

Besluit Omgevingsvergunning

voor een wateractiviteit

Ons kenmerk:	0539307681
DSO-nummer:	2025031101138
Indieningsdatum:	13 maart 2025
Gemachtigde:	ja, SOCOTEC Geotechnics B.V.
Aanvullende gegevens:	ja, ontvangen op 15 juli 2025; ontvangen op 14 oktober 2025; ontvangen op 28 oktober 2025; en ontvangen op 18 november 2025

Aanvraag: in het kort

Op 13 maart 2025 heeft SOCOTEC Geotechnics B.V., namens Mobility-S Exploitatie C.V., bij het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel (hierna: “het dagelijks bestuur”) een aanvraag gedaan. Het gaat om een omgevingsvergunning voor de volgende wateractiviteit: grondwater onttrekken voor een tijdelijke bronbemaling voor de bouw van een parkeergarage, nabij Kastanjelaan en Glaslaan te Eindhoven.

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:

1. De gevraagde vergunning als bedoeld in artikel 5.2 eerste lid van Waterschapsverordening De Dommel 2024 te verlenen voor het tijdelijk onttrekken van grondwater nabij Kastanjelaan en Glaslaan te Eindhoven;
2. Deze vergunning is geldig van dagtekening tot juni 2027.
3. 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 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.
3. 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.
4. 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.

Grondwater onttrekken

5. *Duur grondwateronttrekking*
De grondwateronttrekking (bemaling) vindt plaats tot juni 2027;
6. *Onttrekken van grondwater*
 1. Het grondwater mag met maximaal 35 m³ per uur worden onttrokken (debiet).
 2. Tijdens fase 1 (13 weken) onttrekt u in totaal maximaal 66.000 m³ (waterbezwaar).
 3. Tijdens fase 2 (39 weken) onttrekt u totaal maximaal 229.000 m³ (waterbezwaar).
 4. Tijdens fase 3 (26 weken) onttrekt u totaal maximaal 66.000 m³ (waterbezwaar).
7. *Afbakening bemalingsgebied*
De bemaling dient plaats te vinden binnen een gesloten bouwkuip, waarbij de soilmixwand wordt aangebracht tot een puntniveau van -6 m NAP.
8. *Verlagingsniveaus*
 1. Fase 1 : verlagen tot + 9,3 m NAP
 2. Fase 2 : verlagen tot + 8,5 m NAP
 3. Fase 3 : verlagen tot + 12,7 m NAP
9. *Invloed bemaling op grondwaterverontreiniging*
De bemaling mag geen zodanige hydraulische verstoring veroorzaken dat grondwaterstromen van de grondwaterverontreiniging zich buiten de verwachte contouren en bestaande beïnvloedingsgebieden van het Sanergy-systeem (grondwatersanering) verplaatsen.
10. *Monitoring*
De monitoring van debiet, grondwaterstanden, deformatiemetingen en fotografische vooropname bebouwing moet worden uitgevoerd conform hoofdstuk 9 van het document: "22ZP1672-adv-01 V(5.0) Bouwdeel A3 Strijp S Eindhoven".

Peilbuizen:

- De peilbuizen worden geplaatst volgens NEN 5104 (boorbeschrijving) en NEN 5766 hoofdstuk 6.1;
- De grondwaterstanden en stijghoogten in de peilbuizen worden volgens NEN 5766 bepaald en zijn te allen tijde beschikbaar op de onttrekkingslocatie;
- PB101 tot en met PB113 hebben filterdieptes zoals in tabel 34 van het document "22ZP1672-adv-01 V(5.0) Bouwdeel A3 Strijp S Eindhoven".

Meetfrequentie:

- Grondwaterstand: semi-continu (interval 1 uur) vanaf 1 week vóór tot 1 week ná bemaling.
- Debiet: dagelijks per pomp.
- Deformaties: nulmeting (2×), maandelijks tijdens bemaling, eindmeting.

