen plaatsing en monitoring:*

- De peilbuizen worden geplaatst volgens NEN 5104 (boorbeschrijving) en NEN 5766 hoofdstuk 6.1.
- De grondwaterstand en stijghoogte in de peilbuizen worden volgens NEN 5766 bepaald en zijn te allen tijde beschikbaar op de onttrekkingslocatie

Aanvraag

Het gaat over een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit:

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

De vergunningsaanvraag gaat over het onttrekken van grondwater met een maximum waterbezwaar van 233.000 m³ ten behoeve van het in den droge kunnen werken tijdens het realiseren van twee woontorens met kelders aan Koningsplein/Piusstraat in Tilburg. Dit is op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Tilburg (TBG01), sectie M, nummers 9911, 9913, 9914, 10402, 10756, 10757 en 12685.

De onttrekking wordt aangevraagd voor 32 weken aaneengesloten in de periode van 1-4-2026 tot en met 02-02-2027.

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

MER beoordeling

Gelijktijdig met het indienen van de aanvraag is een verzoek ingediend voor een m.e.r.-beoordeling.

Voor de activiteiten wordt minder dan 10 miljoen m³ 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 m.e.r.-plicht geldt. Volstaan kan worden met een m.e.r.-beoordeling waarbij een oordeel wordt gevormd of er al dan niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

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

Dit besluit is separaat afgehandeld met nummer 365207 onder zaaknummer 0539352284.

Toetsing

Hierna wordt uitgelegd hoe het besluit tot stand is gekomen.

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.

Vergunningplichtige wateractiviteiten

Voor de wateractiviteit die in de aanvraag staat, is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 5.2 eerste lid van Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024.

De wateractiviteit is getoetst aan Beleidsregel 22 van Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Omgevingswet Waterschap De Dommel.

Grondwateronttrekking

De bodem op de projectlocatie bestaat uit zandige afzettingen van de formaties van Bortel en Sterksel vanaf het maaiveld tot circa -30m NAP. Vanaf circa -30m NAP wordt een kleiige laag van de formatie van Stramproy aangetroffen welke in het bemalingsadvies als geohydrologische bodem is aangehouden.

In de bovenste 10 meter bestaat de bodem voornamelijk uit zand met drie stoorlagen. Deze stoorlagen bestaan voornamelijk uit veen of leem. De eerste stoorlaag bestaat uit veen en wordt aangetroffen tussen +13m NAP en +11m NAP. De tweede stoorlaag tussen +7m NAP en +6m NAP bestaat uit leem. De derde stoorlaag van leem wordt aangetroffen tussen +3,5m NAP en +3,0m NAP. De horizontale doorlatendheid van de freatisch watervoerende laag varieert in de praktijk tussen 3 m/d en 5 m/d.

De grondwaterstanden zijn in het bemalingsplan bepaald op basis van modelkalibratie.

Grondwaterstand [m t.o.v. NAP]	Grondwaterstand
Gemiddeld hoog (GHG/)	+12,4
Gemiddeld (GG)	+11,7
Gemiddeld laag (GLS)	+10,9

