



2025_CBS_02546 1839/B/1 - Aanvraag tot het uitvoeren van bodemsaneringswerken - Gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56
- Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO), inzonderheid artikel 83, 1°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO)

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft gunstig advies voor het uitvoeren van bodemsaneringswerken.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Sweco bv heeft een aanvraag voor het uitvoeren van een bodemsaneringsproject ter hoogte van **Jubileumlaan 192 bus 382, 9000 Gent** ingediend bij OVAM.

Het ingediende bodemsaneringsproject bevat activiteiten of inrichtingen die vergunningsplichtig zijn overeenkomstig het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid. Daarom heeft OVAM het bodemsaneringsproject op 6 februari 2025 doorgestuurd

aan het college van burgemeester en schepenen om overeenkomstig artikel 83 van het Vlarebo advies uit te brengen.

Het project handelt over:

- Onderwerp: Eerste gefaseerd Bodemsaneringsproject Ondergrondse tanks bij appartementen te Jubileumlaan 30 en Neermeerschen zn, 9000 Gent -Deel KERN I'
- Adres: Jubileumlaan 192 bus 382, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: Gent (afd. 9) sectie I 19/10 A
- Aangevraagde rubrieken:

3.6.3.1°b) | afvalwaterzuiveringsinstallaties (+ lozen effluentwater en ontwateren bijhorende slibproductie) voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat een of meer gevaarlijke stoffen (bijlage 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende milieukwaliteitsnormen voor het uiteindelijk ontvangende oppervlaktewater - andere dan rubriek 3.6.5 (tot en met 5 m³/u) | klasse 2

53.8.1°a) | andere boringen van grondwaterwinningsputten en grondwaterwinning dan de boringen, vermeld in rubriek 53.1 tot en met 53.7 en 53.12, waarvan het totaal opgepompte debiet kleiner is dan of gelijk is aan 5000 m³ per jaar en alle putten een diepte hebben die kleiner is dan of gelijk is aan het locatiespecifieke dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van dit besluit | klasse 3

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 maart 2025.

OMSCHRIJVING PROJECT

Dit eerste gefaseerd bodemsaneringsproject werd in opdracht van Thuispunt Gent uitgevoerd op een terrein gelegen te Jubileumlaan 30 en Neermeerschen zn, 9000 Gent. In dit bodemsaneringsproject wordt de saneringsaanpak bepaald en beschreven voor de gemengd overwegend nieuwe bodemverontreiniging (93%) met minerale olie in het vaste deel van de aarde ter hoogte van de voormalige ondergrondse mazouttanks T9 t.e.m. T12, dewelke in gebruik waren van 1993 tot 2022. Voor deze verontreiniging werd in het gedeelte 'beschrijvendbodemonderzoek' van het oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek (2024) een saneringsnoodzaak vastgesteld omwille van de gemengd overwegend nieuwe aard. Er is geen humaan toxicologisch risico. Er gaat geen ecotoxicologisch risico uit van de verontreiniging. Er wordt geen ernstige bedreiging (door verspreiding) vastgesteld. Er is geen beleidsmatige saneringsnoodzaak.

Perceel 868A

De verontreiniging zal worden verwijderd door een ontgraving tot -2m-mv, ondersteund door een bemaling. Er wordt verwacht dat ongeveer 61 ton verontreinigde grond zal worden ontgraven. De verontreinigde grond wordt in gesloten en vloeistofdichte vrachtwagens onmiddellijk afgevoerd.

Vermits er geen grondwaterverontreiniging met minerale olie werd vastgesteld in het grondwater, wordt het opgepompte grondwater niet behandeld door middel van een waterzuiveringsinstallatie. Tijdens de graafwerken kan een beperkte geluids- en/of verkeerhinder optreden voor de omgeving.

Er wordt geraamd dat de saneringswerken maximaal 2 weken in beslag zullen nemen.

De saneringsdoelstelling is het bereiken van de bodemsaneringsnorm. Er zal een restverontreiniging aanwezig blijven, waarvan geen risico uitgaat. De restverontreiniging geeft wel aanleiding tot gebruiksadviezen (GA1).

Perceel 21D2

De verontreiniging zal worden verwijderd door een ontgraving tot -2m-mv, ondersteund door een bemaling. Er wordt verwacht dat ongeveer 61 ton verontreinigde grond zal worden ontgraven. De verontreinigde grond wordt in gesloten en vloeistofdichte vrachtwagens onmiddellijk afgevoerd.

Vermits er geen grondwaterverontreiniging met minerale olie werd vastgesteld in het grondwater, wordt het opgepompte grondwater niet behandeld door middel van een waterzuiveringsinstallatie. Tijdens de graafwerken kan een beperkte geluids- en/of verkeerhinder optreden voor de omgeving.

Er wordt geraamd dat de saneringswerken maximaal 2 weken in beslag zullen nemen.

