

Memo

Aan

Kopers de Plaetse van Eersel

Datum

12-5-2026

Behandeld door

T.I. Dekkers

Telefoonnummer

+ 31 (0)40 265 98 59

Kenmerk

50001858

Onderwerp

Kopersinformatie de Plaetse van Eersel

E-mail

Ontwikkeling.zuid@bpd.nl

Inleiding

Bij de aankoop van een woning is het belangrijk om goed geïnformeerd te zijn. Met deze memo willen wij, op basis van de actuele inzichten, kopers van fase 1 van het project De Plaetse van Eersel duidelijkheid geven over de bodem- en grondwatersituatie en wat dit betekent voor het wonen. De informatie is gebaseerd op uitgevoerde bodemonderzoeken en de beoordeling door het bevoegd gezag.

1 Wat is de stand van zaken?

Voor het plangebied zijn, door een onafhankelijk en gecertificeerd adviesbureau, uitgebreide bodemonderzoeken uitgevoerd¹. Op basis hiervan is door de gemeente vastgesteld dat de bodem **geschikt is voor het beoogde gebruik als woongebied**.

In de omgeving van het plangebied is al langere tijd sprake van een historische grondwaterverontreiniging, die zich over een groter gebied uitstrekt. Dit is een bekende en gereguleerde situatie waarvoor door de provincie Noord-Brabant afspraken zijn gemaakt over beheer en sanering.

Voor de woningen in fase 1 geldt:

- Er is geen belemmering voor wonen met tuin vanuit de bodem of het grondwater;
- Er geldt, net als in de rest van de omgeving, een gebruiksbeperking voor het oppompen van grondwater. Dit betekent dat grondwater niet zonder toestemming mag worden onttrokken. Deze beperking heeft geen invloed op het normale gebruik van de woning. Op dit moment is er geen kadastrale aantekening op het perceel van fase 1.

¹ Hier is de notitie van Haskoning te vinden behorend bij het bestemmingsplan:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0770.BPEWintermans2053-VAST/overzicht?locatie-stelsel=RD&locatie-x=150479&locatie-y=374980&session=0c734e9a-f4b0-4630-9303-9ae4a63e22bd> Klik op 'Bestemmingsplan Wintermans' en in de rechterkolom onder 'Overzicht' het kopje 'Toelichting' Bijlage 9 Notitie verkennend Bodemonderzoek



2 Kan je veilig wonen in fase 1?

- Ja. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is vastgesteld dat **veilig wonen in fase 1** gegarandeerd is.
- De bodemkwaliteit en de grondwatersituatie vormen **geen risico voor de gezondheid van bewoners**.
- De woningen worden uitgevoerd met **dampdichte voorzieningen in de fundering**. Dit is een extra voorzorgsmaatregel die overal in het plangebied wordt toegepast om het woongebruik ook op lange termijn goed en robuust te borgen.
- De gebruiksbeperking voor het oppompen van grondwater (doorgaans op meer dan 2,5 meter diepte) heeft uitsluitend betrekking op het gebruik van grondwater en **beperkt het wonen of het dagelijks gebruik van de woning niet**.

3 Wat betekent een Wbb-aantekening op een kadastraal perceel?

Een Wbb-aantekening is een vermelding in het Kadaster die aangeeft dat op een perceel sprake is van bodemverontreiniging waarvoor afspraken gelden op grond van de **Wet bodembescherming** (Wbb, inmiddels overgegaan in de Omgevingswet en de Aanvullingswet bodem Omgevingswet).

Voor fase 1 geldt:

- Er is **nu geen Wbb-aantekening** op het kadastrale perceel;
- Het is mogelijk dat in de toekomst, in verband met saneringswerkzaamheden op een ander deel van het terrein, een aantekening wordt geplaatst.

Een eventuele Wbb-aantekening betekent **niet** dat wonen niet is toegestaan. Het is een administratieve vermelding en heeft **geen gevolgen voor het veilige en normale gebruik van de woningen in fase 1**.

4 Toelichting bij bijlage 1 (beschikking provincie 1999)

Bij deze memo is als bijlage een brief uit 1999 opgenomen (bijlage 1) waarin de provincie Noord-Brabant ingaat op de bodem- en grondwatersituatie in het gebied *De Mortel*. Deze brief heeft betrekking op een **historische en gebiedsbrede grondwaterverontreiniging**, waarvoor de provincie destijds de verantwoordelijkheid heeft genomen.

Sindsdien zijn aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd, onder andere op het voormalige Wintermans-terrein. Op basis van deze nieuwere onderzoeken is vastgesteld dat zich op een deel van dit terrein een afzonderlijk brongebied bevindt. Dit heeft ertoe geleid dat de provincie de eerdere beschikking heeft **geactualiseerd** (bijlage 2 en toelichtende brief bijlage 3) en de verantwoordelijkheden voor sanering nader heeft **gespecificeerd**.

Deze actualisatie heeft betrekking op de **juridische en organisatorische verdeling van verantwoordelijkheden** tussen provincie en grondeigenaar en **heeft geen gevolgen voor de geschiktheid van fase 1 voor wonen**. Voor de woningen in fase 1 is vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn voor het woongebruik en dat veilig wonen mogelijk is.



bpd

bouwfonds gebiedsontwikkeling

Tot slot

Met deze memo willen wij kopers van fase 1 zo volledig en transparant mogelijk informeren. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en beoordelingen is vastgesteld dat de woningen in fase 1 **geschikt en veilig zijn voor bewoning**.

Wij begrijpen dat onderwerpen als bodem en grondwater vragen kunnen oproepen. Mocht u naar aanleiding van deze memo nog vragen hebben of behoefte hebben aan een nadere toelichting, dan kunt u altijd contact met ons opnemen per telefoon op 040 265 98 59, per e-mail ontwikkeling.zuid@bpd.nl, of via de bij u bekende contactpersonen. Wij helpen u graag verder.

Met vriendelijke groeten,

Namens BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

Tessa Dekkers

Bijlage(n)

Bijlage 1: Kopie Brief van de Provincie (1999)

Bijlage 2: Definitieve beschikking (2026)

Bijlage 3: Begeleidende brief bij definitieve beschikking (2026)



Provincie Noord-Brabant

KOPIE

Provinciehuis
Brabantlaan 1
Correspondentie-adres:
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Fax: (073) 612 35 65

Dienst Waterstaat, Milieu en Vervoer

Telefoon (073) 681 28 12

Nummer : 605370
Afdeling : B&A
Onderwerp: Mortel en omgeving te Eersel, NB/150/048.

BESLISSING van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op grond van de artikelen 29 en 37 van de Wet bodembescherming (Wbb).

1. Aanleiding

In het kader van het Programma bodemsanering hebben wij een (aanvullend) Nader onderzoek uitgevoerd op de locatie gelegen aan de Mortel (hoek Margriet De Haasstraat) te Eersel.

Naar aanleiding van het aanvullend Nader onderzoek dient te worden vastgesteld of er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging en of er sprake is van urgentie om het geval te saneren.

De volgende stukken behoren bij dit besluit:

- rapport, Aanvullend nader bodemonderzoek mortel en omgeving te Eersel (NB/150/048), projectnummer 93134/BH/mg Geofox BV Eindhoven, 10 juli 1998.

2. Procedure

De ontwerp-beschikking heeft van 12 november 1998 tot 10 december 1998 ter inzage gelegen in het provinciehuis te 's-Hertogenbosch en in het gemeentehuis te Eersel.

Hiervan is openbaar kennis gegeven in het Eindhovens Dagblad.

Naar aanleiding van de ontwerp-beschikking zijn schriftelijke zienswijzen ingebracht.

3. Zienswijze

Schriftelijke zienswijze zijn ingebracht door:

- Das Rechtsbijstand te Amsterdam als vertegenwoordiger van de heer Maas, eigenaar van de Boomkwekerijen Maas BV te Eersel, bij ons binnengekomen op 4 december 1998;
- Smit & Winnubst Advocaten te Vught als vertegenwoordiger van de heer Brom, eigenaar van het Tuincentrum 't Stuivertje te Eersel, bij ons binnengekomen zowel per fax d.d. 9 december 1998 als per brief d.d. 10 december 1998.



Op verzoek van beide partijen heeft op respectievelijk 7 januari 1999 en 13 januari 1999 overleg plaatsgevonden met medewerkers van het bureau Bodemsanering en het bureau Grondwater. Tijdens deze overleggen zijn de zienswijzen nader toegelicht.

De zienswijze van Smit & Winnubst heeft betrekking op:

1. het opleggen van een grondwater onttrekkingsverbod, met als reden dat het opgepompte grondwater geen probleem voor de planten is;
2. het onjuist vermelden van de hoeveelheid grondwater dat onttrokken wordt;
3. het tijdstip van saneren dat in theorie nog wel 3,5 jaar á 4 jaar kan duren.

De zienswijze van Das Rechtsbijstand heeft betrekking op:

4. het grondwater onttrekkingsverbod, omdat er niet voorzien is in een compensatieregeling;
5. de verontreiniging in het grondwater snel vervluchtigt bij besproeien zodat er geen of gering verontreinigend effect is.

Overwegingen omtrent de zienswijze van Smit & Winnubst Advocaten.

Ad 1.

Het grondwateronttrekkingsverbod is opgenomen, omdat door het onttrekken van grondwater de verspreiding van de verontreiniging in het grondwater zal toenemen en de besproeide grond zal worden verontreinigd. Het feit dat het verontreinigde water (al dan niet) effect heeft op de geteelde planten is hierbij niet direct betrokken maar gezien de onzekerheid hierover is het wel een extra argument om het verontreinigde grondwater niet op te pompen c.q. te gebruiken. Hierbij kan beter het zekere voor het onzekere worden genomen.

Ad 2.

In het rapport Nader onderzoek wordt geschat dat jaarlijks ongeveer 60.000 m³ grondwater wordt onttrokken. Volgens betrokkene betreft het slechts 10.000 m³ á 12.000 m³ per jaar. Het feit dat men onttrekt en het opgepompte water reeds verontreinigd is, is maatgevend voor het inschatten van de risico's. Voor de beoordeling van de risico's speelt het (absolute) onttrekkingsvolume geen rol.

Ad 3.

In de ontwerp-beschikking dient conform de Wbb bij urgente gevallen het tijdstip van saneren te worden vastgelegd. Conform de Circulaire Systematiek voor tijdstipbepaling is voor dit geval de hoogste urgentie toegekend, te weten categorie I. Dit houdt in dat met de sanering binnen 4 jaar (dus voor 2003) moet worden begonnen.

In verband hiermee willen wij opmerken dat voor deze locatie er naar gestreefd wordt de sanering in 2000 te beginnen. Om deze reden is momenteel de fase van het saneringsonderzoek in uitvoering. Direct hierop volgend zal de fase van het saneringsplan worden opgestart. De vervolgstappen daartoe zijn nu reeds genomen.

Ten aanzien van de zienswijze van Das Rechtsbijstand.

Ad 4.

