

Sloopopvolgingsplan uitgebreide procedure gebouwen

Meulestedekaai 81
9000 Gent

Samenvattende 3-delige code voor asbest: 2.2.1.



Ik ondergetekende, Sander Deschuymere, verklaar dat de in dit sloopopvolgingsplan (met referentie SOP/2025/518) opgenomen informatie volledig en correct is.

Opgemaakt te Nevele, op 19/01/2026

Handtekening van de deskundige:

0 Inhoud

1 Administratieve gegevens

2 Voorstudie

2.1 *Beschrijving van het project*

2.2 *Vorbereidend historisch onderzoek*

3 Veldonderzoek

3.0 *Inleiding.*

3.1 *Administratieve gegevens van het veldonderzoek*

3.2 *Veldonderzoek gebouwen*

3.3 *Veldonderzoek buitenomgeving t.h.v. de projectzone.*

3.4 *Beperkingen van het onderzoek*

4 Aanbevelingen en aandachtspunten m.b.t. sloopopvolging.

4.0 *Inleiding.*

4.1 *Algemene aanbevelingen en aandachtspunten*

4.2 *Projectspecifieke aanbevelingen en aandachtspunten.*

5 Bijlagen.

1 Administratieve gegevens

Deskundige(n) opmaak SOP

Naam organisatie: B²ASC bv

Naam deskundige(n): Sander Deschuymere

Straat + nummer, gemeente: Camille Van der Cruyssenstraat 34, 9850 Deinze (Nevele)

Telefoon deskundige: 09 329 42 18

Email deskundige: Sander.deschuymere@basc.be

Dossiernummer B²ASC: SOP/2025/518

Opdrachtgever sloopopvolgingsplan

Naam opdrachtgever: Rousselot bv

Straat + nummer, postcode + gemeente: Meulestedekaai 81, 9000 Gent

Telefoon: 0492/10 14 76

Contactpersoon: Dhr. Christoph Moerman

Initiatiefnemer sloop- en/of renovatiewerken

Naam bouwheer: Rousselot bv

Straat + nummer, postcode + gemeente: Meulestedekaai 81, 9000 Gent

Telefoon: 0492/10 14 76

Contactpersoon: Dhr. Christoph Moerman

Referentie bouwheer: /

Situering project (locatie(s) van de werf; zie bijlage 1: plan met situering project)

Meulestedekaai 81, 9000 Gent

Kadastrale gegevens

Gent, afdeling 12, sectie N, nummer 1C2, 1D2

Datum opmaak SOP: 19/01/2026

Opmerking: de geldigheid van een sloopopvolgingsplan bedraagt 2 jaar

Voorziene startdatum sloop en afbraak: *Niet gekend*

Referentie omgevingsvergunningsaanvraag: Niet gekend

Versiebeheer van het sloopopvolgingsplan

Versienr.	Datum	Opmerkingen
V1	19/01/2026	/

2 Voorstudie

2.1 Beschrijving van het project

Het te onderzoeken terrein is gelegen langsheen de Meulestedekaai 81 te 9000 Gent. Het betreft de gebouwen van een fabriek waarbij in het kader van een herontwikkelingsproject bepaalde sloopwerken gepland zijn.

Op basis van de verschaft info van de bouwheer wordt momenteel voorzien om de sloopwerken uit te voeren in 1 fase.

2.1.1 Gebouwen

Op basis van de door de opdrachtgever verschaft info behoren de volgende gebouwen tot de scope van dit slooppopvolgingsplan:

Totaal te slopen/ontmantelen volume: 1.723,40 m³
Totaal bruikbare oppervlakte: 350,00 m²

Gebouw naam		Gebouw A	Gebouw B
Adres (straatnaam + huisnummer)		Meulestedekaai 81	Meulestedekaai 81
Omschrijving functie		Fabriek	Fabriek
Type constructie		Niet-residentieel	Niet-residentieel
Aantal bouwlagen	Bovengronds	1	1
	Ondergronds	0	0
Type werken	Bovenbouw	Volledige sloop	Volledige sloop
	Onderbouw	n.v.t.	n.v.t.
Brute bruikbare opp. (m ²)		100,00 m ²	250,00 m ²
Bouwwolume (m ³)		48,40 m ³	1.675,00 m ³
Historiek	Bouwjaar	Niet gekend	Niet gekend
	Renovatie(s)	Niet gekend	Niet gekend

2.1.2 Buitenverhardingen

- ☐ Er is geen buitenverharding aanwezig.
- ☐ Er is buitenverharding aanwezig. De opbraak ervan behoort niet tot de scope van voorliggend SOP.
- ☐ Er is buitenverharding aanwezig. De gedeeltelijke opbraak ervan behoort tot de scope van dit SOP. Op het plan in bijlage 1c is weergegeven welke delen van de buitenverharding dienen opgebroken te worden.
- ☒ Er is buitenverharding aanwezig. De opbraak van alle verhardingen op de percelen opgenomen in dit SOP, behoren tot de scope van dit SOP.