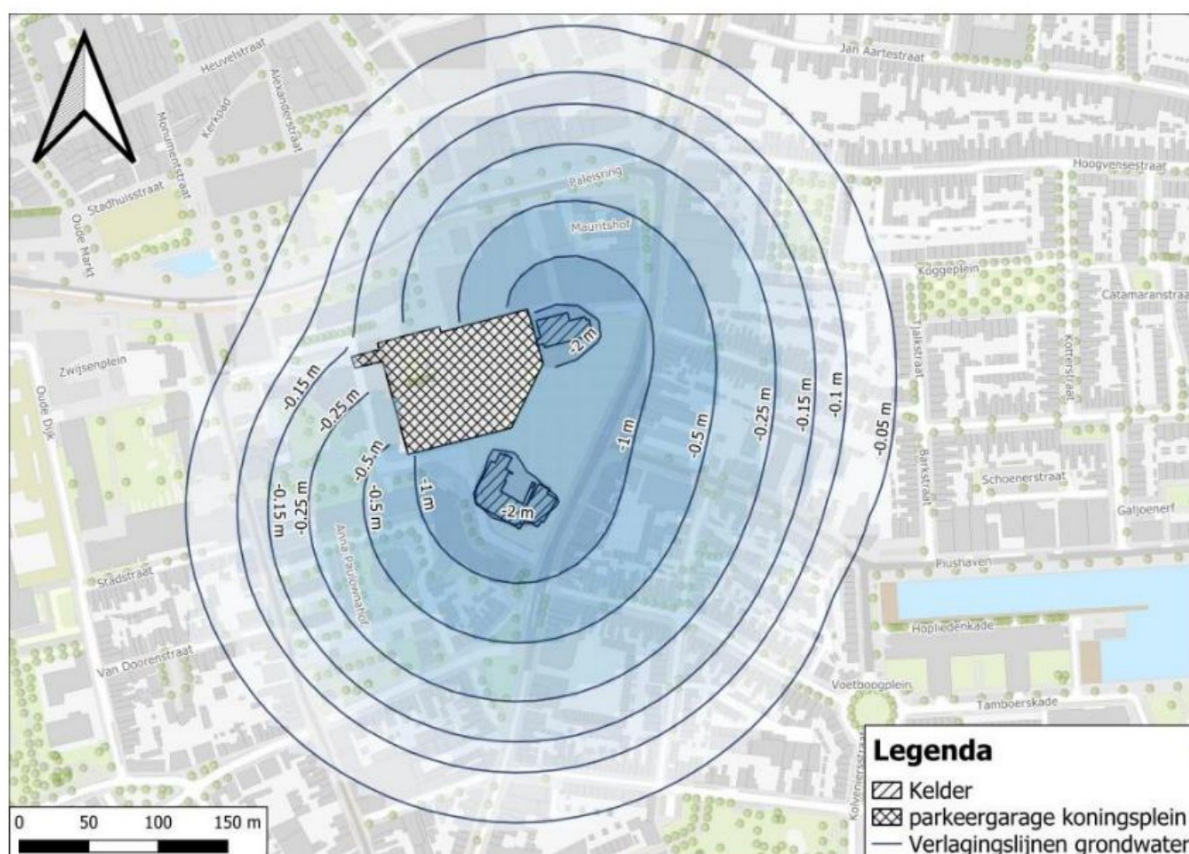
De bestaande bebouwing is recent gesloopt waarna het terrein wordt opgeleverd met een maaiveld op +11,7m NAP. De ontgravingsdiepte bedraagt maximaal +8,95m NAP voor de realisatie van poeren/liftput bij Blok noord. De bemalingsdiepte wordt aangenomen op 30 centimeter onder de ontgravingsdiepte (+8,65m NAP) om voldoende droog te kunnen werken. De bemalingsduur voor het realiseren van de kelders is tweeëndertig weken. Voor realisatie van de poeren en liftput is de bemalingsduur twee weken.

In het bemalingsadvies zijn 2 scenario's doorgerekend, te weten:

- Scenario 1: op basis van een GHG/GHS scenario;
- Scenario 2: op basis van een GLG/GLS scenario.

Scenario 1 is gebruikt als conservatief scenario met het oog op het bepalen van het debiet en het waterbezwaar. Scenario 2 is gebruikt voor het inventariseren van de omgevingsrisico's en het vaststellen van de signaal- en interventiewaarden voor de peilbuizen.

Onderdeel	Grondlaag	Fase	GHG/GHS [m³/uur]	GLG/GLS [m³/uur]
Noord blok keldervloer	Freatisch	Opstart	35	16
		Stationair	14	5
Noord blok liftput	Freatisch	Opstart	10	5
		Stationair	8	<5
	WVP	Opstart	5	-
		Stationair	<5	-
Zuid blok keldervloer	Freatisch	Opstart	60	23
		Stationair	27	6
Zuidblok poeren/liftput	Freatisch	Opstart	55	40
		Stationair	34	22



Bovenstaande figuur zijn de verlagingcontouren in het freatisch pakket scenario 1 GHG/GHS aan het eind van de bemaling (maximale invloedsgebied tot 5 cm verlaging)

De locatie van de grondwateronttrekking ligt niet binnen een attentiegebied of beschermd gebied. De twee Blokken (noord en zuid) worden gelijktijdig bemalen. Het waterbezwaar is berekend op 233.000 m³ totaal. Retour bemaling in dichtbebouwd stedelijk gebied is praktisch moeilijk te realiseren.

Onderdeel	Grondlaag	Fase	Debiet [m³/u]	Debiet [m³/dag]	Duur [dagen]	Waterbezwaar [m³]
Noord blok keldervloer	Freatisch	Opstart	35	840	7	5.880
		Stationair	14	336	203	68.208
Noord blok liftput	Freatisch	Opstart	10	240	2	480
		Stationair	8	192	12	2.304
	WVP	Opstart	5	120	2	240
		Stationair	<5	120	12	1.440
Zuid blok keldervloer	Freatisch	Opstart	60	1.440	7	10.080
		Stationair	27	648	203	131.544
Zuidblok poeren/liftput	Freatisch	Opstart	55	1.320	2	2.640
		Stationair	34	816	12	9.792
	Totaal (naar boven afgerond)					233.000

Omgevingsfactoren

De aangevraagde onttrekking is getoetst aan omgevingsfactoren die als gevolg van de grondwaterstandverlaging beïnvloed kunnen worden. Hierbij is gekeken naar bebouwing en infrastructuur, archeologie, landbouwgronden, natuurwaarden, waardevolle groenvoorzieningen, grondwaterbeschermingsgebieden, kwel en upconing van het brak-zout grensvlak, grondwaterverontreinigingen en overige grondwateronttrekkingen.