De zienswijze van Das Rechtsbijstand is met name gericht op het feit dat er geen (financiële) compensatie is opgenomen. Financiële compensatie is echter niet aan de orde, omdat:

- a. de Wbb hier niet in voorziet en omdat tevens in de "Regeling financiële bepalingen bodemsanering" de kosten ten gevolge van verontreinigingsschade, zoals bijvoorbeeld de schade ten gevolge van de beëindiging of beperking van bestaande bodemgebruik (onder andere gewasteelt), van schadevergoeding zijn uitgesloten;
- b. op grond van de Grondwaterwet er slechts sprake kan zijn van bestuurscompensatie (artikel 41) indien een onttrekkingsvergunning geheel of gedeeltelijk wordt ingetrokken. Gezien het feit dat beide kwekers niet beschikken over de verplichte onttrekkingsvergunning is van bestuurscompensatie ex artikel 41 Grondwaterwet geen sprake;
- c. de nadeelscompensatie zoals bedoeld in artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) slechts van toepassing is indien de schade die door een burger wordt geleden naar aanleiding van een overheidsbesluit- of handeling die burger onevenredig zwaar treft in vergelijking met andere burgers die in een vergelijkbare positie verkeren. Dit is niet aan de orde, omdat het onttrekkingsverbod voor alle burgers binnen de verontreinigingscontour geldt en er zeker alternatieven denkbaar zijn. Bovendien wordt er op gewezen dat beide tuinders zonder vergunning onttrekken.

Ten aanzien van het onttrekkingsverbod wordt verwezen naar bovenstaande reactie.

Ad 5.

Ten aanzien van de opmerking dat de verontreiniging vervluchtigt, wordt opgemerkt dat dit juist moet worden voorkomen, omdat anders de verontreinigende stoffen worden verplaatst van het compartiment bodem naar het compartiment lucht.

Naar aanleiding van het bovenstaande trekken wij de conclusie dat de ingebrachte zienswijzen voor ons geen aanleiding zijn de beschikking ten op zichte van de ontwerp-beschikking te wijzigen.

4. Kadastrale gegevens

Dit besluit heeft betrekking op de percelen of perceelsgedeelten die vallen binnen de verontreinigingscontour van het grondwater > S-waarde, zoals aangegeven op bijlage 5 van het aanvullend nader bodemonderzoek.

5. Overwegingen

Algemeen

De locatie is in gebruik als openbare weg met trottoir, bedrijfstuinen en plantsoen.

De conclusies in deze beschikking zijn gerelateerd aan het gebruik van de locatie ten tijde van het aanvullend Nader onderzoek. Wijzigingen in dit gebruik kunnen leiden tot andere conclusies en dienen derhalve aan ons college te worden gemeld.

Ernst

Van een geval van ernstige verontreiniging is sprake, indien de gemiddelde concentratie van een verontreinigende stof hoger is dan de interventiewaarde:

1. in een bodemvolume van meer dan 25 m³ grond, of
2. in een bodemvolume van meer dan 100 m³ grondwater.

Uit het rapport blijkt ten eerste dat de interventiewaarde van tetrachloor-etheen (per) in de grond wordt overschreden in een bodemvolume van meer dan 25 m³.

Uit het rapport blijkt ten tweede dat de interventiewaarde van tetrachloor-etheen in het grondwater wordt overschreden in een bodemvolume van meer dan 100 m³.

Dit betekent dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in artikel 29, eerste lid van de Wbb.

Urgentie en tijdstip

De sanering van een geval van ernstige verontreiniging is urgent, tenzij aangetoond of aannemelijk gemaakt is, dat de volgende risico's zich niet voordoen: humane risico's en ecologische risico's en verspreidingsrisico's.

Voor deze drie aspecten, mens, ecosysteem en verspreiding, zijn normen vastgesteld. Aan de hand hiervan kan worden bepaald of zich dergelijke risico's voordoen.

De normen voor de drie bovengenoemde aspecten luiden als volgt.

Humane risico's zijn aanwezig, indien bij een bepaald gebruik het Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) wordt overschreden.

Ecologische risico's zijn aanwezig, indien de volgende twee situaties zich gelijktijdig voordoen. Ten eerste, de concentratie wordt overschreden, waarbij 50% van de aanwezige planten en dieren nadelige effecten ondervindt ten gevolge van de verontreiniging. Ten tweede, een minimum oppervlak dat per gebiedstype is aangegeven, wordt overschreden.

Verspreidingsrisico's zijn onder meer in de volgende situatie aanwezig. Het bodemvolume van het grondwater waarin gehalten boven de interventiewaarde voorkomen, neemt met meer dan 100 m³ per jaar toe.

De locatie is in gebruik als openbare weg met trottoir, bedrijfstuinen en plantsoen.

Er zijn wel directe contactmogelijkheden, via de grond, omdat een van de twee (bedrijfs)tuinen niet is omheind en via het grondwater, omdat het een vluchtige verbinding betreft welke zich middels permeatie kan verspreiden in drinkwaterleidingen en/of via uitdampingen in binnenruimten terecht kan komen.

De aangetroffen concentraties tetrachloor-etheen bedragen in de bovengrond in de (bedrijfs)tuin maximaal 0,02 mg/kg d.s. Binnenluchtmetingen en drinkwater onderzoek hebben aangetoond dat er geen normen worden overschreden (voor tetrachloor-etheen) voor beide aspecten. Het MTR-humaan voor tetrachloor-etheen wordt niet overschreden, zodat er geen sprake is van een actueel humaan risico.

Ter bepaling van het ecologische risico wordt uitgegaan van het gebiedstypen: wonen met tuin (als gevoeligste type). De gemiddelde concentratie van tetrachloor-etheen binnen de HC50-contour is kleiner dan $10 \times \text{HC50}$. De omvang van het verontreinigde gebied binnen de HC50-contour is kleiner dan 5.000 m^2 , zodat er geen sprake is van ecologische risico's.

Er is in dit geval, onder de huidige omstandigheden, sprake van een mobiele verontreiniging. De toename van de hoeveelheid bodem waarin de interventiewaarde wordt overschreden, bedraagt meer dan $5.000 \text{ m}^3/\text{jaar}$, zodat er sprake is van een verspreidingsrisico.

Op basis van verspreidingsrisico's is er sprake van urgentie om het geval van bodemverontreiniging te saneren.

Met het oog op de actuele risico's dient het tijdstip te worden vastgesteld, waarop met de sanering moet worden begonnen. Dit gebeurt overeenkomstig de Circulaire "Bepaling saneringstijdstip voor gevallen van ernstige verontreiniging waarvoor sanering urgent is". Om het tijdstip vast te stellen, wordt de sanering ingedeeld in categorie I, categorie II of categorie III.

Er is sprake van urgentie op basis van verspreidingsrisico's, aangezien de jaarlijkse toename van het volume verontreinigd grondwater boven de interventiewaarde is bepaald op $160.000 \text{ m}^3/\text{jaar}$. Op basis van deze volumescore wordt onderhavig geval ingedeeld in categorie I. Categorie I betekent dat binnen vier jaar na afgifte van de beschikking met de sanering begonnen moet zijn.

Tevens is vastgesteld dat het verontreinigd grondwater reeds een particuliere grondwateronttrekkingsput heeft bereikt (Kwekerij 't Stuiverje).

Gelet op bovenstaande bepalen wij dat met de sanering voor 2003 moet worden aangevangen.

Tijdelijke beveiligingsmaatregelen

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er ernstig verontreinigd grondwater wordt opgepompt voor besproeiingsdoeleinden. Dit betekent dat de aanwezige verontreiniging met tetrachloor-etheen (en zijn afbraakproducten) via het sproeiwater zich aanvullend verspreid naar de (besproeide)bodem. Om verdere verspreiding van deze verontreiniging in grond en grondwater te voorkomen is uit milieuhygiënisch oogpunt alsmede uit bescherming van de (grond)eigenaren d.q. gebruikers een onttrekingsverbod noodzakelijk. Wij bepalen hierbij dat er geen grondwater meer onttrokken mag worden in het verontreinigd gebied (zoals aangegeven op de kaart in de bijlage) totdat de sanering is uitgevoerd.

6. Besluit

GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT;

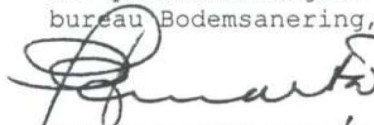
gelet op de Wet bodembescherming en de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant;

BESLUITEN:

1. vast te stellen dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging;
2. vast te stellen dat sprake is van urgentie om het geval te saneren;
3. te bepalen dat met de sanering moet worden begonnen voor 2003;
4. te bepalen dat het gebruik van de bodem, anders dan openbare weg met trottoir, bedrijfstuinen en plantsoen aan ons dient te worden gemeld;
5. te bepalen dat in het gebied zoals aangegeven op de bijgevoegde kaart geen grondwater meer onttrokken mag worden. Dit verbod geldt totdat de sanering is uitgevoerd.

's-Hertogenbosch, 12 april 1999.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant genomen besluit, namens deze, het plaatsvervangend hoofd van het bureau Bodemsanering,



H.J.M. Artz.

Binnen zes weken na de dag waarop de beschikking is bekend gemaakt kunnen belanghebbenden tegen dit besluit op grond van artikel 87 Wbb juncto artikel 20.1 Wet milieubeheer juncto artikel 7:1 Awb, een bezwaarschrift indienen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en moet ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- de gronden van het bezwaar.

Degene die gebruik maakt van de mogelijkheid een bezwaarschrift in te dienen kan op grond van artikel 8:81 Awb bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage, een voorlopige voorziening verzoeken indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.



Deze kaart is noordgericht

klantreferentie

135183

Legenda

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing/topografie

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente EERSEL
Sektie F
Perceelnummer 4826
Schaal 1: 2000



BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid
Melkfabriekstraat 11-J
5613 MW EINDHOVEN

| | | | |
|---------------------------------------|---|------------------------|---------------------|
| uw kenmerk | uw bericht van | ons kenmerk | datum |
| - | - | Z-2026-002767 | 11 mei 2026 |
| onderwerp | | contactgegevens | |
| Gewijzigde beschikking ernst en spoed | | e-mail | h.veldhoen@odzob.nl |
| locatie | : Mortel en omgeving inclusief brongebied Nieuwstraat 75 in Eersel | tel. | 088 369 0426 |
| code | : NB077000048 | | |

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u van ons de beschikking naar aanleiding van de door de provincie Noord-Brabant op 18 februari 2026 ingediende melding met betrekking tot bovengenoemde locatie. In die melding verzoekt de provincie ons de beschikking ernst en spoed uit 1999 te actualiseren en te vervangen door een gewijzigde beschikking.

U ontvangt deze beschikking omdat u eigenaar bent van een aantal te ontwikkelen en te saneren percelen.

Bij deze brief is ook de bijlage "Belangrijke informatie over verontreiniging in het grondwater bij u in de buurt" gevoegd. In deze bijlage is onder andere aangegeven dat de verontreiniging voor de eigenaren en gebruikers geen risico voor de gezondheid vormt, maar ook wat de gevolgen van de verontreiniging zijn.

Ontwerpbeschikking

Op 25 februari 2026 hebben wij u de ontwerpbeschikking toegestuurd. Deze beschikking vervangt die ontwerpbeschikking.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking hebben wij zienswijzen ontvangen van:

- Straatman Koster advocaten in Rotterdam namens u.
- De eigenaren van het perceel kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie M, nummer 1510.



