

Conformiteitsattest bodemsaneringsproject

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

Vlaamse overheid
**Openbare Vlaamse
Afvalstoffenmaatschappij**
Stationsstraat 110
2800 MECHELEN
T 015 284 284
F 015 203 275
ovam.vlaanderen.be

Referentie: C-27439

Datum: 19.05.2025

Identificatie van het bodemsaneringsproject

Informatie over het bodemsaneringsproject

- dossiernummer OVAM: 83626
- titel: Bodemsaneringsproject Prayon nv – Schadegeval Casino Gansbroekstraat 56-58 te 2870 Ruisbroek (Puurs)
- opgesteld door: ERM NV
- in opdracht van: Prayon NV
- datum: 25 februari 2025
- ontvangstdatum: 27 februari 2025

Informatie over de locatie

- straat en huisnummer: Gansbroekstraat 56-58
- postnummer en gemeente: 2870 Puurs-Sint-Amands
- kadastrale gegevens van de te saneren gronden:

Gemeentenr.	Afdeling	Sectie	Grondnr.	Bisnr.	Exp.1	Exp.2
12032	PUURS-SINT-AMANDS 2 AFD/RUISBROEK/	B	524		R	

- kadastrale gegevens van de andere gronden waarop werkzaamheden plaatsvinden die noodzakelijk zijn om de bodemsanering uit te voeren (hinderpercelen):

Gemeentenr.	Afdeling	Sectie	Grondnr.	Bisnr.	Exp.1	Exp.2
12032	PUURS-SINT-AMANDS 2 AFD/RUISBROEK/	B	524		G	
12032	PUURS-SINT-AMANDS 2 AFD/RUISBROEK/	B	524		H	
12032	PUURS-SINT-AMANDS 2 AFD/RUISBROEK/	B	526		W	



Informatie over de geplande werkzaamheden

Er werd een bodemsaneringsproject (BSP) opgesteld voor de sanering van de nieuwe verontreiniging met minerale olie en BTEX in het vaste deel van de aarde en het grondwater (inclusief drijfslaag) op perceel 524 R (Gansbroekstraat 56 en 58 in Ruisbroek). De verontreiniging wordt gelinkt aan de twee ondergrondse mazouttanks in de voortuin van de woningen.

Perceel 524 R (te saneren met werken, bronperceel):

De bodemsaneringswerken omvatten een ontgraving van verontreinigde grond met behulp van een bemaling. Het terrein wordt afgesloten voor derden. Als voorbereidende werken zal een plaatsbeschrijving opgesteld worden, kabels en leidingen opgezocht worden, een tuinmuur afgebroken en de opritten verwijderd worden. Na het verwijderen van de ondergrondse tanks en een eerste ontgraving tot grondwaterniveau zal de bemaling en de waterzuivering geplaatst worden. Van zodra het grondwater voldoende gedaald is, kan gestart worden met de diepere graafwerkzaamheden. Deze graafwerken zullen gefaseerd verlopen, waarbij aan de zijde van de woning een wand geplaatst wordt om verzakking tegen te gaan. Na de ontgraving zal opnieuw aangevuld worden met propere grond en zal de oprit hersteld worden. De voortuin wordt verder aangevuld met teelaarde en ingezaaid. Na de graafwerkzaamheden zullen de bemaling en de zuivering verwijderd worden, na de herstelwerken zullen alle nodige werfvoorzieningen verwijderd worden.

Er zullen twee nieuwe peilbuizen geplaatst worden ter opvolging van de grondwaterkwaliteit na de ontgraving.

Wat hinder voor het perceel betreft, betekent dit dat het niet toegankelijk zal zijn voor onbevoegden, en dat er beperkte stof-, trillings- en/of geluidshinder kan ontstaan. Er kunnen zettingen optreden, deze worden opgevolgd door een erkende landmeter. Ter hoogte van de openbare weg is beperkte hinder te verwachten (geur- en geluidshinder, trillingen en/of verkeershinder) als gevolg van het afvoeren van de verontreinigde gronden.

De doelstelling van de bodemsanering is het bereiken van de richtwaarde voor de stoffen minerale olie en BTEX in het vaste deel van de aarde en het grondwater, en het verwijderen van de drijfslaag. Ter hoogte van de voorgevel kan niet tot vlak naast de woningen gegraven worden, en zal er bijgevolg een restverontreiniging in het vaste deel van de aarde en het grondwater achterblijven.