De saneringsdoelstelling is het bereiken van de bodemsaneringsnorm. Er zal een restverontreiniging aanwezig blijven, waarvan geen risico uitgaat. De restverontreiniging geeft wel aanleiding tot gebruiksadviezen (GA1).

Openbaar domein (weg) - t.h.v. de Jubileumlaan 30

Ter hoogte van de Jubileumlaan worden geen actieve saneringsmaatregelen voorzien. De openbare weg zal wel gebruikt worden voor de af- en aanvoer van materiaal en gronden.

Er zal een restverontreiniging aanwezig blijven, waarvan geen risico uitgaat. De restverontreiniging geeft wel aanleiding tot gebruiksadviezen (GA1).

VERGUNNINGSTOESTAND

Milieuvergunningen	Beslissing van College van burgemeester en schepenen van 21 september 1993 waarbij vergunning verleend werd voor het exploiteren van 4 ondergrondse stookolietanks van elk 10.000 l (rubriek 17.3.6.2.). (1839/E/1)
--------------------	--

RUIMTELIJKE SITUERING

De inrichting is gelegen in een woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 14 september 1977 en latere wijzigingen.

De inrichting is gelegen in een van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd Afbakening grootstedelijk gebied Gent, definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005;

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en de voorschriften van het geldende gewestplan. Voor deze aanvraag is er geen stedenbouwkundige vergunning vereist, bijgevolg is een ruimtelijke afweging niet aan de orde.

WATERTOETS

Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Leie (beheer : de Vlaamse Waterweg).
Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de overstromingskaarten is het:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelige gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De grondwaterwinning moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

MER-SCREENING

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit).

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het MER-besluit. Er werd een project-MER-screening opgemaakt met als conclusie:

Op basis van fysieke kenmerken van het project, de locatie en de analyse van de mogelijke milieueffecten zijn er geen waarschijnlijke aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Er wordt bijgevolg voor de voorziene werken geen milieueffectrapportage (project-MER) voorzien. Dit kan aanvaard worden.

OPENBAAR ONDERZOEK

De vergunningsaanvraag kreeg zoals bepaald in artikel 86 van het Vlarem de vereiste publiciteit.

Het dossier lag van 3 maart 2025 tot 2 april 2025 ter inzage van het publiek op de Dienst Milieu en Klimaat.

Op het moment van opmaken van dit verslag werden geen bezwaarschriften ingediend.

MILIEUHYGIENISCHE EN VEILIGHEIDSASPECTEN

Aspect bodem en grondwater

Rubriek 53.8.1°a) wordt aangevraagd voor een bemaling in functie van de afgraving.

De saneringsinstallatie, inclusief alle leidingen en ondergrondse infrastructuur, moet op een dusdanige wijze uitgerust en gebruikt worden dat ze geen aanleiding kunnen geven tot bodem- en grondwaterverontreiniging. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect afvalwater

Rubriek 3.6.3.1°b) wordt aangevraagd voor het gebruik van een grondwaterzuiveringsinstallatie. Er wordt geloosd op riolering.

In principe betreft het lozen van niet-verontreinigd grondwater, dus zonder gevaarlijke stoffen, waarbij de bemaling enkel voorzien wordt in kader van de graafwerken.

Vanuit het worstcase-principe wordt verondersteld dat er alsnog grondwaterverontreiniging kan vastgesteld worden. Zodoende wordt via huidig BSP de waterzuivering mee vergund.

De lozing van het onttrokken grondwater dient 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys – Gent netexploitatie, Stropstraat 1, 9000 Gent, netexploitatie.gent@farys.be, fax 09/222.91.11. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

De gevraagde lozingsnorm voor minerale olie is 500 µg/l. Er wordt verwezen naar het advies van de VMM in kader van het beoordelen van de aangevraagde lozing en lozingsnormen.

Aspect geluid

De werken kunnen geluidshinder veroorzaken ten aanzien van de omgeving. Er moet steeds voldaan worden aan de VLAREM II - geluidsnormen. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect stof

Tijdens de graafwerken, althans bij droog weer, kan stofhinder ontstaan. In de mate dat dit stof de omgeving kan storen dient stofvorming beperkt te worden door bijvoorbeeld te besproeien. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Er dienen maatregelen genomen te worden om verspreiding van de verontreinigde grond op de openbare weg te vermijden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Er dient te allen tijde een folie voorzien te worden indien de grond tijdelijk gestockeerd wordt. De uitgegraven grond moet worden afgedekt indien deze 's avonds niet afgevoerd wordt. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

De verontreinigde grond en materialen moeten afgevoerd worden in transportmiddelen met een lekdichte laadbak en voorzien zijn van een waterdicht dekzeil. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect geur

Tijdens de graafwerken kan er geurhinder verwacht worden. Alle nodige voorzieningen moeten getroffen worden zodat omwonenden of werknemers in de omgeving geen geurhinder kunnen ervaren. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect verkeershinder

Verkeershinder dient te allen tijde voorkomen te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect afval