Afschriften van deze zienswijzen hebben wij als bijlage bij deze brief gevoegd. Op basis van de ingebrachte zienswijzen hebben wij een kaartbijlage in de beschikking enigszins aangepast ten opzichte van de ontwerpbeschikking. Voor onze overwegingen hieromtrent verwijzen wij u naar de beschikking.

Publicatie en inzage

Een samenvatting van de beschikking wordt op 13 mei 2026 gepubliceerd op <http://www.officielebekendmakingen.nl>. Vanaf 13 mei 2026 ligt de beschikking met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis van de gemeente Eersel en bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Voor locatie, tijdstippen en dagen waarop u de stukken bij de gemeente in kunt zien, verwijzen wij naar de website van de gemeente. Tevens kunt u dit besluit en de bijbehorende stukken digitaal bekijken via het digitale publicatieblad op [officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

Beroep

De beroepsprocedure vindt u terug in de beschikking. Als er geen beroepschrift wordt ingediend, wordt de beschikking zes weken na dagtekening onherroepelijk.

Heeft u nog vragen?

Wilt u nog iets vragen? Bel of mail gerust met de heer Veldhoen van onze dienst. Zijn contactgegevens staan boven in deze brief vermeld.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

M.H.M. Clement
Clustermanager Bodem, Grondwater en Ontgravingen
Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Bijlagen : - Belangrijke informatie over verontreiniging in het grondwater bij u in de buurt.
- Beschikking.
- Zienswijzen.



OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

Postbus 8035

5601 KA Eindhoven

T: 088 – 369 03 69

I: www.odzob.nl

Gewijzigde beschikking van Gedeputeerde Staten van Noord- Brabant

Aan de provincie Noord-Brabant voor het vaststellen van de ernst en spoed van het geval Mortel en omgeving inclusief brongebied Nieuwstraat 75 in Eersel, NB077000048.

Kenmerk

Z-2026-002767/

D-2026-037038

Datum

11 mei 2026



Onderwerp

Ambtshalve gewijzigde beschikking ernst en spoed

| Locatie | Code |
|--|-------------|
| Mortel en omgeving inclusief brongebied Nieuwstraat 75 in Eersel | NB077000048 |

1. Melding

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 18 februari 2026 de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (verder ODZOB) ambtshalve verzocht om de beschikking ernst en urgentie uit 1999 voor het geval Mortel en omgeving in Eersel te wijzigen. De bij dit verzoek gevoegde Memo met een toelichting op de melding en de bijgevoegde stukken zijn weergegeven in [bijlage 3](#). Deze stukken maken onderdeel uit van deze gewijzigde beschikking.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant gemandateerd en gemachtigd voor het afhandelen van deze procedure.

Aanleiding verzoek

De directe aanleiding tot dit verzoek om de beschikking uit 1999 te wijzigen zijn de geplande woningbouw binnen het geval van ernstige bodemverontreiniging Mortel en omgeving in Eersel en de resultaten van het daarvoor uitgevoerde bodemonderzoek ([bijlage 3](#), stuk [35]). Daarnaast:

- is de beschikking ernst en urgentie uit 1999 sterk verouderd;
- zijn de streef- en interventiewaarden zijn gewijzigd;
- zijn er na 1999 deelsaneringen van de grondverontreiniging uitgevoerd;
- zijn er na 1999 veel bodemonderzoeken op en rond de Mortel uitgevoerd, waarbij onder andere een tweede brongebied ter plaatse van Nieuwstraat 75 is aangetroffen.

De in de beschikking van 1999 bepaalde ernst en urgentie (spoed) worden niet herzien. Op basis van artikel 37, zevende lid van de Wbb kan er wel een nieuwe beschikking ernst en spoed worden opgesteld, zoals in voorliggende beschikking aan de orde is.

De nu bekende interventiewaardencontouren zijn weergegeven in [bijlage 2a](#) (grond) en [bijlage 2b](#) (grondwater). Grondwater is ter plaatse van een oppervlakte van bijna 600.000 m² sterk verontreinigd. Deze contouren zijn gewijzigd ten opzichte van de beschikking uit 1999.

Verontreinigende stoffen

Met chloorkoolwaterstoffen wordt de groep vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCI) bedoeld. Tetrachlooretheen (PER) behoort tot deze groep van stoffen, evenals trichlooretheen (TRI), dichloorethenen (DCE) en vinylchloride (VC). PER kan, onder de juiste omstandigheden, in de bodem door bacteriën worden afgebroken tot TRI, DCE en VC en vervolgens tot onschadelijke stoffen.

Locatie

Voor 1958 was het gebied grotendeels in gebruik als akkerland. Wel waren de sigarenfabriek Wintermans (Nieuwstraat 75) en de firma Van Keken (Nieuwstraat 79-81, herstellinrichting en verkoop motorvoertuigen en brandstoffen) in 1958 hier al gevestigd. De weg "Mortel" inclusief riolering is aangelegd in 1962. Bij de aanleg van deze weg en de riolering is grond ontgraven en is geen grond van elders aangevoerd.



De bedrijfsactiviteiten van de sigarenfabriek aan de Nieuwstraat 75 zijn in 2021 beëindigd. In 2023 heeft BPD het terrein in eigendom overgenomen om woningbouw te realiseren. De bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt.

Beschikte verontreiniging in 1999

In 1999 was de bovengrond tot 1,3 meter minus maaiveld (m -mv) ter plaatse van en rond de openbare weg (Mortel en Monseigneur De Haasstraat) sterk verontreinigd met PER. Ter plaatse van de riolering was de grond tot circa 2,5 m -mv sterk verontreinigd. In het grondwater werd een verontreiniging met VOCl in een geschat bodemvolume van 4.500.000 m³ aangetroffen.

De beschikte grondverontreiniging is waarschijnlijk ontstaan door lekkage van het riool. Deze verontreiniging werd beschouwd als het (eerste) brongebied van de grondwaterverontreiniging. Dit is echter niet de daadwerkelijke bron. De meest logische bron zijn de bedrijfsactiviteiten van sigarenfabriek Wintermans. Volgens Wintermans is in de periode van 1968 tot 1972 beperkt PER gebruikt in de spuitmachines. Restanten PER kunnen via een slibvangput in het riool terecht zijn gekomen. Uit het Hinderwetdossier blijkt dat er in de werkplaats reinigingsbaden aanwezig zijn geweest met een inhoud van 50 liter. Deze reinigingsbaden zouden onder andere VOCl kunnen hebben bevat. Uit een gespreksverslag uit 1996 blijkt dat deze bedrijfsactiviteiten door Wintermans niet als mogelijke bronlocaties werden beschouwd.

Buiten het al gesaneerde terreindeel zijn er tot 2024, ook door onvolledig onderzoek, op het voormalig bedrijfsterrein van Wintermans, in de grond geen sterke verontreinigingen met VOCl aangetroffen.

Gezien de onduidelijke verontreinigingsoorzaak heeft de provincie de uitvoering van de sanering van de in 1999 bekende verontreiniging in grond en grondwater op zich genomen. De grondverontreiniging ter plaatse van het eerste brongebied is afdoende gesaneerd. Het gesaneerde eerste brongebied is weergegeven in bijlage 2c.

Tweede brongebied

Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is in 2024 bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3, stuk [35]), waarbij zijn aangetroffen:

- een sterke verontreiniging met VOCl in grond. In een, mogelijk afgesloten, ondergrondse put zijn sterke verontreinigingen met PER, TRI en DCE aangetroffen. Grond uit boringen rond de put is sterk verontreinigd met PER. De sterke grondverontreiniging in dit tweede brongebied is weergegeven in bijlage 2a;
- een sterke verontreiniging met PER in het ondiepe grondwater met gehalten tot maximaal 15.000 µg/l. In bijlage 2b is de geschatte contour van gehalten boven 1.500 µg/l van deze grondwaterverontreiniging weergegeven.

Deze verontreinigingen in grond en grondwater liggen binnen het beschikte geval Mortel en omgeving en vormen een tweede brongebied voor de grondwaterverontreiniging van het geval Mortel en omgeving.



Eén geval

Het tweede brongebied aan de Nieuwstraat 75, het voormalig bedrijfsterrein van Wintermans, is onderdeel van het geval van ernstige bodemverontreiniging dat met spoed moet worden gesaneerd, zoals beschikt in 1999 (met kenmerk 605370). Het betreft hier één geval van bodemverontreiniging. Dit geval bestaat uit:

- de grondverontreiniging van het brongebied Nieuwstraat 75;
- de grondwaterverontreiniging van het brongebied Nieuwstraat 75;
- de grond- en grondwaterverontreiniging van het brongebied Mortel en omgeving.

Er is dus sprake van één geval van bodemverontreiniging met twee brongebieden, dat veroorzaakt is door of als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Wintermans. Er is sprake van één geval van bodemverontreiniging omdat de grondgebieden waarop de verontreinigingen zich voordoen technische, organisatorische en ruimtelijke samenhang vertonen.

Aanvullend onderzoek

Op basis van de tot heden uitgevoerde onderzoeken zijn de ernst en spoed van dit geval vastgesteld. Voor het opstellen van de saneringsplannen voor het tweede brongebied (grond en grondwater) en de verontreinigingspluim in het grondwater dient nog aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd om de horizontale en verticale omvang van de grondwaterverontreiniging nader vast te stellen.

2. Besluit

1. Er is sprake van een geval van een ernstige bodemverontreiniging in de grond en het grondwater op basis van artikel 29 Wet bodembescherming.
2. De sanering van de verontreiniging is spoedeisend zoals bedoeld in artikel 37 Wet bodembescherming.
3. Met de sanering moet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen vier jaar na de inwerkingtreding van deze beschikking worden begonnen.
4. Binnen drie jaar na inwerkingtreding van deze beschikking moet er een saneringsplan (of deelsaneringsplannen) aan ons ter goedkeuring worden voorgelegd.
5. Gebruiksbeperkingen zijn op de locatie van toepassing.
6. Op basis van artikel 37 lid 5 van de Wet bodembescherming wordt de eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie F, nummer 4660 aangewezen als degene die verantwoordelijk is voor het opstellen van het saneringsplan en het uitvoeren van de sanering van grond en grondwater in het tweede brongebied op het terrein Nieuwstraat 75.
7. Op basis van artikel 37 lid 5 van de Wet bodembescherming wordt de provincie Noord-Brabant aangewezen als verantwoordelijke voor het opstellen van het saneringsplan en het uitvoeren van de sanering van het overig deel van de grond- en grondwaterverontreiniging.
8. Deze gewijzigde beschikking ernst en spoed vervangt de beschikking ernst en urgentie met nummer 605370 van 12 april 1999.

Het besluit wordt in deze beschikking verder gemotiveerd.



3. Procedure

Op deze procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Deze procedure wordt toegepast vanwege het grote aantal belanghebbenden.

De ontwerpbeschikking heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. Straatman Koster advocaten te Rotterdam namens BPD Ontwikkeling B.V (in deze beschikking verder aangeduid als BPD).
2. Eigenaren van het perceel kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie M, nummer 1510 (in deze beschikking verder aangeduid als perceel M1510).

Zienswijze 1 luidt samengevat als volgt:

[1A] BPD is niet verantwoordelijk voor de grondwatersanering op basis van artikel 37 lid 5 jo. lid 7 Wbb en het vertrouwensbeginsel.