Het invloedsgebied (de 5 cm verlagingsslijn in GLG-situatie) van de grondwateronttrekking bevindt zich tot op een afstand van maximaal 190 meter van de projectlocatie.

Binnen de beïnvloedingssfeer van de grondwateronttrekking bevinden zich geen: grondwaterbeschermingsgebieden, natuurwaarden, archeologische waarden, landbouwgronden, WKO-systemen en kwel en upconing van het brak-zout grensvlak en overige grondwateronttrekkingen.

Binnen de beïnvloedingssfeer van de grondwateronttrekking bevinden zich: gebouwen, infrastructuur, openbare groenvoorziening en grondwaterverontreinigingen.

Gebouwen en infrastructuur

Een verlaging van de grondwaterstand resulteert in een verhoging van de korrelspanning en kan daarmee zetting als gevolg hebben. Hierbij geldt dat zetting vooral wordt veroorzaakt in zettingsgevoelige grondlagen zoals klei, leem of veen. Verder geldt dat door de natuurlijke fluctuatie van de grondwaterstand tussen GHG/GHS en GLG/GLS-situatie de zettingsgevoelige grondlagen reeds belastingen hebben ervaren die optreden tijdens een droge periode. Om vast te stellen of er een risico is op schade door zettingen is eerst een overzicht van gevoelige objecten binnen het invloedsgebied gemaakt.

Zetting

Het bouwjaar van de panden binnen het invloedsgebied varieert van 1894 tot 2022. De panden vóór bouwjaar 1960 zijn op staal gefundeerd. Binnen het invloedsgebied worden geen rijksmonumenten aangetroffen. Wel worden 6 gemeentelijke monumenten en 6 cultuurhistorisch waardevolle panden (allen als ensemble) aangetroffen. Als maatgevend pand is de Piusstraat 26k gehanteerd, hier wordt 50 cm grondwaterstand verlaging berekend ten opzichte van GLG.



Hoge druk gasleiding

Op 1 meter van de zuidwestelijke hoek van de kelder van Blok zuid is een hoge druk gasleiding gelegen. Ter plaatse van de gasleiding wordt een grondwaterstandverlaging van 75 cm berekend ten opzichte van GLG.

Gezien de relatief grote berekende verlaging ter plaatse van het maatgevende pand en de gasleiding is een zettingsanalyse uitgevoerd middels het programma D-Settelement. De maaiveldverzakking is uitgerekend op basis van conservatieve waarden conform NEN9997-tabel2B en vormt de theoretische bovengrens van de verwachte zettingen. Bij de analyse is rekening gehouden met de bemaling ten behoeve van de sloop van de voormalig bebouwing, waarbij het grondwater tot +10,5m NAP is verlaagd. Ter plaatse van het maatgevende pand wordt maximaal 3 mm maaiveldzakking berekend en ter plaatse van de gasleiding maximaal 5 mm. Er zal maaiveldzakking ontstaan ter plaatse van de gasleiding, daarom is er een voorschrift in hoofdstuk 2 beschreven.

Grondwaterverontreinigingen

Binnen het invloedsgebied wordt één ernstige nog niet gesaneerde grondwaterverontreiniging aangetroffen aan Klippersplein (voormalig SWABO terrein). Deze verontreiniging is niet meer aanwezig in het freatisch pakket en wordt nu enkel in het eerste watervoerend pakket aangetroffen.

Aangezien de verontreiniging niet meer aanwezig is binnen het freatisch invloedsgebied, wordt de verontreinigingspluim niet beïnvloed door de bemaling. Zodoende is het risico op verplaatsing van de verontreiniging als gevolg van de bemaling afwezig.

Openbare groenvoorziening

Binnen het invloedgebied van de bemaling is openbaar groen gelegen. Schade door droogte aan openbaar groen is niet uit te sluiten. Vergunninghouder moet tijdens de bemaling de groenvoorzieningen rondom de bemalingen monitoren op droogteverschijnselen en mitigerende maatregelen (bijvoorbeeld bevoeien) toe te passen als droogteverschijnselen optreden.

Ondertekening

Dit besluit is namens het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel op 5 januari 2026 digitaal ondertekend door:

A dark grey rectangular box used to redact the signature of the manager.

Manager vergunningen

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 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: Kaart met locatieaanduiding



Projectlocatie is aangegeven in rood en oranje, positie kelders zijn aangegeven in zwart arcering