Op basis van de door de opdrachtgever verschaft info dienen de volgende verhardingen rondom de gebouwen mee opgebroken te worden tijdens de sloopwerken:

Totaal te slopen oppervlakte verharding: **200,00 m²**

<i>Verhardingszone</i>		Koer
<i>Type opp. verharding</i>		Betonverharding
<i>Type fundering (indien van toepassing)</i>		Ongekende fundering
<i>Type werken</i>		Volledige sloop
<i>Brute bruikbare opp. (m²)</i>		200,00 m ²
<i>Historiek</i>	<i>Jaar van aanleg</i>	Niet gekend
	<i>Renovatie(s) - herstellingen</i>	Niet gekend

2.2 Voorbereidend historisch onderzoek

2.2.0 Algemeen

Voordat er een visuele inspectie uitgevoerd wordt op het terrein zelf, dient er een voorbereidend onderzoek uitgevoerd te worden. Nuttige zaken om op voorhand te bekijken zijn oa. de bouw- en uitbatingsvergunningen, plannen en bestekken van bouw- en verbouwingswerken, eerder opgemaakte (asbest)inventarissen en fotomateriaal. Deze zaken dienen door de bouwheer aangeleverd te worden bij het toekennen van de opdracht.

Voor industriële panden is het belangrijk na te gaan welke activiteiten er hebben plaatsgevonden, wanneer en op welke locaties in het gebouw. Reeds uitgevoerde bodemonderzoeken kunnen hierbij een grote hulp zijn.

2.2.1 Bedrijfsactiviteiten en vergunningen

- ☒ Er zijn geen bedrijfsactiviteiten van toepassing.
- ☐ Er werd door de bouwheer of opdrachtgever geen informatie ter beschikking gesteld m.b.t. de voormalige bedrijfsactiviteiten.
- ☐ Er werd door de bouwheer of opdrachtgever wél informatie ter beschikking gesteld m.b.t. de bedrijfsactiviteiten en/of vergunningen.

2.2.2 (Bouw)plannen en bestekken

- ☒ Er zijn geen bestaande (oude) plannen of bestekken door de opdrachtgever ter beschikking gesteld.
- ☐ Er zijn wél bestaande (oude) plannen of bestekken door de opdrachtgever ter beschikking gesteld.
 - ☐ Beschikbare documenten worden in **Bijlage 6b** toegevoegd.

2.2.3 Fotomateriaal

De foto's van de historische situatie, op basis van de beschikbare luchtfoto's op Geopunt, zijn toegevoegd in **Bijlage 6c**.

2.2.4 Bestaande asbestinventaris(sen)

- ☒ Er is geen bestaande asbestinventaris beschikbaar of overgemaakt door de initiatiefnemer of opdrachtgever en/of de bestaande asbestinventaris(sen) werd(en) als niet relevant beschouwd door de sloopdeskundige.
- ☐ Er is/zijn bestaande asbestinventaris(sen) beschikbaar of overgemaakt door de initiatiefnemer of opdrachtgever én de bestaande asbestinventaris(sen) werd(en) als relevant beschouwd door de sloopdeskundige. Deze inventaris(sen) werd(en) gebruikt ter verificatie van de vaststellingen van het veldonderzoek i.k.v. de opmaak van voorliggend SOP. De bevindingen worden in **Bijlage 3** verwerkt en de beschikbare relevante documenten worden bijgevoegd in **Bijlage 6d**.