- op basis van artikel 37 lid 5 kan BPD alleen als verantwoordelijke worden aangewezen als BPD al van rechtswege saneringsplichtig is, bijvoorbeeld op basis van artikel 55ab;
- die saneringsplicht geldt alleen voor in gebruik zijnde bedrijfsterreinen. Als wel sprake zou zijn van een bedrijfsterrein in de zin van artikel 55b Wbb, zou BPD niet verplicht zijn te saneren;
- de provincie heeft in haar brief van 2 april 1999 onder andere aangegeven dat de provincie Noord-Brabant verantwoordelijk is voor de sanering. Huidige en latere eigenaren zouden niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele saneringskosten van de grondwaterverontreiniging;
- BPD doet een beroep op het vertrouwensbeginsel en aan alle drie de voorwaarden voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is voldaan. Dit heeft er toe geleid dat BPD het Wintermansterrein onder andere op basis van de brief van de provincie Noord-Brabant van 2 april 1999 heeft gekocht en van mening is niet verantwoordelijk te kunnen worden gesteld voor de sanering van de grondwaterverontreiniging op dit terrein;
- de provincie heeft nagelaten het grondwater tijdig te saneren. De grondsanering is wel uitgevoerd, maar de grondwatersanering niet. Dit maakt het aannemelijk dat de grondwaterverontreiniging is verergerd. Tot slot is onvoldoende onderbouwd of er nog andere bronlocaties zijn.

[1B] De grondverontreiniging op het voormalige Wintermans terrein valt niet onder het beschikte geval zoals bedoeld in de Wbb-beschikking 1999.

- de provincie geeft aan dat de grondgebieden waarop de verontreinigingen zich voordoen technische, ruimtelijke en organisatorische samenhang vertonen, maar motiveert dit niet;
- omdat de grondsanereringen al zijn afgerond en beschikt in 2007 en 2019 kan de grondverontreiniging op het terrein van Wintermans niet meer tot dit geval worden gerekend;
- de Wbb is niet (langer) van toepassing op de grondverontreiniging, waarop de beschikking uit 1999 betrekking had. Dit zou tot gevolg hebben dat de grondverontreiniging onder de Omgevingswet valt. De melding van 25 november 2024 is dan ook ten onrechte buiten behandeling gelaten.



[1C] Een deel van de aanwijzing is onduidelijk (rechtsonzeker).

- onduidelijk is wat moet worden verstaan onder 'het terrein Nieuwstraat 75'. Dit dient nader te worden gespecificeerd;
- in de beschikking is aangegeven dat de provincie verantwoordelijk is voor het opstellen van het saneringsplan en het uitvoeren van de sanering van het overig deel van de grondwaterverontreiniging. Omdat niet door onderzoek is vastgesteld dat er geen grondverontreiniging aanwezig is (buiten de twee nu bekende brongebieden) moet er staan dat de provincie verantwoordelijk is voor de sanering van het overig deel van de grond- en grondwaterverontreiniging. Dit om te voorkomen dat BPD verantwoordelijk wordt gesteld voor een grondverontreiniging buiten haar perceel;
- er ontbreken twee onderzoeken in de lijst met ingediende stukken in bijlage 3. Deze dienen in de definitieve beschikking te worden toegevoegd.

Zienswijze 2 luidt samengevat als volgt:

[2A] De beschikking mag niet worden genomen omdat de nadelige gevolgen van de beschikking bij de eigenaren van perceel M1510 worden gelegd, terwijl zij niet de veroorzaker van de verontreiniging zijn.

[2B] Er heeft geen evenwichtige afweging plaatsgevonden tussen de belangen van de eigenaren, het milieu en het voorkomen van verspreiding.

[2C] Er is geen boring of peilbuis geplaatst op perceel M1510 en er is geen kaart met boringen en peilbuizen opgenomen in de ontwerpbeschikking. Onduidelijk is daarom waarop de begrenzing is gebaseerd.

[2D] Niet duidelijk is waarom gebruiksbeperkingen noodzakelijk zijn als er geen gezondheidsrisico's aanwezig zijn. De eigenaren van perceel M1510 onttrekken grondwater voor het besproeien van hun tuin en hebben daar tot dusverre geen nadelige gevolgen van ondervonden.

[2E] Onduidelijk is waarom er geen andere maatregelen worden getroffen dan het opleggen van gebruiksbeperkingen. De vervuiler dient immers te betalen.

[2F] De gebruiksbeperkingen leiden tot waardevermindering en exploitatiemogelijkheden van perceel M1510. De eigenaren eisen daarom schadevergoeding.

[2G] Het besluit is onzorgvuldig omdat onduidelijk is:

- wat de exacte omvang van de verontreiniging is;
- wat de verspreidingsrisico's zijn ;
- wat het effect van grondwateronttrekking is;
- welke alternatieve maatregelen mogelijk zijn;
- wat de economische gevolgen voor perceel M1510 zijn.

Overwegingen

Overwegingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen zijn:

Algemeen

De beschikking ernst en urgentie van 12 april 1999 en de informatiebrief van 27 april 1999 betreffen het geval van ernstige bodemverontreiniging op basis van de toen bekende gegevens. Toen was de opvatting dat deze verontreiniging waarschijnlijk was ontstaan door lekkage vanuit het gemeentelijk riool. In de kaartbijlage bij de beschikking uit april 1999 zijn de contouren van de bronpercelen en van de grondwaterverontreiniging aangegeven.



Uit onderzoek [35] uit 2024 is gebleken dat er een tweede brongebied aanwezig is die op het voormalige bedrijfsterrein van Wintermans ligt. Dit tweede brongebied wordt tot het geval Mortel en omgeving gerekend omdat:

- het binnen de in 1999 beschikte verontreinigingscontour van het grondwater ligt;
- het van gelijke aard is;
- Wintermans in haar productieproces VOCl heeft gebruikt en in elk geval tot 1982 heeft opgeslagen;
- geen andere bronnen in de omgeving bekend zijn waar VOCl is of wordt gebruikt.

Daarnaast is in dit tweede brongebied sprake van sterke verontreinigingen met VOCl in grond en grondwater, die waarschijnlijk significant bijdragen of hebben bijgedragen aan de totale grondwaterverontreiniging.

In het slib in de slibopvangput op het terrein van Wintermans zijn erg hoge gehalten aan VOCl aangetroffen. Dit wijst erop dat bij de voormalige bedrijfsactiviteiten van Wintermans met VOCl verontreinigd water via het bedrijfsriool op het gemeentelijk riool geloosd. Door lekkage van het gemeentelijke riool is het eerste brongebied rond de kruising van de Mortel en de Monseigneur De Haasstraat ontstaan.

Ad 1A. BPD is niet verantwoordelijk voor de grondwatersanering

- op basis van artikel 37 lid 5 kan BPD alleen als verantwoordelijke worden aangewezen als BPD van al rechtswege saneringsplichtig is, bijvoorbeeld op basis van artikel 55ab;
- die saneringsplicht geldt alleen voor in gebruik zijnde bedrijfsterreinen. Als wel sprake zou zijn van een bedrijfsterrein in de zin van artikel 55b Wbb, zou BPD niet verplicht zijn te saneren;

Het is juist dat de saneringsplicht moet rusten op een wettelijke bepaling. Als voorbeeld wordt artikel 55b Wbb aangehaald. In dit geval volgt de verplichting tot sanering uit artikel 43 Wbb. Volgens artikel 43 van de Wbb kunnen Gedeputeerde Staten de eigenaar of erfpachter van het grondgebied waarop zich een verontreiniging bevindt die met spoed moet worden gesaneerd bevelen sanerende maatregelen te treffen.

BPD heeft in 2022 het voormalige bedrijfsterrein van Wintermans aan de Nieuwstraat 75 te Eersel aangekocht. In 2023 bleek op dit perceel het tweede brongebied van de verontreiniging met VOCl aanwezig te zijn.

Voor aankoop heeft de verkoper bodemonderzoek laten uitvoeren door Archimil (stuk [31]). Mogelijk is BPD uitgegaan van dit onderzoek bij de aankoop. Helaas hebben het onderzoeksbureau en BPD nagelaten contact op te nemen met de provincie of de omgevingsdienst. Een aantal andere potentiële kopers heeft dat wel gedaan en zij zijn op de hoogte gesteld van de mogelijke aanwezigheid van een brongebied op het terrein van Wintermans.

Vanaf 1987 dient iedere burger op de hoogte te zijn of zich op de hoogte te laten stellen van mogelijke bodemverontreiniging bij aankoop van een pand of perceel. BPD is als projectontwikkelaar ook een professioneel koper en had kunnen weten van het mogelijke bestaan van het tweede brongebied op het terrein van Wintermans.



BPD is dan ook schuldig eigenaar en aansprakelijk om de grond- en grondwatersanering te saneren.

- de provincie heeft in haar brief van 2 april 1999 onder andere aangegeven dat de provincie Noord-Brabant verantwoordelijk is voor de sanering. Huidige en latere eigenaren zouden niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele saneringskosten van de grondwaterverontreiniging;
- BPD doet een beroep op het vertrouwensbeginsel en aan alle drie de voorwaarden voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is voldaan. Dit heeft er toe geleid dat BPD het Wintermansterrein onder andere op basis van de brief van de provincie Noord-Brabant van 2 april 1999 heeft gekocht en van mening is niet verantwoordelijk te kunnen worden gesteld voor de sanering van de grondwaterverontreiniging op dit terrein;

De beschikking ernst en urgentie van 12 april 1999 en de informatiebrief van 27 april 1999 betreffen het geval van ernstige bodemverontreiniging op basis van gegevens die toen beschikbaar waren. De provincie heeft het toen bekende brongebied 1 gesaneerd en gaat de grondwaterpluim saneren.

Waar BPD verantwoordelijk voor wordt gehouden is het saneren van het brongebied 2 op het door BPD gekochte voormalige Wintermansterrein. De brief van 27 april 1999 betreft dus een andere bron van verontreiniging. Voor wat betreft het tweede brongebied op het terrein Nieuwstraat 75 zijn geen toezeggingen gedaan. Hierdoor wordt ten aanzien van de tweede bron niet voldaan aan de vereisten voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel.

- de provincie heeft nagelaten het grondwater tijdig te saneren. De grondsanering is wel uitgevoerd, maar de grondwatersanering niet. Dit maakt het aannemelijk dat de grondwaterverontreiniging is verergerd. Tot slot is onvoldoende onderbouwd of er nog andere bronlocaties zijn.

Volgens de Wbb vormen de grond- en grondwaterverontreiniging één geval. Alleen om de uitvoering van saneringen te vergemakkelijken wordt een onderscheid gemaakt tussen de sanering van het brongebied en de sanering van de pluim. Brongebieden worden veelal gesaneerd met actieve maatregelen zoals bijvoorbeeld ontgraving, onttrekking of stimulering van de afbraak door bacteriën. Sanering van de pluim, nadat de bronaanpak heeft plaatsgevonden, bestaat in het algemeen uit monitoring om vast te stellen wat het effect van de uitgevoerde bronsanering is en of er een stabiele eindsituatie is ontstaan.