De verontreinigde grond, materialen en de afvalproducten van de waterzuivering dienen te worden afgevoerd naar een erkende verwerkingseenheid. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect Veiligheid

De mobiliteit in de buurt moet verzekerd blijven. Voorafgaand aan de werken moet de plaatselijke brandweer (Brandweertoevoorziening Centrum) op de hoogte gebracht worden van de geplande werken. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

Dit advies heeft als bedoeling om de OVAM zo correct mogelijk te adviseren met betrekking tot de milieuvergunningsaspecten van het bodemsaneringsproject. Het advies heeft betrekking op de mogelijke impact naar bodem-, water- en luchtverontreiniging alsook de potentiële hinder door lawaai, geur, stof en andere mogelijk hinderlijke effecten van de bodemsaneringswerken op mens en milieu.

Dit advies doet geen uitspraak met betrekking tot het bodemsaneringsaspect zelf, bijvoorbeeld de keuze van de saneringstechniek, nazorgverplichtingen of de te behalen terugsaneerwaarden.

Het behoort OVAM toe om erover te waken dat eigenaars en gebruikers van omliggende gronden die al of niet rechtstreeks betrokken zijn bij de vervuiling/sanering tijdig en duidelijk te informeren over de juridische toestand en mogelijk negatieve praktische of financiële impact ten gevolge van de aanwezige verontreiniging en/of geplande saneringswerken. Dit advies behandelt deze aspecten niet.

De risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting, kunnen tot een aanvaardbaar niveau beperkt worden, mits het naleven van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden en van de in dit besluit opgenomen bijzondere vergunningsvoorwaarden.

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd.

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij OVAM over de activiteiten of inrichtingen die vergunningsplichtig zijn binnen het ingediende bodemsaneringsproject.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

De aanvraag tot het uitvoeren van bodemsaneringswerken betreffende het **eerste gefaseerd bodemsaneringsproject ondergrondse tanks bij appartementen te jubileumlaan 30 en neermeersch en, 9000 gent -deel kern i'** wordt **gunstig** geadviseerd voor volgende rubrieken: **3.6.3.1°b**) | afvalwaterzuiveringsinstallaties (+ lozen effluentwater en ontwateren bijhorende slibproductie) voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat een of meer gevaarlijke stoffen (bijlage 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende milieukwaliteitsnormen voor het uiteindelijk ontvangende oppervlaktewater - andere dan rubriek 3.6.5 (tot en met 5 m³/u) | klasse 2

53.8.1°a) | andere boringen van grondwaterwinningsputten en grondwaterwinning dan de boringen, vermeld in rubriek 53.1 tot en met 53.7 en 53.12, waarvan het totaal opgepompte debiet kleiner is dan of gelijk is aan 5000 m³ per jaar en alle putten een diepte hebben die kleiner is dan of gelijk is aan het locatiespecifieke dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van dit besluit | klasse 3

Artikel 2:

De maatregelen, lozingsnormen, monitorplan, nazorg plan en volgende bijzondere voorwaarden dienen te worden nageleefd:

1. De saneringsinstallatie, inclusief alle leidingen en ondergrondse infrastructuur, moet op een dusdanige wijze uitgerust en gebruikt worden dat ze geen aanleiding kunnen geven tot bodem- en grondwaterverontreiniging.
2. De lozing van het onttrokken grondwater dient 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys – Gent netexploitatie, Stropstraat 1, 9000 Gent, netexploitatie.gent@farys.be, fax 09/222.91.11.
3. Tijdens de graafwerken, althans bij droog weer, kan stofhinder ontstaan. In de mate dat dit stof de omgeving kan storen dient stofvorming beperkt te worden door bijvoorbeeld te besproeien.
4. Er dienen maatregelen genomen te worden om verspreiding van de verontreinigde grond op de openbare weg te vermijden.
5. Er dient te allen tijde een folie voorzien te worden indien de grond tijdelijk gestockeerd wordt. De uitgegraven grond moet worden afgedekt indien deze 's avonds niet afgevoerd wordt.
6. De verontreinigde grond en materialen moeten afgevoerd worden in transportmiddelen met een lekdichte laadbak en voorzien zijn van een waterdicht dekzeil.
7. Alle nodige voorzieningen moeten getroffen worden zodat omwonenden of werknemers in de omgeving geen geurhinder kunnen ervaren.
8. Verkeershinder dient te allen tijde voorkomen te worden.
9. De verontreinigde grond, materialen en de afvalproducten van de waterzuivering dienen te worden afgevoerd naar een erkende verwerkingseenheid.µ

10. De mobiliteit in de buurt moet verzekerd blijven. Voorafgaand aan de werken moet de plaatselijke brandweer (Brandweerzone Centrum) op de hoogte gebracht worden van de geplande werken.

Artikel 3:

Er moet steeds voldaan worden aan de VLAREM II - geluidsnormen.

2025_CBS_02546 - 1839/B/1 - Aanvraag tot het uitvoeren van bodemsaneringswerken - Gunstig advies