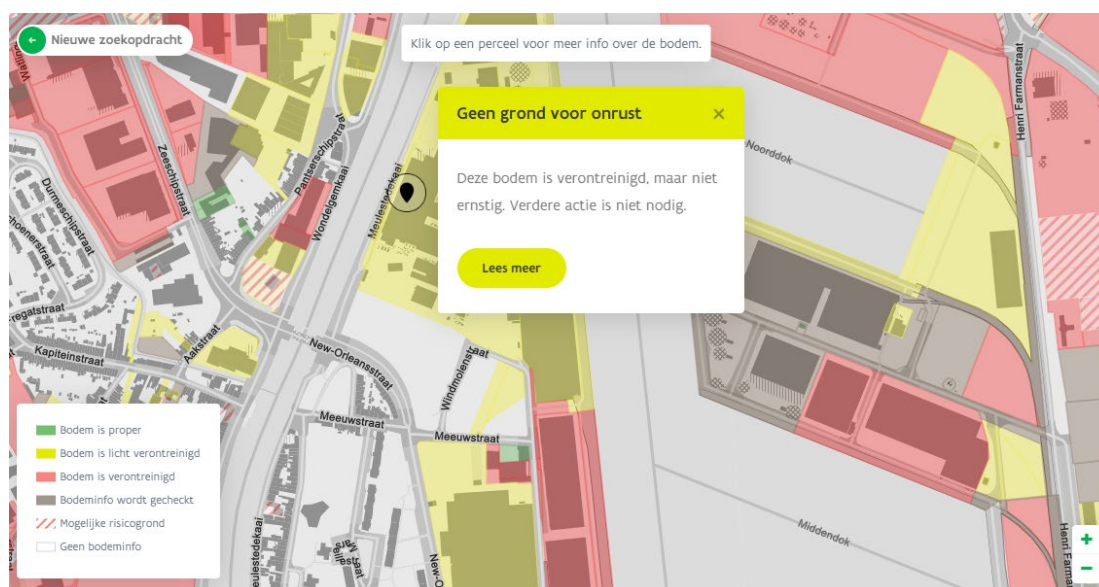
2.2.5 Bestaande sloopinventaris(sen)

☒ Er is geen bestaande sloopinventaris beschikbaar of overgemaakt door de initiatiefnemer of opdrachtgever en/of de bestaande sloopinventaris(sen) werd(en) als niet relevant beschouwd door de sloopdeskundige.

☐ Er is/zijn bestaande sloopinventaris(sen) beschikbaar of overgemaakt door de initiatiefnemer of opdrachtgever én de bestaande sloopinventaris(sen) werd(en) als relevant beschouwd door de sloopdeskundige. Deze inventaris(sen) werd(en) gebruikt ter verificatie van de vaststellingen van het veldonderzoek i.k.v. de opmaak van voorliggend SOP. Beschikbare documenten worden in **Bijlage 6e** toegevoegd.

2.2.6 Bodemonderzoek(en)

2.2.6.1 Bodemonderzoek(en)



De website “Bodemkwaliteit” van de OVAM werd nagekeken op 13/01/2026:

☐ Er is geen overlap met één of meerdere uitgevoerde bodemonderzoeken en/of schadegevallen.

☒ Er is wél een volledige/gedeeltelijke overlap met één of meerdere uitgevoerde bodemonderzoeken en/of schadegevallen.

☒ Er werd(en) geen bodemonderzoek(en) door de initiatiefnemer/opdrachtgever ter beschikking gesteld.

☐ Er werden één of meerdere bodemonderzoek(en) door de initiatiefnemer/opdrachtgever ter beschikking gesteld.

Conclusie:

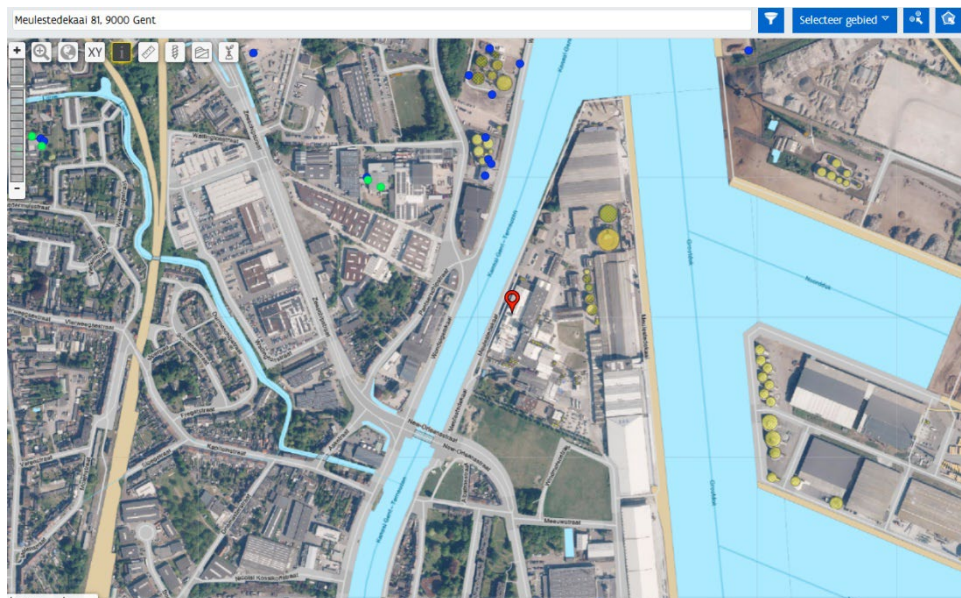
Op basis van de beschikbare gegevens op de website “Bodemkwaliteit” kan geconcludeerd worden dat er geen impact verwacht wordt op het puin dat zal vrijkomen bij de sloopwerken.