De provincie heeft het in 1999 bekende brongebied 1 afdoende gesaneerd, waarmee de nalevering van verontreiniging uit het brongebied naar de pluim is afgesneden. Inmiddels is de provincie al ruim vijftien jaar bezig met het in kaart brengen van de grondwaterverontreiniging. Door verschillende omstandigheden, waaronder de aanwezigheid van breuken in de ondergrond maar ook nalevering uit brongebied 2 op het terrein van Wintermans, is het in kaart brengen van de pluim ingewikkeld en tijdrovend. De provincie heeft veel grondwateronderzoek gedaan en is hiermee nog bezig.

De grondwaterverontreiniging is inderdaad verergerd, maar dat is niet door nalevering uit het gesaneerde brongebied 1 maar door nalevering uit brongebied 2.

Uit verschillende historische en archiefonderzoeken is gebleken dat er in de omgeving geen andere bedrijfsactiviteiten in de omgeving zijn uitgevoerd waarbij VOCl zijn gebruikt.

Op basis van de aangetroffen gehalten is in onderzoek [23] onderzoek gedaan naar een mogelijk brongebied in het bosgebied ten noorden van de Hapertseweg. Hieruit is gebleken dat er mogelijk door lekkage van de riolering een brongebied aanwezig is. De gehalten in het grondwater ter plaatse zijn echter betrekkelijk laag (maximaal 380 µg/l) in vergelijking met brongebied 1 en brongebied 2.



Op basis van de bekende onderzoeksresultaten (gehalten en diepten waarop de verontreinigingen worden aangetroffen) is er geen reden om te veronderstellen dat er andere brongebieden zijn.

Als in de toekomst, bijvoorbeeld uit monitoringsresultaten, zou blijken dat er andere brongebieden kunnen zijn zal daar onderzoek naar worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dat onderzoek zullen dan passende maatregelen worden getroffen.

Ad 1B. De grondverontreiniging op het terrein van Wintermans valt niet onder het beschikte Wbb-geval

- de provincie geeft aan dat de grondgebieden waarop de verontreinigingen zich voordoen technische, ruimtelijke en organisatorische samenhang vertonen, maar motiveert dit niet;

De provincie Noord-Brabant heeft in haar brief van 11 april 2025 en in haar e-mail van 3 februari 2025 aan BPD uitvoerig toegelicht waarom de grondverontreiniging op het terrein van Wintermans valt onder het beschikte Wbb geval. Er is sprake van één geval van verontreiniging omdat de grondgebieden waarop de verontreinigingen zich voordoen technische, organisatorische en ruimtelijke samenhang vertonen (zie de uitspraak van de Raad van State, nummer 201302256/1/A4).

Technische samenhang houdt in dat de verontreiniging het gevolg is van een bepaald productieproces, installatie of mechanisme. Wintermans heeft aangegeven in de periode van 1968 tot 1972 PER te hebben gebruikt in de spuitmachines. Restanten PER werden via een slibopvangput en de bedrijfsriolering geloosd op de gemeentelijke riolering. De verontreiniging in brongebied 2 is aangetroffen in en rond deze slibopvangput op het terrein van Wintermans. Brongebied 1 is zover bekend het gevolg van lekkage van het gemeentelijk riool. De uit het riool gelekte VOCl waren echter afkomstig van de voormalige bedrijfsactiviteiten van Wintermans. Er is geen andere bron van VOCl in de omgeving aanwezig (geweest).

Organisatorische samenhang houdt in dat de verontreinigingen het gevolg zijn van één en dezelfde organisatorische eenheid/veroorzaker. Brongebied 1, brongebied 2 en de verontreinigingspluim zijn alle veroorzaakt door de bedrijfsactiviteiten van Wintermans.

Ruimtelijke samenhang houdt in dat de verontreinigingen in aan elkaar grenzende of in elkaars nabijheid gelegen grondgebieden voorkomen of in het verspreidingsgebied van de verontreiniging liggen. Brongebied 1 en 2 liggen op aan elkaar grenzende kadastrale percelen, binnen de percelen van respectievelijk de gemeentelijke riolering en het bedrijfsterrein van Wintermans en liggen bovendien binnen de interventiewaardencontour van de grondwaterverontreiniging die is ontstaan vanuit deze twee brongebieden.

Er is daarom sprake van technische, organisatorische en ruimtelijke samenhang tussen de brongebieden.

- omdat de grondsanereringen al zijn afgerond en beschikt in 2007 en 2019 kan de grondverontreiniging op het terrein van Wintermans niet meer tot dit geval worden gerekend;

De beschikkingen uit 2007 en 2019 gaan over brongebied 1. Uit onderzoek [35] blijkt sprake te zijn van een tweede brongebied. Brongebied 2 vertoont technische, organisatorische en ruimtelijke samenhang met het gesaneerde brongebied 1 en is mede oorzaak van de grondwaterverontreinigingspluim.



Dat al beschikt is op de sanering van brongebied 1 betekent niet dat de sanering van het geval is afgerond, want de (voorbereiding op de) grondwatersanering is nog altijd in uitvoering. Er is aanvullend onderzoek naar brongebied 2 en de verontreinigingspluim nodig om voor de grondwatersanering adequate saneringsplannen op te stellen.

- de Wbb is niet (langer) van toepassing op de grondverontreiniging, waarop de beschikking uit 1999 betrekking had. Dit zou tot gevolg hebben dat de grondverontreiniging onder de Omgevingswet valt. De melding van 25 november 2024 is dan ook ten onrechte buiten behandeling gelaten.

Naar aanleiding van de melding van 25 november 2024 hebben wij in onze brief van 20 december 2024 het volgende aangegeven:

“De melding wordt niet in behandeling genomen, omdat de bodemverontreiniging waar de melding betrekking op heeft valt onder het overgangsrecht van de Wet bodembescherming (Wbb). Gelet hierop vallen de door u voorgenomen werkzaamheden niet onder de Omgevingswet, maar onder het overgangsrecht van de Wet bodembescherming (Wbb).”

Daarnaast voldeed de melding ook niet aan de Omgevingswet. In onze brief staat daarom ook het volgende:

“De melding bevat niet alle benodigde informatie (artikel 4.1236), omdat:

- ° Aangegeven is dat als saneringsaanpak wordt gekozen voor verwijderen van de verontreiniging als bedoeld in artikel 4.1242. Echter in het plan van aanpak worden ook leeflagen en duurzame afdekkingen aangegeven (artikel 4.1241). Deze gegevens zijn niet in de melding aangegeven.
- ° Daarnaast wordt aangegeven dat de terugsaneerwaarde <I is. Echter het toekomstige gebruik wordt wonen dus een terugsaneerwaarde van wonen moet worden aangehouden. Een afwijking op de terugsaneerwaarde kan door middel van een maatwerkvoorschriften aangevraagd worden. Dit is hier niet gebeurd.”

De melding is naar onze mening terecht buiten behandeling gelaten omdat een melding onder het Overgangsrecht Wbb had moeten worden verricht en omdat de melding ook niet voldeed aan de Omgevingswet.

Ad 1C. Een deel van de aanwijzing is onduidelijk

- onduidelijk is wat moet worden verstaan onder ‘het terrein Nieuwstraat 75’. Dit dient nader te worden gespecificeerd;

Met het terrein Nieuwstraat 75 wordt het voormalig Wintermansterrein bedoeld, waarvan BPD eigenaar is en waarop volgens planning woningen worden gebouwd. Voor de duidelijkheid zullen wij in bijlage 2a de contour hiervan aangeven.

- in de beschikking is aangegeven dat de provincie verantwoordelijk is voor het opstellen van het saneringsplan en het uitvoeren van de sanering van het overig deel van de grondwaterverontreiniging. Omdat niet door onderzoek is vastgesteld dat er geen grondverontreiniging aanwezig is (buiten de twee nu bekende brongebieden) moet er staan dat de provincie verantwoordelijk is voor de sanering van het overig deel van de grond- en grondwaterverontreiniging. Dit om te voorkomen dat BPD verantwoordelijk wordt gesteld voor een grondverontreiniging buiten haar perceel;

Op basis van de bekende onderzoeksresultaten (gehalten en diepten waarop deze gehalten worden aangetroffen) is er geen reden om onderzoek naar andere brongebieden uit te voeren.



Als in de toekomst, bijvoorbeeld uit monitoringsresultaten, zou blijken dat er andere brongebieden kunnen zijn zal daar onderzoek naar worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dat onderzoek zullen passende maatregelen worden getroffen. Wie die passende maatregelen moet uitvoeren kan pas dan worden bepaald.

BPD wordt verantwoordelijk gehouden voor de aanpak van verontreiniging van brongebied 2. De omvang van de grond- en grondwaterverontreiniging van brongebied 2 is nog niet bekend. Daarnaast is nog aanvullend onderzoek in uitvoering. Voor de verontreinigingen die niet behoren tot brongebied 2 neemt de provincie de aanpak op zich.

- er ontbreken twee onderzoeken in de lijst met ingediende stukken in bijlage 3. Deze dienen in de definitieve beschikking te worden toegevoegd.

De genoemde stukken waren wel in bijlage 3 van de ontwerpbeschikking opgenomen als nummer [21] en [23].

Ad 2A. Nadelige gevolgen worden bij de eigenaar gelegd

Voor grondwater gelden andere regels dan voor bijvoorbeeld drinkwater. Voor drinkwater is wettelijk geregeld dat er schoon drinkwater uit de waterleiding komt. In de Drinkwaterwet staat zelfs precies voorgeschreven aan welke kwaliteit drinkwater moet voldoen.

Voor grondwater geldt niet zo'n wet en wordt niet gegarandeerd dat grondwater schoon moet zijn. Als iemand grondwater onttrekt moet hij daarvoor een melding doen of een vergunning aanvragen bij het Waterschap.

Altijd geldt bij onttrekkingen dat de onttrekker zelf verantwoordelijk is om te bepalen of het grondwater schoon genoeg is om te gebruiken voor het doel waarvoor hij of zij het wil gebruiken. De overheid kan geen schoon grondwater garanderen en is dat daarom ook niet verplicht.

Het is volgens de Wet bodembescherming verboden om sterk verontreinigd grondwater te onttrekken aan of te verplaatsen in de bodem. Alleen als er een saneringsplan is ingediend en door ons is goedgekeurd mag wel sterk verontreinigd grondwater worden onttrokken. In het saneringsplan is dan onder andere geregeld hoeveel grondwater mag worden onttrokken en of het water moet worden gezuiverd voor het kan worden geloosd op het riool, het oppervlaktewater of op de bodem.

Daarom is als gebruiksbepierking in deze beschikking opgelegd dat onttrekkingen binnen de interventiewaardencontour bij ons moeten worden gemeld. Bij de melding moet aangegeven worden hoe diep, hoe veel en waar precies wordt onttrokken. Op basis daarvan beoordelen wij of de onttrekking kan worden voortgezet, moet worden aangepast of moet worden gestaakt. Mogelijk is het wel toegestaan om bijvoorbeeld op een andere diepte te onttrekken.

Ad2B. Geen evenwichtige belangenafweging

In deze beschikking ernst en spoed zijn de omvang en de aanwezige risico's bepaald. Ook is bepaald wie verantwoordelijk is voor het opstellen van het saneringsplan en voor de uitvoering van de sanering. Andere belangen hoeven in de beschikking ernst en spoed niet te worden afgewogen.