Grenswaarden:

- Attentiewaarde binnen bouwput: + 8,55 m NAP; interventiewaarde: + 8,50 m NAP;
- Buiten bouwput: volgens tabel 34 in hoofdstuk 9 van het document: "22ZP1672-adv-01 V(5.0) Bouwdeel A3 Strijp S Eindhoven";
- Hoekverdraaiing bebouwing: attentiewaarde 1:1.200; interventiewaard 1:1.000.

Meldplicht:

- Overschrijding attentiewaarde: direct debiet knijpen en geotechnisch adviseur informeren;
- Overschrijding interventiewaarde: bemaling aanpassen; binnen 24 uur melden bij bevoegd gezag en binnen 5 werkdagen herstelplan indienen.

Rapportage:

maandelijkse rapportage van debiet, grondwaterstanden, deformatiemetingen en waterkwaliteit aan het bevoegd gezag. Dit kan per e-mail via handhaving@dommel.nl onder vermelding van het kenmerk van dit besluit.

11. *Monitoringsplan (grondwaterkwaliteit)(inclusief calamiteitenplan)*

- Er dient een monitoringsplan te worden opgesteld waarin de grondwaterstanden en stijghoogten binnen en buiten de bouwkuip worden gemeten. Deze metingen dienen inzicht te geven in de hydraulische effecten van de bemaling op de omgeving en grondwaterverontreiniging;
- Vergunninghouder dient dit monitoringsplan, inclusief calamiteitenplan, ter goedkeuring voor te leggen aan Waterschap De Dommel. Dit kan per e-mail via handhaving@dommel.nl.

12. *Signalering en rapportage*

- Bij significante verandering van de verwachte verplaatsing van de verontreinigingscontouren dient dit binnen 48 uur gemeld te worden aan Waterschap De Dommel;
- De rapportage bevat een analyse van de hydraulische effecten van de bemaling, inclusief een beoordeling van de mate waarin deze buiten de bestaande contouren gaat bevinden.

13. *Evaluatie en bijstelling*

Indien uit monitoring blijkt dat stromingspatronen van de grondwaterverontreiniging zich buiten de verwachte verontreinigingscontouren verplaatst, dient de retourbemaling te worden geëvalueerd en waar nodig aangepast.

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 voor de aanleg van een parkeergarage nabij Kastanjelaan en Glaslaan te Eindhoven.

De onttrekking wordt aangevraagd voor een periode van ongeveer 20 maanden tot einddatum van juni 2027.

De aanvraag is meermaals aangepast, deze gegevens zijn op 15 juli 2025 en 14 oktober 2025, 28 oktober 2025 en 18 november 2025 ingediend.

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

MER 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 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 geen aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten en er geen aanleiding is om een volledige mer op te stellen. Dit besluit is afgehandeld onder zaaknummer: 0539366837

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.

Beleid

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 de Beleidsregel 22 van Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Omgevingswet Waterschap De Dommel.

Specifieke overwegingen

bemaling

Het project betreft een bemaling van grondwater voor de aanleg van een parkeergarage op Strijp-S, nabij Kastanjelaan en Glaslaan, te Eindhoven.

Het terrein ter plaatse van de grondwateronttrekking bevindt zich op een maaiveldhoogte tussen +17,8 m NAP en +18,6 m NAP. Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden is de maximale benodigde verlaging circa 10 meter, tot circa +8,5 m NAP. Door het gebruik van soilmixwanden, die tot -6 m NAP worden aangebracht, zal de onttrekking voor een verlaging zorgen die voornamelijk in de bouwkuip plaatsvindt, hierdoor worden de effecten buiten de kuip gemitigeerd. Echter is er een verontreiniging met Cis (cis-dichloorethenen) en VC (Vinylchloride), hiervoor is er sinds 2014 een sanering in werking, de in de aanvraag genoemde Sanergy-systeem. De verwachting is dat er geen negatieve beïnvloeding van de verontreinigingspluim zal zijn, waardoor de verontreiniging nog steeds kan worden meegenomen in de lopende sanering van 2014 in beheer van Sanergy. Het maximaal aangevraagde onttrekkingsdebiet bedraagt 35 m³ per uur. Gedurende 20 maanden zal in totaal maximaal 361.000 m³ 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.