2.2.6.2 Technisch verslag

- ☒ Er is geen technisch verslag beschikbaar of overgemaakt door de initiatiefnemer of opdrachtgever.
- ☐ Er is een (voorlopig) technisch verslag beschikbaar of overgemaakt door de initiatiefnemer of opdrachtgever.

2.2.6.3 PFAS

De Databank Ondergrond Vlaanderen werd nagekeken op 13/01/2026:



- ☒ O.b.v. het nazicht van de DAV overlapt de projectzone niet met een potentiële bronzone voor PFAS, hebben er geen risico-activiteiten plaatsgevonden op de onderzoekslocatie en zijn er geen relevante onderzoeksresultaten voor PFAS in de bodem gekend.
- ☐ O.b.v. het nazicht van de DAV overlapt de projectzone wél met een potentiële bronzone voor PFAS en/of hebben er risico-activiteiten plaatsgevonden op de onderzoekslocatie en/of zijn er wél relevante onderzoeksresultaten voor PFAS in de bodem gekend.

2.2.7 Regiogebonden risico's.

Op basis van de regio waarbinnen een project gelegen is, kunnen specifieke verontreinigingen voorkomen:

Asbestregio Kapelle-op-den-Bos en Willebroek
<i>Aartselaar, Bonheiden, Boom, Boortmeerbeek, Bornem, Buggenhout, Grimbergen, Kapelle-op-den-Bos, Kontich, Londerzeel, Mechelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Puurs-Sint-Amands, Sint-Katelijne-Waver, Willebroek en Zemst</i>
Zinkassen en slakken/assen
<i>Effectieve gemeenten met zinkassen: Balen, Beerse, Bocholt, Dilsen-Stokkem, Geel, Grobbendonk, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Herentals, Hoogstraten, Houthalen-Helchteren, Lille, Lommel, Maaseik, Nieuwerkerken, Oudsbergen, Peer, Pelt, Retie, Sint-Truiden, Tessenderlo-Ham, Vorselaar, Westerlo</i>
<i>Andere verdachte gemeenten: Alken, Arendonk, As, Baarle-Hertog, Beringen, Bilzen-Hoeselt, Bree, Dessel, Diepenbeek, Genk, Halen, Hasselt, Herenthout, Herk-de-Stad, Herselt, Heusden-Zolder, Hulshout, Kasterlee, Kinrooi, Laakdal, Lanaken, Leopoldsburg, Lummen, Maasmechelen, Meerhout, Merksplas, Mol, Oud-Turnhout, Ravels, Riemst, Rijkevorsel, Tongeren-Borgloon, Turnhout, Vosselaar, Wellen, Zonhoven, Zutendaal</i>
Mijnsteen (afkomstig van Kempense steenkoolmijnen)
<i>Beringen, Eisden (Maasmechelen), Houthalen-Helchteren, Genk (Waterschei, Winterslag, Zwartberg), Heusden-Zolder</i>

☒ De projectzone is niet gelegen t.h.v. een locatie die behoort tot een van de regio gebonden risico's.

☐ De projectzone is wél gelegen t.h.v. een locatie die behoort tot een van de regio gebonden risico's (cfr. aanduiding in bovenstaande tabel).

3 Veldonderzoek

3.0 Inleiding.

Tijdens de rondgang krijgt de deskundige, naast een algemeen zicht op de aard en omvang van de deelgebouwen, een eerste indruk van de complexiteit van de gebouwen en van de verscheidenheid aan materialen.