In het saneringsplan, dat binnen drie jaar bij ons moet worden ingediend, moeten de belangen wel worden afgewogen.

Ad 2C. Onduidelijk waarop begrenzing is gebaseerd

De contour zoals weergegeven in bijlage 2b is gebaseerd op vele verrichte grond- en grondwateronderzoeken die zijn samengevat op de kaarten met interventiewaardencontouren (zie onderzoek [24]).

Het klopt dat niet op alle percelen peilbuizen zijn geplaatst. Meestal zijn de peilbuizen op openbaar terrein geplaatst, omdat dat goed bereikbaar is voor de vrachtwagens waaruit de diepe boringen en sonderingen worden geplaatst. De contouren zijn vervolgens geconstrueerd op basis van interpretatie.

Zoals in de aanbestedingsbrief is aangegeven is de ontwerpbeschikking met de onderliggende stukken op 27 februari 2026 gepubliceerd op <http://www.officiëlebekendmakingen.nl>. U kunt de stukken daar digitaal inzien. Ook kunt u de stukken inzien bij de gemeente Eersel of bij ons. Indien gewenst kunt u ook een afspraak met ons maken voor nadere informatie.

Ad 2D. Onduidelijk is waarom gebruiksbeperkingen gelden als er geen gezondheidsrisico's zijn

Het is volgens de Wet bodembescherming verboden om (sterk) verontreinigd grondwater te verplaatsen in of te onttrekken aan de bodem (zie verder punt 2A) .

Ad 2E. Onduidelijk is waarom de vervuiler geen maatregelen moet treffen

De verantwoordelijken voor de sanering (BPD en de provincie) moeten wel sanerende maatregelen treffen. De sanerende maatregelen moeten zij beschrijven in een saneringsplan dat zij binnen drie jaar bij ons moeten indienen.

Ad 2F. Schadevergoeding

De Wet bodembescherming kent geen regeling voor schadevergoeding. Als u schade wilt verhalen kan dat via het privaatrecht.

Ad 2G. Het besluit is onzorgvuldig genomen.

Niet duidelijk is.

- wat de exacte omvang van de verontreiniging is;

De huidige bepaling van de omvang van de verontreiniging is voldoende om de ernst en spoed van de verontreiniging vast te stellen.

Ondanks dat de afgelopen tijd al veel onderzoek naar aard, mate en omvang van de verontreiniging is uitgevoerd moet de omvang van de verontreiniging inderdaad nog verder worden vastgesteld. Hiernaar wordt, zoals ook aangegeven in de beschikking, nog onderzoek uitgevoerd. In de beschikking die later wordt genomen op het binnen drie jaar in te dienen saneringsplan voor het grondwater zal de verontreinigingscontour zo nodig worden aangepast.

- wat de verspreidingsrisico's zijn;



Volgens de Wet bodembescherming zijn ontoelaatbare verspreidingsrisico's aanwezig als de omvang van de sterke grondwaterverontreiniging met meer dan 1.000 m³ per jaar toeneemt. Gezien de historie en de huidige omvang is voldoende duidelijk dat de jaarlijkse toename aan sterk verontreinigd grondwater veel groter is dan 1.000 m³/jaar.

- wat het effect van grondwateronttrekking is;

Om vast te stellen wat het effect van de grondwateronttrekking op perceel M1510 is hebben wij de eigenaar per mail verzocht nadere informatie over onder andere de plaats van de onttrekking, de onttrekkingsduur, de onttrekkingshoeveelheid en dergelijke te verstrekken. Pas als we die gegevens hebben ontvangen kunnen wij het effect van de onttrekking berekenen.

- welke alternatieve maatregelen mogelijk zijn;

Zoals aangegeven bij 2E moet binnen drie jaar een saneringsplan (of saneringsplannen) bij ons worden ingediend. In dat saneringsplan, of in een daaraan ten grondslag liggend saneringsonderzoek, moeten de mogelijke sanerende maatregelen worden geïnventariseerd. Vervolgens moet worden afgewogen welke maatregelen de grootste kans op succes hebben en betaalbaar zijn. Dit is dus een onderdeel van het nog op te stellen saneringsplan.

- wat de economische gevolgen voor perceel M1510 zijn.

Economische gevolgen zijn van belang als eigenaren via het privaatrecht schade willen verhalen. Omdat de Wbb geen schadevergoedingsregeling kent, worden de economische gevolgen niet in deze beschikking opgenomen.

Aanpassing in beschikking ten opzichte van de ontwerpbeschikking

Naar aanleiding van de zienswijzen is de beschikking ten opzichte van de ontwerpbeschikking op de volgende punten aangepast.

- In bijlage 2a is de contour van het terrein Nieuwstraat 75 aangegeven. Dit is het terrein waar BPD nieuwe woningen wil bouwen.
- Besluit 7 in hoofdstuk 2 van de beschikking is gewijzigd in: Op basis van artikel 37 lid 5 van de Wet bodembescherming wordt de provincie Noord-Brabant aangewezen als verantwoordelijke voor het opstellen van het saneringsplan en het uitvoeren van de sanering van het overig deel van de grond- en grondwaterverontreiniging.

4. Beschrijving verontreinigingssituatie

4.1 Eerdere beschikkingen Mortel en omgeving

Op 12 april 1999 hebben wij in onze beschikking met nummer 605370 bepaald dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PER in grond en in grondwater. In verband met verspreidingsrisico's is sanering van dit geval urgent.

Op 4 januari 2001 hebben wij in onze beschikking met nummer 728504 ingestemd met een saneringsplan.

Op 6 maart 2007 hebben wij in onze brief met kenmerk 1268946 ingestemd met de uitgevoerde grondsanering.



Bij deze sanering is een deel van de grondverontreiniging, die zich bevond ter plaatse van het openbaar gebied en aan de zuidoostzijde van het terrein van Wintermans, gesaneerd. Deze grondverontreiniging lag vooral rond de gemeentelijke riolering in de Mortel en de Monseigneur de Haasstraat en zou als gevolg van lekkage daarvan kunnen zijn ontstaan. Onder het riool was de grondverontreiniging niet verwijderd.

Op 18 juli 2019 hebben wij in onze beschikking met kenmerk Z.138067/D.484745 ingestemd met een deelsaneringsplan voor de restverontreiniging in grond die is achtergebleven na de sanering in 2003. De restverontreiniging in grond werd bereikbaar bij de geplande rioolvervanging ter plaatse van de Lindehof en de Mortel. Doel van deze deelsanering was het zo veel mogelijk verwijderen van deze restverontreiniging onder het riool ter plaatse van het openbaar gebied.

Op 24 maart 2020 hebben wij in onze beschikking met kenmerk Z.159350/D.564201 ingestemd met het deelsaneringsverslag van de restverontreiniging in grond. In bijlage 2c is de contour weergegeven waarbinnen de grondsanereringen van het eerste brongebied zijn uitgevoerd.

Ter plaatse van het openbaar gebied zijn geen sterke restverontreinigingen in de grond achtergebleven. Wel zijn sterke restverontreinigingen in grond achtergebleven ter plaatse van gedeelten van de percelen kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie F, nummers 5152 en 5153. De contour van deze beschikte restverontreiniging in grond is weergegeven in bijlage 2d.

4.2 Verontreinigingssituatie tweede brongebied

In stuk (bijlage 3, stuk [35]) is geconcludeerd dat grond ter plaatse van een oppervlakte van circa 450 m² sterk verontreinigd is met PER in een bodemlaag van gemiddeld 1 meter dik. Grond in een bodemvolume van 450 m³ is derhalve sterk verontreinigd. De contour van deze sterke grondverontreiniging is weergegeven in bijlage 2a.

In grondwater worden ter plaatse van een oppervlakte van naar schatting 8.000 m² PER-gehalten boven 1.500 µg/l aangetroffen (zie bijlage 2b). PER-gehalten boven 1.500 µg/l in het grondwater worden tot het tweede brongebied gerekend. De horizontale en verticale omvang van de grondwaterverontreiniging boven 1.500 µg/l dienen, zoals ook aangegeven in hoofdstuk 1 van deze beschikking, in een aanvullend onderzoek nader te worden vastgesteld.

4.3 Risicobeoordeling

Bodemgebruik en risicobeoordeling 1999

In 1999 is bepaald dat voor het geval Mortel en omgeving bij bodemgebruik als infrastructuur, openbaar groen en bedrijven sanering urgent is door de aanwezige verspreidingsrisico's.

Huidig bodemgebruik

Bij het huidig bodemgebruik van het terrein aan de Nieuwstraat 75 (braakliggend) en omgeving zijn geen onaanvaardbare directe humane en ecologische risico's aanwezig. Daarnaast blijkt uit de beoordeling dat er wel onaanvaardbare verspreidingsrisico's aanwezig zijn.

Door de verspreidingsrisico's is sprake van een "onbeheersbare situatie". Als gevolg daarvan kunnen, conform de Circulaire bodemsanering 2013, indirecte humane en ecologische risico's niet worden uitgesloten.

Daarom moet binnen vier jaar na inwerkingtreding van deze beschikking begonnen worden met de sanering. Binnen drie jaar moeten (deel)saneringsplannen aan ons ter goedkeuring worden voorgelegd.



Toekomstig bodemgebruik

Gepland is om woningen op het terrein aan de Nieuwstraat 75 te bouwen. In de nieuwe woningen kunnen humane risico's aanwezig zijn als gevolg van uitdamping. Daarom moet voorafgaand aan de geplande woningbouw het tweede brongebied op het terrein aan de Nieuwstraat 75 gesaneerd worden.

5. Beperkingen en maatregelen

Op grond van artikel 37 Wet bodembescherming kunnen wij beperkingen en/of maatregelen op de locatie van toepassing verklaren.

5.1 Gebruiksbeperkingen voorafgaand aan de sanering

Gebruiksbeperkingen worden opgelegd om de aanwezige risico's zoveel mogelijk te beperken. Er is sprake van de volgende gebruiksbeperkingen:

- Wijziging naar een gevoeliger gebruik van de perceelgedeelten binnen de interventiewaardencontouren is alleen toegestaan met goedkeuring van de ODZOB.
- Werkzaamheden in de verontreinigde grond binnen de interventiewaardencontour van de grondverontreiniging zijn alleen toegestaan met goedkeuring van de ODZOB.
- Het onttrekken van grondwater of het infiltreren van water (middels een infiltratievoorziening) binnen de interventiewaardencontour van de grondwaterverontreiniging is alleen toegestaan met goedkeuring van de ODZOB.

De gebruiksbeperkingen gelden voor de perceelgedeelten binnen de interventiewaardencontouren grond (bijlage 2a en bijlage 2d) en grondwater (zie bijlage 2b).

In 1999 is in de beschikking aangegeven dat geen grondwater mocht worden onttrokken binnen de interventiewaardencontour grondwater. Conform de huidige regelgeving is onttrekking (en infiltratie) niet verboden maar geldt een meldingsplicht: Na goedkeuring van de ODZOB mag grondwater worden onttrokken. Mogelijk moet voor onttrekking echter een (deel)saneringsplan worden opgesteld.