De geschatte duur van de bodemsaneringswerken is 2 tot 3 jaar waarvan er in de eerste periode de graafwerken met bemaling uitgevoerd worden, nadien is er een monitoringsperiode van 2 jaar voorzien.

Perceel 526 W (hinderperceel):

Een deel van de tuin van de huizen van Gansbroekstraat 56/58 is gelegen op dit perceel. Op dit perceel kan tijdelijk materieel opgeslagen worden, of mogelijk (een deel van) de waterzuivering geplaatst worden. Na de sanering wordt alle aangebrachte materieel weggenomen en zal het perceel in oorspronkelijke staat hersteld worden.

Percelen 524 G en 524 H (hinderpercelen):

Deze twee percelen omvatten de huizen van Gansbroekstraat 56 en 58. Het is voorzien om de tijdelijke werf in te richten binnen deze huizen. Na afloop van de werken zal binnen gereinigd worden. Na verwijdering van de materialen worden de percelen in oorspronkelijke staat hersteld.



Uiteenzetting

Op grond van artikel 50, §1 van het Bodemdecreet spreekt de OVAM zich uit over de conformiteit van het bodemsaneringsproject met de bepalingen van dit decreet.

Bij de beoordeling van de conformiteit van het bodemsaneringsproject heeft de OVAM zich gebaseerd op het volgende:

- het Bodemdecreet (artikel 47 tot en met 54, inzonderheid op artikel 50, §1);
- het Vlarebo (artikel 77 tot en met 89, inzonderheid op artikel 87 tot en met 89);
- de standaardprocedure 'Bodemsaneringsproject';
- de codes van goede praktijk, zoals uitgewerkt door de OVAM;
- het beschrijvend bodemonderzoek met als titel 'Beschrijvend bodemonderzoek Prayon nv – Casino Gansbroekstraat 56-58 te 2870 Ruisbroek (Puurs)', opgesteld door ERM NV op 19 februari 2018;
- het bodemsaneringsproject met als titel 'Bodemsaneringsproject Prayon nv – Schadegeval Casino Gansbroekstraat 56-58 te 2870 Ruisbroek (Puurs)', opgesteld door ERM NV op 25 februari 2025.

Ontvankelijk en volledig bodemsaneringsproject

De OVAM heeft het bodemsaneringsproject ontvankelijk en volledig bevonden.

Kennisgeving en openbaar onderzoek

Op 5 maart 2025 werden de eigenaars en gebruikers van de gronden waarop werkzaamheden noodzakelijk zijn op de hoogte gebracht dat een ontvankelijk en volledig bodemsaneringsproject werd ingediend en van hun mogelijkheid om eventuele bezwaren of opmerkingen aan de OVAM mee te delen.

Op 5 maart 2025 verzocht de OVAM het Gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands om een openbaar onderzoek te organiseren. Dit openbaar onderzoek werd door de gemeente gehouden gedurende de periode van 5 april 2025 tot en met 5 mei 2025.

Er werden geen bezwaren in het kader van het openbaar onderzoek of rechtstreeks bij de OVAM ingediend.

Advies

De OVAM heeft op 5 maart 2025 aan de onderstaande besturen en overheden gevraagd advies uit te brengen over het bovengenoemde bodemsaneringsproject:

- Gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands, van en te, 2870 PUURS-SINT-AMANDS
- Vlaamse Milieumaatschappij, Dr. De Moorstraat 24-26, 9300 Aalst
- Gewestelijk omgevingsambtenaar RO, Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten, Diestsepoort 6 bus 91, 3000 Leuven

De onderstaande overheden of besturen hebben **nagelaten** om binnen de daarvoor voorziene termijn advies te geven:

- Gewestelijk omgevingsambtenaar RO, Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten

Aangezien er geen advies verleend werd binnen de daarvoor voorziene termijn, wordt aangenomen dat een gunstig advies werd uitgebracht en wordt de procedure voortgezet.

De onderstaande overheden of besturen hebben **gunstig** advies verleend:

- Vlaamse Milieumaatschappij, gunstig mits volgende voorwaarden:
De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas



in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

→ De OVAM neemt de voorwaarden op in het besluit.

- Gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands, gunstig mits volgende voorwaarden:
 - Het debiet van het opgepompte grondwater moet worden geregistreerd.
 - De zettingen worden gemonitord door plaatsing van getuigebouten op de bestaande gebouwen, samen met twee getuigebouten op de perceelsgrens met het openbaar domein. De bouten worden gecontroleerd voor de start van de bemaling en nadien 2x/week.
 - Indien tijdens de infrastructuurwerken de stofconcentraties in de lucht hinderlijk zijn voor de omgeving, moeten onmiddellijk corrigerende maatregelen getroffen worden om de stofontwikkeling te verminderen.
 - De aanvangsdatum en einddatum van de saneringswerken moeten worden meegedeeld aan de dienst Milieu (milieu@puursam.be).
 - Na afloop van de saneringswerken dient een exemplaar van het evaluatierapport worden overgemaakt aan de dienst Milieu (milieu@puursam.be).
- De OVAM neemt de voorwaarden op in het besluit.

Bij de voorwaarden voor de uitvoering van de bodemsaneringswerken heeft de OVAM rekening gehouden met bovenstaande bezwaren en opmerkingen uit de tijdig verstrekte adviezen.

Op basis van de bovenstaande evaluatie van de adviezen bestaat er geen aanleiding tot het opleggen van wijzigingen aan of aanvullingen op het bodemsaneringsproject.

Watertoets

Bij haar beoordeling heeft de OVAM rekening gehouden met de bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, inzonderheid op artikel 4 over de waterparagraaf. In het kader van de watertoets diende geen extern advies gevraagd te worden.

De geplande bodemsaneringswerken hebben als doel de kwaliteit van het watersysteem te verbeteren.

Hiervoor moet een hoeveelheid verontreinigd grondwater worden onttrokken. Het volume te onttrekken grondwater is evenredig met de aanwezige verontreiniging in het grondwater. De onttrekking is beperkt tot de freatische laag en de grondwateronttrekking is louter curatief van aard. Hergebruik of herinfiltratie kan, rekening houdend met het BATNEEC-principe, geen optie zijn. Het conformiteitsattest voorziet in de gepaste lozingsvoorwaarden zodat de kwaliteit van het geloosde water in overeenstemming is met de kwaliteitseisen voor het uiteindelijke ontvangende oppervlaktewater.

Opmerkingen OVAM

De OVAM heeft de volgende opmerkingen:

- In het ingediende bodemsaneringsproject werd geen saneringsdoelstelling opgenomen voor de aanwezige drijfslag. De OVAM legt de afwezigheid van een drijfslag op als saneringsdoelstelling.

Op basis van de bovenstaande evaluatie van de bezwaren en opmerkingen bestaat er geen aanleiding tot het opleggen van wijzigingen aan of aanvullingen op het bodemsaneringsproject.

Besluit



Artikel 1. Uitspraak in verband met conformiteit

De OVAM verklaart dat het bovenvermeld bodemsaneringsproject met de titel 'Bodemsaneringsproject Prayon nv – Schadegeval Casino Gansbroekstraat 56-58 te 2870 Ruisbroek (Puurs)' conform aan de bepalingen van het Bodemdecreet is.

Art. 2. Voorwaarden voor de uitvoering van de bodemsaneringswerken

Met het oog op de bescherming van mens en milieu en de verwezenlijking van een goede plaatselijke aanleg, legt de OVAM de volgende voorwaarden op aan de uitvoering van de bodemsaneringswerken:

- De bodemsaneringswerken moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de standaardprocedure 'Bodemsaneringswerken, Eindevaluatieonderzoek en Nazorg' en de codes van goede praktijk.
 - Alle wettelijke maatregelen om de milieuveiligheid en de arbeidsveiligheid te verzekeren bij de uitvoering van de bodemsaneringswerken en de maatregelen zoals beschreven in Achilles, moeten strikt worden gevolgd. De uitvoering van bodemsaneringswerken is gebonden aan de regels die zijn opgenomen in het meest recente Achilles zorgsysteem. De audits in het kader van Achilles moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de standaardprocedure 'Bodemsaneringswerken, Eindevaluatieonderzoek en Nazorg'.
 - Bij eventuele calamiteiten moet de verantwoordelijke of de bij contract aangestelde verantwoordelijke van de bodemsaneringswerken, de bevoegde instanties en de OVAM onmiddellijk verwittigen.
 - De meet- en controle-infrastructuur moet toegankelijk zijn voor de bevoegde toezichthoudende ambtenaren of een daartoe aangestelde onafhankelijke deskundige. Om de controle van deze installatie door de OVAM of door de andere bevoegde instantie mogelijk te maken, moet steeds een sleutel van de installatie ter plaatse beschikbaar zijn. Ingeval de werf of inrichting waar de bodemsanering plaatsvindt niet permanent wordt bemand, moet voor de aanvang van de werkzaamheden schriftelijk de naam van een contactpersoon die steeds over de nodige sleutels beschikt, en zijn telefoonnummer, aan de OVAM worden meegedeeld.
 - De verantwoordelijke of bij contract aangestelde verantwoordelijke van de bodemsaneringswerken moet op eenvoudig verzoek van de toezichthoudende ambtenaren of een door hen aangestelde onafhankelijke deskundige alle nodige gegevens verstrekken om een degelijke evaluatie en controle van de voortgang van de werken te kunnen uitvoeren.
 - Het verloop en de resultaten van de bodemsaneringswerken moeten aan de OVAM worden gerapporteerd overeenkomstig de standaardprocedure 'Bodemsaneringswerken, Eindevaluatieonderzoek en nazorg'. Voor bodemsaneringswerken met een totale duur van minder dan drie jaar moet enkel een eindevaluatieonderzoek worden opgesteld. Voor alle andere bodemsaneringswerken moet een tussentijds rapport van de uitvoering van de bodemsaneringswerken aan de OVAM worden overgemaakt in de volgende gevallen:
 - De opdrachtgever heeft een voorstel tot grote wijziging of een voorstel tot het opstellen van een nieuw bodemsaneringsproject.
 - De opdrachtgever verandert tijdens de uitvoering van de bodemsaneringswerken van bodemsaneringsdeskundige.
 - De bodemsaneringsdeskundige is van mening dat een reactie van de OVAM vereist is, zoals bedoeld in de standaardprocedure voor bodemsaneringswerken, eindevaluatieonderzoek en nazorg.
- Indien geen van bovenstaande punten van toepassing is, moet een tussentijds rapport worden opgesteld na drie jaar.
- De bodemsaneringsdeskundige moet te allen tijde de gegevens en interpretatie ter beschikking hebben en op vraag van de OVAM kunnen voorleggen.
 - Tijdens de sanering moeten regelmatig analyses worden uitgevoerd en ter beschikking gehouden van de controlerende overheden.
 - De voorziene grondwateronttrekking past in een bodemsanering met als doel de aanwezige bodemverontreiniging te saneren. De duur van de grondwateronttrekking is slechts richtinggevend en afhankelijk van het verloop van de bodemsanering. Als uit de monitoring gedurende de bodemsaneringswerken blijkt dat de saneringsobjectieven niet worden gehaald binnen de vooropgestelde termijnen, moeten de saneringswerken worden voortgezet.
 - De grondwateronttrekking heeft een geraamd debiet van 24 m³/uur tijdens de bemaling (ca. 1 maand). De grondwateronttrekking wordt aangelegd, gewijzigd, verbouwd en geëxploiteerd volgens de regels van goed vakmanschap. Elke verontreiniging van het grondwater, zowel tijdens de aanleg als tijdens de exploitatie wordt vermeden. Alle voorzorgen worden genomen teneinde schade aan onroerende goederen binnen de invloedsstraal van de grondwateronttrekking te



vermijden. Het opvullen van een buiten gebruik gestelde grondwaterwinning of een onderdeel ervan moet gebeuren overeenkomstig de code van goed vakmanschap als deze een potentieel gevaar betekent voor de kwaliteit van het grondwater.