De systematische veldopname houdt een oplistijng in (per deelgebouw) van alle voorkomende materialen en de nodige gegevens om deze te omschrijven en te kwantificeren.

Niet alle materialen zijn visueel steeds eenduidig te identificeren. Daarom zal het veldonderzoek vaak gepaard gaan met een staalname van verdachte materialen. Het kan hierbij zowel gaan over eigenlijke bouwmaterialen als over stoffen die aanwezig zijn in of rond het gebouw. In de meeste gevallen zal de onderzoeker minstens een idee hebben van de aard van verontreiniging en moet hij dit kunnen bevestigen of ontkennen. Staalname is vaak aangewezen bij diverse asbesttoepassingen, teerhoudend asfalt, potentiële PFAS verontreiniging,

3.1 Administratieve gegevens van het veldonderzoek

Datum (data) veldonderzoek(en):	07/01/2026 (08u30 tot 09u15)
Naam uitvoerder(s) veldonderzoek(en):	Sander Deschuymere (project manager)
Naam organisatie:	B²ASC bv
Adres organisatie:	Camille Van der Cruyssenstraat 34, 9850 Deinze
Contactpersoon ter plaatse:	Dhr. Christoph Moerman

De foto's van het veldonderzoek zijn weergegeven in **bijlage 5**.

3.2 Veldonderzoek gebouwen

3.2.1 Onderzoek naar asbest

Gelieve steeds de beperkingen van het onderzoek, terug te vinden in “3.4 – Beperkingen van het onderzoek”, in acht te nemen.

De asbestinventaris met referentie AS/2025/518 is bijgevoegd in **bijlage 3** bij dit SOP.

☐ Er werden geen asbesthoudende toepassingen teruggevonden tijdens het veldonderzoek.

Gelieve steeds de beperkingen van het onderzoek, terug te vinden onder paragraaf 3.4 van dit SOP en onder paragraaf 3.2 van de asbestinventaris in **bijlage 3**, in acht te nemen.

☒ Er werden wél asbesthoudende toepassingen teruggevonden tijdens het veldonderzoek.

De samenvattende 3-delige code voor asbest is 2.2.1..

☒ De volledige asbestverwijdering kan worden uitgevoerd door opgeleid personeel.

☐ De asbestverwijdering moet (volledig/gedeeltelijk) worden uitgevoerd door een erkend asbestverwijderaar. (<https://werk.belgie.be/nl/erkenningen/erkenning-asbest-bedrijven-erkend-voor-afbraak-verwijderingswerken>)

3.2.2 Onderzoek naar andere gevaarlijke afvalstoffen dan asbest.

Gelieve steeds de beperkingen van het onderzoek, terug te vinden in “3.4 – Beperkingen van het onderzoek”, in acht te nemen.

- ☐ Er werden geen gevaarlijke materialen andere dan asbest teruggevonden tijdens het veldonderzoek.
- ☒ Er werden wél gevaarlijke materialen andere dan asbest teruggevonden tijdens het veldonderzoek. Een overzicht van de gevaarlijke materialen is terug te vinden in **bijlage 2b** van dit SOP. Meer info omtrent de gevaarlijke afvalstoffen is tevens terug te vinden in **bijlage 4**.
 - ☒ Er zijn geen monsternames en/of analyses van potentieel gevaarlijke afvalstoffen andere dan asbest uitgevoerd t.h.v. de projectzone.
 - ☐ Er zijn monsternames en/of analyses van potentieel gevaarlijke afvalstoffen andere dan asbest uitgevoerd t.h.v. de projectzone.

3.3 Veldonderzoek buitenomgeving t.h.v. de projectzone.

Een overzicht van de op te breken verharding is opgenomen in paragraaf 2.1.2. van dit SOP.

3.3.1 Vaststellingen veldonderzoek

Er werden tijdens het veldonderzoek geen puinstromen vastgesteld die aanleiding kunnen geven tot bepaalde risico's.

3.4 Beperkingen van het onderzoek

3.4.1 Algemene beperkingen.

Wanneer er tijdens de inspectie materialen en afval in opslag aangetroffen worden, wordt deze inboedel niet opgenomen in de sloopinventaris. Bovendien wordt er niet nagegaan of er zich hiertussen asbestverdachte materialen bevinden. Daarenboven kunnen asbestverdachte materialen die zich bevinden onder of achter materialen en afval in opslag, niet worden opgemerkt.

Voorafgaand aan de werken dient de aanwezige inboedel opgeruimd te worden.