In dit geval wordt er vanwege de risico's met betrekking tot grondwaterkwaliteit gekozen voor het lozen op het afvalwaterriool van gemeente Eindhoven. In gesprek met Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant en gemeente Eindhoven blijken de risico's te groot, hoewel er al eerder afstemming is geweest met de betrokkene partijen, zoals ook de eigenaar en beheerder van de lopende grondwatersanering. Door de gestelde risico's is het in dit geval niet mogelijk dat het grondwater terug kan worden gebracht in de bodem. Ook al is retournering niet mogelijk worden er ook geen negatieve effecten op de omgeving verwacht. Tevens wordt er uitvoerig gemonitord, zodat er ingegrepen kan worden wanneer dit toch nodig blijkt.

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 nabij de projectlocatie gebouwen, infrastructuur, een verontreiniging en een overige grondwateronttrekking bevindt.

Overige grondwateronttrekkingen

Er ligt een WKO-bron (WKO Hartje 2.0) in de omgeving van de bemaling, er zal alleen een minimale verplaatsing van de verontreiniging plaatsvinden. Gezien de beperkte verplaatsing zal het WKO-systeem niet noemenswaardig beïnvloedt door de bemalingen.

Gebouwen en infrastructuur

De kans op het optreden van schade ten gevolge van de zettingen is afhankelijk van de bodemopbouw (mate van voorkomen van zettingsgevoelige lagen zoals veen en klei), de grondwaterstandsverlaging, de duur van de bemaling, de afstand tot zettingsgevoelige objecten en de staat van de zettingsgevoelige objecten.

De bemaling vindt plaats in een zandige ondergrond en binnen een gesloten bouwkuip door het gebruik van soilmixwanden die tot -6 m NAP aangebracht worden.

Er wordt geen schade aan de belendingen verwacht, maar om eventuele gevolgen te voorkomen wordt er gemonitord op zettingen, grondwaterstanden, stijghoogten en hydraulische effecten.

Verontreiniging

Er is een verontreiniging met Cis (cis-dichloorethenen) en VC (Vinylchloride) binnen in het invloedsgebied. Deze stoffen vallen onder VOCl (Vluchtige Organische Chloorverbindingen).

De eigenaar van deze VOCl verontreiniging (Signify) is voornemens deze grondwaterverontreiniging te saneren. Hierbij zal eerst een bodemsanering plaatsvinden tot ca. +14 m NAP, vervolgens wordt tot maximaal ca. -1 m NAP substraat geïnjecteerd om het diepere grondwater te saneren.

Bij het toepassing van de waterkerende wand (soilmix) tot een diepte -6 m NAP zullen de effecten van de bemaling gemitigeerd worden, hierdoor wordt er geen invloed verwacht op de sanering van Signify. Tevens vindt er monitoring plaats om eventuele onvoorziene invloeden te kunnen signaleren om zo de bemaling bij te stellen.

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 7 januari 2026 digitaal ondertekend door:



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.