- Het influent en effluent van de waterzuiveringsinstallatie moeten periodiek worden gecontroleerd. Als de bodemsaneringsdeskundige op basis van een voldoende aantal representatieve analyses over een voldoende lange periode kan aantonen dat er een stabiele eindsituatie werd verkregen, kan de grondwaterzuiveringsinstallatie worden verwijderd.
- Het effluent van de grondwaterzuiveringsinstallatie wordt in oppervlaktewater geloosd (via toegangsdeksel van ondergrondse gracht langs Gansbroekstraat). Het geloosde volume grondwater in oppervlaktewater wordt geraamd op 16.128m³.
- Het geloosde effluent moet voldoen aan de volgende lozingsnormen:

Parameter	Lozingsnorm
minerale olie	500 µg/l
benzeen	10 µg/l
tolueen	10 µg/l
ethylbenzeen	5 µg/l
xyleen	4 µg/l
btex (som)	20 µg/l
PFAS (ind)	0,1 µg/l

- De start en het einde van elke fase van de grondwatersanering moet aan de VMM worden gemeld op volgend centraal e-mailadres: bodemsaneringen@vmm.be. Vermeld daarbij de naam van het bodemsaneringsproject, de gemeente, de start- en einddatum van de bemaling en/of grondwatersanering.
- De analyseresultaten van de bemonsteringen op het in- en effluent moeten binnen een periode van 30 dagen na de bemonstering worden overgemaakt aan de VMM op volgend centraal e-mailadres: bodemsaneringen@vmm.be.
- De monitoring van de peilbuizen bij het beëindigen van de saneringswerken moet gebeuren nadat de evenwichtssituatie in de bodem is bereikt. Ter controle van de efficiëntie van de saneringsmaatregelen moeten minimaal de peilbuizen stroomafwaarts worden gecontroleerd alsook de peilbuizen met de hoogste concentratie aan verontreinigende stoffen, in de kern van de verontreiniging.
- De saneringswerken mogen pas worden stilgelegd na het bereiken van de vooropgestelde doelstellingen, of na onderling overleg met de OVAM, rekening houdend met de efficiëntie van de saneringstechniek (BATNEEC-principe) en de kwaliteit van het vaste deel van de aarde en van het grondwater. De vooropgestelde termijn van de bodemsanering is niet bindend en moet, gebaseerd op de bodemkwaliteit, op eenvoudig verzoek van de OVAM worden voortgezet.
- Onder de bodemsaneringswerken worden enkel die werken begrepen die noodzakelijk zijn om de bodemverontreiniging te behandelen. In het kader van de afwerking van de gesaneerde locatie worden werken die geen milieutechnische redenen hebben niet als bodemsaneringswerken beschouwd. Voorliggend conformiteitsattest houdt dan ook geen stedenbouwkundige vergunning in voor het opnieuw oprichten van bepaalde constructies, niet-functionele verhardingen, heraanleg van tuinen,... op de locatie.
- Als de bodemsaneringswerken andere meldings- en/of vergunningsplichtige handelingen of activiteiten omvatten dan die waarvoor het conformiteitsattest overeenkomstig artikel 54 van het bodemdecreet als melding of als vergunning geldt, dan moeten hiervoor vooraf de nodige meldingen worden gedaan of de nodige vergunningen worden verkregen bij de bevoegde instanties.
- De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
 - bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
 - bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.



Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

- Het debiet van het opgepompte grondwater moet worden geregistreerd.
- De zettingen worden gemonitord door plaatsing van getuigebouten op de bestaande gebouwen, samen met twee getuigebouten op de perceelsgrens met het openbaar domein. De bouten worden gecontroleerd voor de start van de bemaling en nadien 2x/week.
- Indien tijdens de infrastructuurwerken de stofconcentraties in de lucht hinderlijk zijn voor de omgeving, moeten onmiddellijk corrigerende maatregelen getroffen worden om de stofontwikkeling te verminderen.
- De aanvangsdatum en einddatum van de saneringswerken moeten worden meegedeeld aan de dienst Milieu (milieu@puursam.be).
- Na afloop van de saneringswerken dient een exemplaar van het evaluatierapport worden overgemaakt aan de dienst Milieu (milieu@puursam.be).
- De OVAM legt de afwezigheid van een drijfslag op als saneringsdoelstelling.

Art. 3. Termijn aanvang van de bodemsaneringswerken

De bodemsaneringswerken zoals omschreven in voorliggend bodemsaneringsproject moeten worden aangevat voor 1 februari 2026.

Overeenkomstig de standaardprocedure 'Bodemsaneringswerken, Eindevaluatieonderzoek en Nazorg' moet het kwaliteitsplan (inclusief bijlagen) minimaal acht dagen vóór de startvergadering aan de OVAM worden bezorgd via het e-loket van de OVAM.

Te Mechelen, 19.05.2025



Ann Cuyckens
Afdelingshoofd