De inspecteur-technicus beschikt over een kleine ladder om indien nodig, staalnames of controles tot op 3,5 meter hoogte te kunnen uitvoeren. Alle hoger gelegen delen kunnen, zonder ter beschikking stelling van een hoogtewerker, enkel visueel beoordeeld worden.

Dit sloopopvolgingsplan heeft betrekking op alle delen van de gebouwen die dienen afgebroken te worden. Hoewel er de intentie is om alle materialen op te sporen, kan nooit 100 % zekerheid worden gegeven dat al het gevaarlijk en niet-gevaarlijk materieel in deze inventaris is beschreven.

Volgende zaken kunnen tijdens sloop- of ontmantelingswerken zichtbaar worden zoals:

- **Fundamenten – onbereikbare delen:** funderingen van bestaande of reeds gesloopte gebouwen zijn niet opgenomen in deze inventaris, alsook ongekende kelders en putten.
- **Ondergrondse riolering:** het ondergrondse waterafvoerstelsel werd niet nader gecontroleerd, er kunnen dus nog een groot aantal rioleringsbuizen en controleputten onder de grond aanwezig zijn.
- **Daken:** niet elke opbouw van een dak is duidelijk te herkennen, het kan zijn dat er nog bepaalde materialen tussen dakstructuur en bedekking aanwezig zijn zonder dat dit zichtbaar is.
- **Leidingen en kabels:** deze sloopinventaris houdt géén rekening met leidingen en kabels (in- of opbouw) die zich in de gebouwen bevinden. Aangezien deze als waardevol beschouwd worden, gaan we er van uit dat de aannemer deze selectief zal verwijderen.
- **Zwavelbeton:** Zwavelbeton wordt op heden toegepast in spoorwegliggers en rioolbuizen. Indien tijdens de uitvoering van de werken blijkt dat er een toepassing uit zwavelbeton aanwezig is, mag deze afvalstroom deze niet vermengd worden met het andere steenpuin!

3.4.2 Projectsamenstelling van beperkingen.

3.4.2.1 Gebouwen in gebruik

Op het moment van de inspectie waren de gebouwen nog in gebruik en kon slechts een beperkt destructief onderzoek uitgevoerd worden. Er kon bijgevolg niet nagegaan worden wat er zich onder meer bevond achter de vaste wanden, boven de vaste plafonds en onder de vaste vloeren. Indien er roofing aanwezig is werd deze mogelijk niet onderzocht omdat dit niet kan zonder risico op lekkages.

Enkel materialen die op redelijke wijze konden worden onderzocht, werden bemonsterd. Mogelijk bevinden er zich nog asbestverdachte materialen op locaties die tijdens de inspectie niet bereikbaar en/of zichtbaar waren.

3.4.2.2 *Installaties in dienst.*

Op het moment van de inspectie waren volgende installaties in dienst:

- Verwarmingsinstallatie
- Elektrische installatie

Enkel zichtbare asbestverdachte toepassingen werden onderzocht.

3.4.3 Niet-toegankelijke en/of niet-onderzochte ruimtes en/of gebouwen/gebouwdelen.

☐ Er zijn geen ruimtes en/of gebouwen/gebouwdelen die niet toegankelijk waren en niet destructief onderzocht konden worden.

☒ Er zijn ruimtes en/of gebouwen/gebouwdelen die niet toegankelijk waren en niet destructief onderzocht konden worden. De niet-onderzochte ruimten en/of gebouwen/gebouwdelen worden in onderstaande tabel omschreven en zijn aangeduid op het plan in bijlage bij de asbestinventaris in **bijlage 3**.
Voorafgaand aan de start van de werken dient men zich ervan te vergewissen of er geen materialen die asbest bevatten en/of gevaarlijke materialen aanwezig zijn.

Locatie	Motivatie	Opmerkingen	Extrapolatie *	Aanbevelingen
Plat dak gebouw A & B	Toegang tot het dak was hoger dan 3,5 m	Plat dak met hoogte +/- 4.5 m.	Ja	Bijkomend onderzoek aangewezen voor start der werken

* In geval van extrapolatie werden de niet-gevaarlijke afvalstoffen opgenomen in het SOP op basis van extrapolatie van de onderzochte delen.



3.5 Hergebruik en hoogwaardige recyclage

☒ Er werd bij de uitvoering van het veldonderzoek geen inschatting gemaakt van materialen en elementen die in aanmerking komen voor hergebruik en/of hoogwaardige recyclage.