5.2 Tijdelijke beveiligingsmaatregelen.

Tijdelijke beveiligingsmaatregelen zijn niet noodzakelijk.

6. Kadastrale registratie

De restverontreiniging in grond op de percelen kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie F, nummers 5152 en 5153, Monseigneur de Haasstraat 75 en 73 (zie bijlage 2d), is in 2020 al kadastraal geregistreerd onder nummer: HYP4 79320/112.

Het in tabel 1 aangegeven perceel wordt geregistreerd door het Kadaster omdat grond boven de interventiewaarden is verontreinigd.

| Kadastrale gemeente | Sectie | Nummer | Code |
|---------------------|--------|--------|------|
| Eersel | F | 4660 | WBA |

WBA = kennisgeving beschikking artikel 29/37 Wet bodembescherming (geval ernstige verontreiniging en noodzaak spoedige sanering).



Een kadastrale kaart met daarop de interventiewaardencontour in de grond op perceel F4660 is als bijlage 2a bijgevoegd.

7. Rechtsbescherming

Binnen zes weken na de dag waarop de beschikking bekend is gemaakt kan tegen deze beschikking beroep worden ingesteld.

In het beroepschrift moet het volgende zijn opgenomen: naam en adres van de indiener, de dagtekening, een kopie van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt en de reden(en) van het bezwaar. Het beroepschrift dient te worden ondertekend en te worden gericht aan: .

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Bovenstaand besluit treedt in werking, ook al wordt een beroepschrift ingediend. Het is daarom mogelijk om gelijktijdig met of na het indienen van een beroepschrift een zogenaamde "voorlopige voorziening" te vragen. Deze kunt u richten aan: .

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag.

Een voorlopige voorziening is in feite het nemen van een tijdelijke maatregel, bijvoorbeeld het schorsen van het besluit gedurende de tijd die nodig is om het beroep te behandelen en daarop een besluit te nemen. Voorwaarde om zo'n voorlopige voorziening te vragen is, dat er sprake is van spoedeisend belang.

Er zijn kosten verbonden aan het indienen van een beroepschrift en/of vragen om voorlopige voorziening (griffierecht).

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

M.H.M. Clement
Clustermanager Bodem, Grondwater en Ontgrondingen
Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant



Bijlagen : 1. Verzendlijst.
2. Kaarten.
3. Ingediende stukken.



BIJLAGE 1 VERZENDLIJST

Deze beschikking is verzonden aan:

- Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC DEN BOSCH.
- BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid, Melkfabriekstraat 11-J, 5613 MW EINDHOVEN.
- Gemeente Eersel, Postbus 12, 5520 AA EERSEL.
- Eigenaren van de percelen die geheel of gedeeltelijk binnen de interventiewaardencontouren liggen:
Gemeente Eersel, sectie F, nummers 1941, 2126, 2127, 2302, 2303, 2359, 2593, 2594, 2595, 3028, 3238, 3553, 3568, 3624, 3625, 3626, 3628, 3629, 3630, 3631, 3633, 3634, 3635, 3646, 3647, 3648, 3652, 3653, 3879, 3881, 3888, 3889, 4163, 4164, 4165, 4166, 4169, 4194, 4195, 4652, 4653, 4654, 4655, 4656, 4657, 4659, 4660, 4768, 4769, 4825, 4913, 5133, 5134, 5135, 5136, 5137, 5152, 5153, 5354, 5378, 5379, 5380, 5381, 5382, 5383, 5384, 5385, 5386, 5387, 5388, 5389, 5390, 5391, 5392, 5393, 5394, 5463, 5464, 5472, 5473, 5481, 5482, 5524, 5535, 5536, 5537, 5538, 5539, 5540, 5590, 5591, 5818 en 5819.
Gemeente Eersel, sectie H, nummer 940
Gemeente Eersel, sectie K, nummers 101, 102, 138, 158, 159, 330, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 871, 894, 919, 1132, 1157, 1307, 1308, 1317, 1318, 1597 en 1598.
Gemeente Eersel, sectie M, nummers 24, 26, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 474, 992, 996, 1354, 1455, 1509, 1510, 2238, 2239, 2333, 2334, 2358, 2359, 2510, 2560, 2561 en 2834.



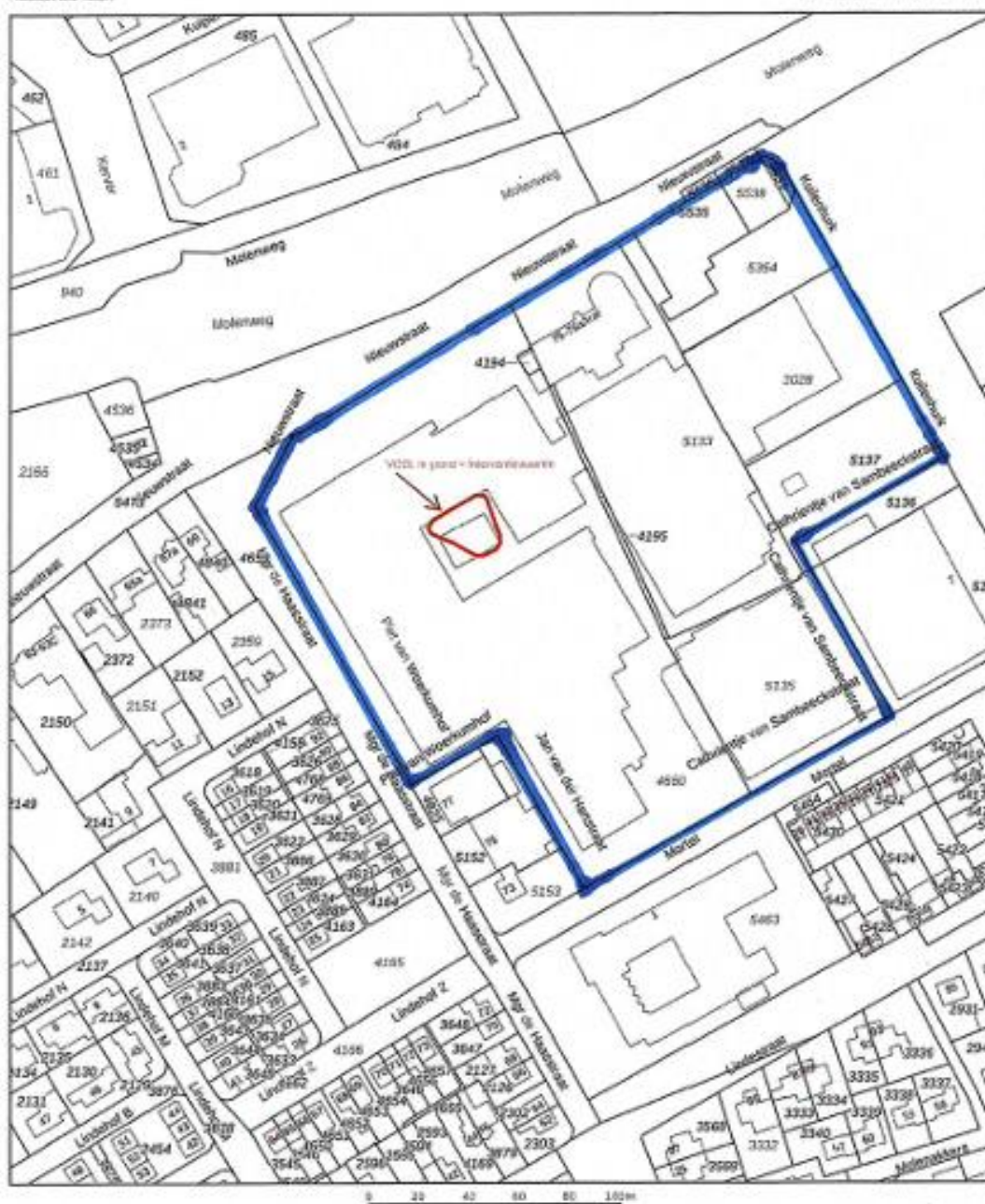
BIJLAGE 2 KAARTEN

- 2a: interventiewaardencontour grond brongebied 2 en gesaneerd brongebied 1
- 2b: interventiewaardencontour grondwater en contour grondwater brongebied 2 (1.500 µg/l)
- 2c: gesaneerd brongebied 1
- 2d: interventiewaardencontour restverontreiniging in grond Mgr de Haasstraat 73 en 75 (2020)

bijlage 2 A: Interventiewaardencontour grond bron gebied 2

Kadastrale kaart

Lierreferentie: 832067-102-500



| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| <p>1:2500</p> <p>Geeft kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>4650</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Beleidslijn</p> | <p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Eersel</p> <p>Settle</p> <p>F</p> <p>Perceel</p> <p>4650</p> | <p>nieuwstraat 75</p> <p>kadaster</p> |
|--|---|---------------------------------------|

Aan de uitreiking kunnen geen behoudensdelen worden uitgereikt.
 De Dienst van het Kadaster en de Sportieve Registratie behoudt zich de rechten voor
 op grond van het Kadaster en de Sportieve Registratie.

Bijlage 2b I-contour Grondwater.





Kadastrale kaart

Bijlage 2c Gesaneerd brongebied 1

Uw referentie: HAV



12345

26

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Eersel

F

4660

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een compleet uittreksel, gelteerd op 12 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Klik of tik om tekst in te voeren.



Kadastrale kaart

BIJLAGE 2d: interventiewaarden contour restveron ^{freiniging}
in grond Hgr. de Haasstraat 73 en 75 ^{dw referentie: ccc} 2020



| | | | |
|-------------|---|---------------|----------------------------|
| 12345 17 | Dese kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer | Schaal 1: 500 | Kadastrale gemeente Eerael |
| — | Vaaggetekende kadastrale grens | Sectie F | Perceel 5153 |
| — | Vaaggetekende kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Beplanting | | |

Voor een aansluitend uittreksel, gelovend op 23 maart 2020
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Client voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster



BIJLAGE 3 INGEDIENDE STUKKEN

- [0] Memo Ambtshalve melding wijziging beschikking ernst en spoed VOCl verontreiniging Eersel (Provincie Noord-Brabant; documentkenmerk: 6210842, d.d. 18 februari 2026)