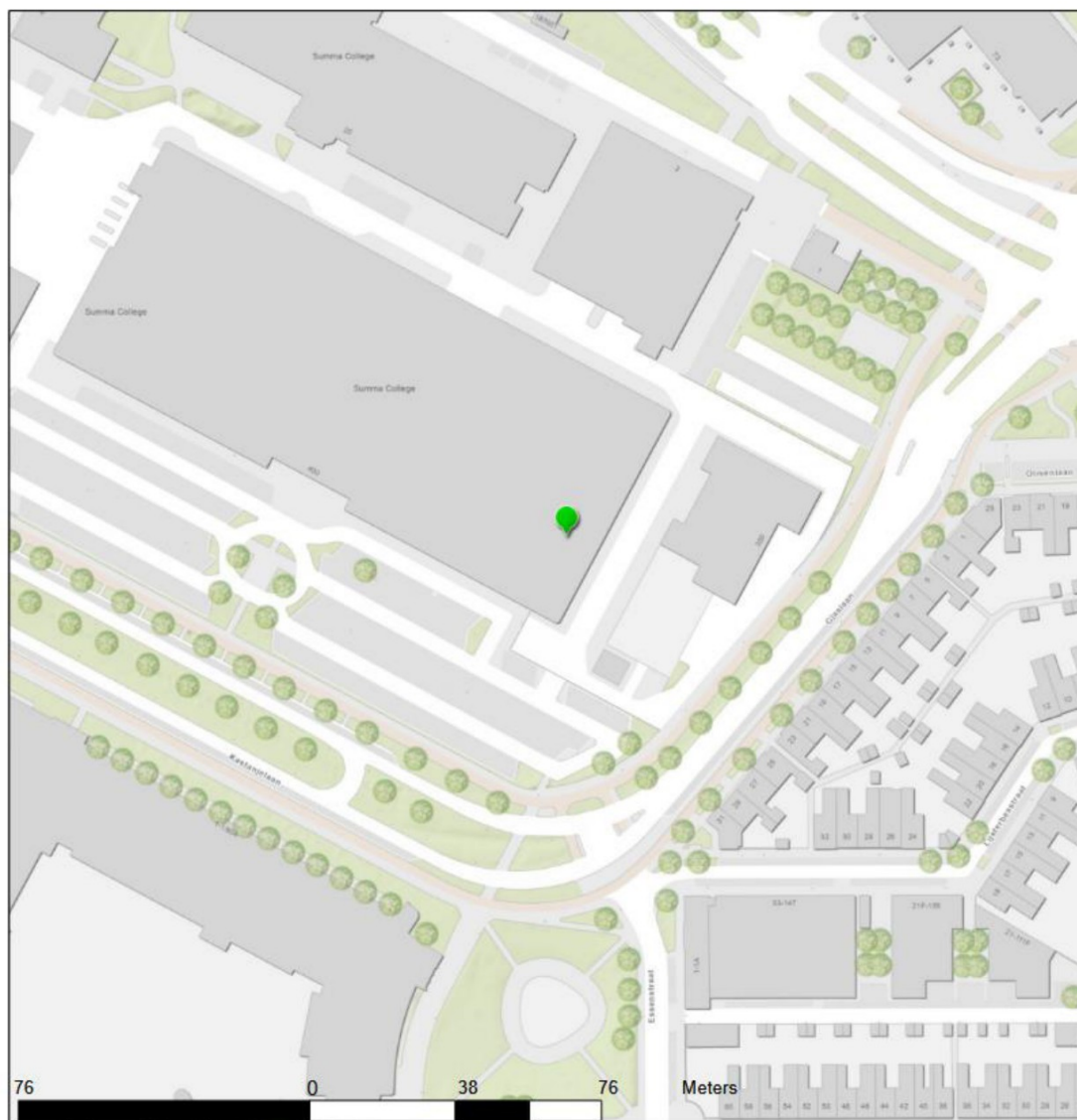
U kunt uw bezwaar ook digitaal insturen (zie www.dommel.nl onder “aanvragen en regelen”).

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



Legenda

- Administratieve Grens Waterschap
- A-watergang (Beheerregister) Gerealiseerd
- Keur_2015_Partiele_herziening_2019
- Beschermde gebieden
- Attentiegebied
- Topo

Hoofdtitel

Sub titel

Opmerking

Auteur: WDD

Datum: 14-10-2025



Copyrights: Waterschap De Dommel, Boxtel. Topografische Dienst Kadaster, Emmen (2010). Alterra AHN - www.ahn.nl. Provincie Noord-Brabant. Luchtfoto: Aerodata International Survey. Ministerie van LNV. Rijkswaterstaat. Data-ICT-Dienst Ravon. Vlaamse Milieumaatschappij, AGIV.