☐ Er werd bij de uitvoering van het veldonderzoek een inschatting gemaakt van materialen en elementen die in aanmerking komen voor hergebruik en/of hoogwaardige recyclage. Een overzicht en gedetailleerde fiches worden toegevoegd in Bijlage 8 en/of Bijlage 9.

4 Aanbevelingen en aandachtspunten m.b.t. sloopopvolging

4.0 Inleiding.

Het sloopopvolgingsplan (en het daaropvolgende controleverslag) kadert in de traceerbaarheidsprocedure overeenkomstig artikel 4.3.5, §3 VLAREMA.

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is de eerste stap in de traceerbaarheidsprocedure en is vereist indien men voor afvoer van het selectief ingezamelde sloopmateriaal wenst te werken via een erkende sloopbeheerorganisatie om te komen tot een sloopmateriaal met laagmilieurisico-profiel.

Het sloopopvolgingsplan heeft als doel een olijsting te geven van alle te verwachten vrijkomende afvalstoffen bij de geplande sloopwerken alsook aanbevelingen te formuleren voor de selectieve sloop.

Hiertoe geeft het sloopopvolgingsplan niet alleen per categorie afvalstof aan welke materialen zullen vrijkomen maar bevat het ook informatie over de verwachte hoeveelheden en de plaats waar deze worden aangetroffen, alsook algemene en werfspecifieke aandachtspunten met betrekking tot de selectieve sloop. Op basis van een conform verklaard sloopopvolgingsplan kan de verdere traceerbaarheidsprocedure zoals opgenomen in de standaardprocedure traceerbaarheid sloopmateriaal via een erkende sloopbeheerorganisatie worden doorlopen.

De bedoeling van de verplichting is het selectief slopen en het daaropvolgend beheer van de bouw- en sloopafvalstromen aan te moedigen en te steunen. De verplichting geldt voor gebouwen en installaties met een volume van meer dan 1000 m³ en die geen loutere woonfunctie hebben. Onder deze laatste vallen dus onder meer bedrijfsgebouwen, winkels, scholen, kantoren, verzorgingsinstellingen, hotels, openbare gebouwen en dergelijke meer.

De geldigheidstermijn van een sloopopvolgingsplan is 2 jaar. Indien het sloopopvolgingsplan ouder is dan 2 jaar bij de start van de sloop- en afbraakwerken moet een deskundige de geldigheid van het sloopopvolgingsplan bevestigen of een geactualiseerd sloopopvolgingsplan aan de sloopbeheerorganisatie overmaken.

Het sloopopvolgingsplan vervangt niet het sloopbestek, maar kan er wel een onderdeel van zijn. De kostprijs van de sloopwerken hangt immers niet enkel af van de hoeveelheid en de aard van de verwachte afvalstromen, maar ook en vooral van de ligging, bereikbaarheid, grootte en complexiteit van de sloopwerf, de in te zetten machines en de nabijheid van verwerkingsmogelijkheden. Het is dus aangewezen voor de aanbestedingsprocedure een sloopbestek te laten opstellen met de omschrijving van de uit te voeren werken.

Bijkomend wordt gesteld dat de sloopaannemer de vermelde hoeveelheden in de sloopinventaris niet kan aanzien als vermoedelijke hoeveelheden, om zodoende verrekeningen in te dienen bij mogelijke afwijkingen van deze hoeveelheden. Er werd getracht een zo correct mogelijke opmeting te doen van de aanwezige afvalstoffen, eventueel afwijkende hoeveelheden kunnen echter geen aanleiding geven tot meerprijzen.

Voor de aanvang van de sloopwerken bezorgt de sloper aan de bouwheer en/of aangestelde deskundige een sloop en afvalbeheerplan. Hierin geeft de sloper onder meer de fasering van de sloopwerken aan en welke fracties hij in de opeenvolgende fasen zal onderscheiden en apart inzamelen. In het bijzonder geeft hij aan hoe en wanneer de gevaarlijke materialen verwijderd worden, welke fracties op de werf worden gescheiden en wat hun bestemming is.

Op basis van het sloop- en afvalbeheerplan kunnen de bouwheer, architect of aangestelde deskundige oordelen of de voorgestelde aanpak beantwoordt aan de vereisten voor een selectieve sloop, in het bijzonder wat betreft de voorafgaande verwijdering van gevaarlijke materialen. De bouwheer, architect of aangestelde deskundige moet toezien of de niet-selectief ingezamelde fracties niet-gevaarlijke afvalstoffen worden afgevoerd naar daartoe vergunde sorteerbedrijven.