Mortel 1, NB077000048

- [1] Verkennend bodemonderzoek op de locatie Mortel 1 te Eersel (Geofox B.V.; projectnummer: 90800/BH, d.d. 31 maart 1994)
- [2] Nader grondwateronderzoek op de locatie Mortel 1 te Eersel (Geofox B.V.; projectnummer: 90801/BH, d.d. 3 mei 1994)
- [3] Nader bodemonderzoek Mortel te Eersel (Oranjewoud B.V.; projectnummer: 9470-49636, mei 1995)
- [4] Nader bodemonderzoek Mortel en omgeving Eersel (Geofox B.V.; projectnummer: 93130/BH, d.d. 5 april 1996)
- [5] Aanvullend nader bodemonderzoek Mortel en omgeving Eersel (Geofox B.V.; projectnummer: 93134/BH, d.d. 10 juli 1998)
- [6] Verkennend onderzoek naar bodemverontreiniging ter plaatse van Mgr. de Haasstraat 73-75 te Eersel (Ingenieursbureau Van Limborgh Zuid B.V.; rapportnummer: 3-38-553-2, augustus 1998)
- [7] Geohydrologische en milieuhygiënische effecten beregeningsput Maas Boomkwekerijen BV te Eersel (Iwaco B.V.; projectnummer: 3371570, d.d. 12 mei 1999)
- [8] Aanvullend onderzoek Invloed grondwateronttrekking Maas Boomkwekerijen BV project Mortel te Eersel (Geofox B.V.; projectnummer: 93137/BH, d.d. 4 november 1999)
- [9] Aanvullend grondwateronderzoek Mortel e.o. Eersel (Geofox B.V.; projectnummer: 93136/BH, d.d. 7 februari 2000)
- [10] Tussenrapport: Stimulering anaërobe afbraak VOCl-bodemverontreiniging Mortel en omgeving Eersel (Arcadis Heidemij Realisatie; rapportnummer: 512/408/993803/EtB/avd, d.d. 24 februari 2000)
- [11] Onderzoek t.b.v. de in-situ-sanering van een VOCl-verontreiniging rond De Mortel te Eersel (Biosoil R&D B.V.; rapport: R 6910.002, d.d. 15 maart 2000)
- [12] Saneringsonderzoek Mortel en omgeving Eersel (Geofox B.V.; projectnummer: 93136/FH, d.d. 29 mei 2000)
- [13] Saneringsplan Mortel en omgeving Eersel (Geofox B.V.; projectnummer: 93136/FH, d.d. 7 september 2000)
- [14] Resultaten historisch onderzoek De Mortel te Eersel (Iwaco B.V.; projectnummer: 38148, kenmerk: CvD84888, d.d. 20 november 2000)
- [15] In- en uitkeuringsonderzoek Werkterrein Mortel-Eersel (ong) (Promeco; rapportnummer: 011105/CV, november 2005)
- [16] Evaluatierapport grondsanering 2003 Mortel te Eersel (Promeco; rapportnummer: 160207/JGvK, d.d. 16 februari 2007)
- [17] Historisch onderzoek naar bodemverontreiniging Lindestraat 41-45 te Eersel (SRE Milieudienst; projectnummer: 461575, d.d. 8 december 2008) *betreft NB077000295*
- [18] Nader onderzoek grondverontreiniging Mortel en omgeving Eersel (Promeco; rapportnummer: 070109, d.d. 7 januari 2009)
- [19] Bodemonderzoek Lindestraat 41 Eersel (NB077000295) (Tritium Advies B.V.; projectnummer: 1104/141/ML-01, d.d. 20 juni 2011)



- [20] Drinkwater- en binnenluchtonderzoek VOCl Mortel en Mgr. de Haasstraat te Eersel (Tritium Advies B.V.; projectnummer: 1111/087/SR, d.d. 26 januari 2012)
- [21] Actualisering restverontreiniging en beoordeling restrisico's grondverontreiniging met PER de Mortel te Eersel (V&S Milieu Adviseurs bv; projectnummer: 27.139, d.d. 7 februari 2012)
- [22] Uitvoering en resultaten actualiserend en nader bodemonderzoek (fase 1 en 2) Mortel e.o. Eersel (Tritium Advies B.V.; projectnummer: 1111/087/SR-02, d.d. 25 mei 2012)
- [23] Actualiserend en nader onderzoek grondwaterverontreiniging met VOCl de Mortel e.o. te Eersel (V&S Milieu Adviseurs bv; projectnummer: 27.139, d.d. 19 juni 2012)
- [24] Grondwateronderzoek VOCl verontreiniging Mortel e.o. Eersel (Tritium Advies B.V.; projectnummer: 1309/026/SR-02, d.d. 10 maart 2015)
- [25] Verkennend bodemonderzoek Lindehof e.o. te Eersel (Bodex Milieu B.V.; rapportnummer: BM.0419140/VBO/cbu.01, d.d. 20 mei 2019)
- [26] Deelsaneringsplan bodemsanering De Mortel te Eersel (Bodex Milieu B.V.; rapportnummer: BM.0219140/SPL/cbu.01, d.d. 28 juni 2019)
- [27] Deelsaneringsverslag bodemsanering De Mortel te Eersel (Bodex Milieu B.V.; rapportnummer: BM.0219140/SVG/cbu.01, d.d. 16 december 2019)

Nieuwstraat 75, NB077000036

- [28] Verkennend bodemonderzoek twee ondergrondse tanks Nieuwstraat 75 (Tukkers Milieu-onderzoek; kenmerk: VEL/95/1083/42104306, d.d. 18 januari 1995)
- [29] Grondwateronderzoek op het bedrijfsterrein van Wintermans Sigarenfabriek BV aan de Nieuwstraat 75 te Eersel (Tukkers Milieu-onderzoek; kenmerk: VEL/95/1512/520063, d.d. 4 april 1995)
- [30] Oriënterend grondonderzoek aan de zuidwestzijde van het terrein van sigarenfabriek Henri Wintermans BV aan de Nieuwstraat 75 te Eersel (Geofox B.V.; projectnummer: 92331/BH/mg, d.d. 13 februari 1996)
- [31] Verkennend bodemonderzoek Nieuwstraat 75 te Eersel (Archimil; rapport: C221447.007/PHE, d.d. 11 maart 2022)
- [32] Indicatief bodemonderzoek Nieuwstraat 75 te Eersel (Tritium Advies B.V.; documentkenmerk: 2304/149/KB-01 versie 0, d.d. 8 juni 2023)
- [33] Verkennend bodem- en asbestonderzoek Kuilenhurk Eersel (Silt Milieu B.V.; projectnummer: 2301117, d.d. 27 juni 2023)
- [34] Verkennend bodemonderzoek Nieuwstraat en Kuilenhurk in Eersel (Royal HaskoningDHV; referentie: BJ2067-MI-RP-240123-0953, d.d. 23 januari 2024)
- [35] Verkennend en nader bodemonderzoek Nieuwstraat 75 te Eersel (Royal HaskoningDHV; referentie: BJ2067-MI-RP-241122-1024, d.d. 22 november 2024)
- [36] Meldingsformulier Nader onderzoek en/of saneringsplan (18 februari 2026)

Belangrijke informatie over verontreiniging in het grondwater bij u in de buurt

In uw buurt is in het verleden een verontreiniging in de bodem ontdekt. Deze verontreiniging komt door de bedrijfsactiviteiten van de oude Wintermans Sigarenfabriek die tussen 1934 en 2021 aan de Nieuwstraat 75 zat. De verontreiniging is ontstaan door het gebruik van ontvettings- en reinigingsmiddelen, zogenaamde gechloreerde koolwaterstoffen (afgekort VOCl).

Het is goed om te weten dat er een duidelijk verschil is tussen de **verontreiniging in de grond** en de **verontreiniging in het grondwater**. De **grond onder uw perceel** is niet verontreinigd door de bedrijfsactiviteiten van Wintermans. Alleen ter plaatse van Monseigneur de Haasstraat 73 en 75 is restverontreiniging in de grond aanwezig. Het **diepere grondwater** (vanaf tenminste vier meter diepte) bevat verontreiniging die vanuit de brongebieden is meegereisd.

In deze brief leest u wat dit betekent en welke stappen worden gezet om het grondwater te verbeteren. **Voor u als bewoner gelden er gebruiksbependingen, maar zijn er geen risico's voor uw gezondheid.**

Waarom ontvangt u deze gewijzigde beschikking?

In 1999 hebben wij al in een beschikking vastgelegd dat dit een ernstige bodemverontreiniging was, die met spoed moest worden gesaneerd. De beschikking uit 1999 wordt nu vervangen omdat:

- de grond in brongebied 1 (kruispunt Mortel/Monseigneur de Haasstraat) al is gesaneerd;
- er tijdens het onderzoek in 2023 een nieuw brongebied op het Wintermansterrein (brongebied 2) is ontdekt;
- uit nieuwe onderzoeken in de omgeving is gebleken is dat de grondwaterverontreiniging anders loopt dan gedacht in 1999.

Er is toch al grond gesaneerd?

Ja. De grondverontreiniging is in 2003 grotendeels gesaneerd. Bij de rioolwerkzaamheden in 2019 is de rest van de grondverontreiniging bijna helemaal gesaneerd.

Waar zit de verontreiniging?

Er bevindt zich nu nog op drie locaties een verontreiniging met VOCl:

- in de grond op de Monseigneur de Haasstraat 73 en 75, weergegeven op bijlage 2D van de beschikking. Dit is een restverontreiniging van **brongebied 1**. Het gesaneerde brongebied 1 is weergegeven op bijlage 2C van de beschikking;
- in de grond op het terrein van Wintermans (**brongebied 2**), zoals weergegeven op bijlage 2A van de beschikking. Deze grondverontreiniging is pas in 2023 ontdekt bij onderzoek om het Wintermansterrein te gaan ontwikkelen voor woningbouw;
- in het grondwater op en buiten het Wintermansterrein. Deze **verontreinigingspluim** loopt ongeveer 1.500 meter in noordoostelijke richting. De contour is weergegeven op bijlage 2B van de beschikking.

Is het gevaarlijk voor uw gezondheid?

Nee. De verontreiniging in het grondwater vormt **geen risico voor uw gezondheid**. Alleen wanneer u zelf grondwater zou oppompen en drinken — wat in heel Nederland wordt afgeraden — kan dit ongezond zijn.

Mag u grondwater gebruiken?

In het gebied met de sterke verontreiniging, waarvan de contour is weergegeven op bijlage 2B, mag u alleen grondwater onttrekken en/of gebruiken als u toestemming heeft van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). Op die manier voorkomt u het oppompen of verplaatsen van verontreinigd grondwater.

Als u nu al grondwater gebruikt, bijvoorbeeld uit een waterput of voor het besproeien van uw tuin, moet u dit melden bij de ODZOB. Wij bekijken dan of u dit mag blijven doen.

Hoe gaat het verder?

- BPD Ontwikkeling B.V. regio Zuid (BPD) is in het nieuwe besluit aangewezen om brongebied 2 te saneren en is bezig om hiervoor een saneringsplan voor de grond op te stellen.
- De provincie Noord-Brabant en BPD onderzoeken samen de verontreiniging in het grondwater in brongebied 2.
- De provincie onderzoekt daarnaast de grond en het grondwater in de omgeving van het Wintermansterrein en laat daarna een plan opstellen voor de aanpak daarvan.

Totdat de sanering is afgerond, blijven enkele gebruiksbeperkingen gelden binnen de contour uit bijlage 2B.

De beperkingen voor uw perceel zijn:

- Het wijzigen van de bestemming (bijvoorbeeld van bedrijf naar wonen) binnen de contour is alleen toegestaan met toestemming van de ODZOB.
- Het onttrekken of infiltreren van grondwater binnen de contour mag alleen met toestemming van de ODZOB.

Beroep

Bent u het niet mee eens met de beschikking? Dan kunt u binnen zes weken een beroep instellen bij de Raad van State. In hoofdstuk 7 van de beschikking staat hoe dat werkt.

Er zijn kosten verbonden aan het indienen van een beroepschrift (griffierecht).

Heeft u vragen?

Neem gerust contact op met de heer Veldhoen van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant:

- h.veldhoen@odzob.nl
- 088 – 3690 426

Hij helpt u graag verder, bij voorkeur per e-mail.