De sloper en desgevallend de vervoerder van de afvalstoffen zijn verplicht om kopieën van alle vervoers- en verwerkingsdocumenten te bezorgen aan de bouwheer. Deze houdt alle documenten bij gedurende een periode van vijf jaar en stelt ze op verzoek ter beschikking van de toezichthoudende overheid (milieu-inspectie, OVAM, gemeentelijke overheid).

4.1 Algemene aanbevelingen en aandachtspunten

Onvoorziene omstandigheden.

Indien tijdens de uitvoering van de werken onvoorziene gevaarlijke afvalstoffen aangetroffen worden, dient de deskundige onmiddellijk op de hoogte gebracht te worden.

Zoals in de asbestinventaris (bijlage 3) beschreven, zijn er bepaalde beperkingen aan het onderzoek waardoor bijkomende asbesttoepassingen aan het licht kunnen komen tijdens de werken. Na melding van aan de deskundige zal deze zo spoedig mogelijk meedelen welke maatregelen genomen dienen te worden.

Hoe dan ook dient de verwijdering van deze extra zaken gedocumenteerd te worden a.d.h.v. foto's, en dienen de nodige verwerkingsattesten overgemaakt te worden na afloop van de werken.

Maximale voorafgaande ontruiming.

Vooraleer met de eigenlijke ontmanteling of afbraak van de vaste delen van het gebouw te beginnen dienen alle vrijstaande elementen zoals meubilair, losse toestellen, tapijten, papier en karton, voorraden, opgeslagen stoffen en vloeistoffen verwijderd te worden en verwerkt volgens de vigerende wetgevingen.

Bijzondere aandacht hierbij gaat naar eventueel aanwezige gevaarlijke stoffen zoals bijvoorbeeld opgeslagen chemicaliën of afvalstoffen.

Voorafgaande verwijdering van gevaarlijke stoffen.

Alle aanwezige gevaarlijke stoffen, in het bijzonder deze die een gevaar kunnen opleveren voor de slooparbeiders, voor omwonenden of voor het milieu, of die het hergebruik van de vrijkomende materialen kunnen bemoeilijken of verhinderen dienen voor de aanvang van de eigenlijke sloop te worden verwijderd.

Dit dient bovendien te gebeuren met de nodige voorzorgen en volgens de geldende voorschriften. Recipiënten die gevaarlijke stoffen bevatten worden bij voorafgaandelijk op een reglementaire manier geledigd tenzij zij op een veilige manier met inhoud kunnen verwijderd worden. Hieronder vallen onder meer stookolietanks, transformatoren en koelinstallaties.

Reinigen van schouwen en recipiënten.

Schouwen kunnen belangrijke hoeveelheden roet bevatten dat in het algemeen rijk is aan polyaromatische koolwaterstoffen (PAK's). Om te vermijden dat het roet vermengd geraakt met puin en dit ongeschikt maakt voor hoogwaardig hergebruik, dienen de aanwezige schouwen gereinigd te worden alvorens de sloopwerken aan te vatten. Indien de schouwen niet gereinigd worden voorafgaand aan de sloop, dient het puin van deze schouw(en) afgevoerd te worden als HMRP.

Opslagtanks (incl. eventuele aan- en afvoerleidingen) van brandstoffen of andere recipiënten met gevaarlijke stoffen dienen voorafgaand geledigd en gereinigd te worden door een erkend bedrijf.

Opbraak verhardingen.

Er dient tijdens de opbraak van de verhardingen steeds de nodige aandacht te zijn voor de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke afvalstoffen in de (onder)funderingslagen of de ondergrond.

Asbestverwijdering.

Bij verwijdering van asbesthoudend materiaal dient men zich te houden aan de voorwaarden en de nadere regels bepaald in de codex welzijn op het werk: Boek VI.- Titel 3.– Asbest.

Een voorstel van verwijderingsmethode voor de asbesthoudende materialen is een weergegeven in de asbestinventaris in bijlage 3. Deze voorgestelde verwijderingstechnieken zijn enkel adviserend en nooit verplicht, noch bindend.

Eventuele pakkingen en dichtingsringen in leidingwerk zijn moeilijk 100% correct in beeld te brengen. Staalname van een dichting kan een verkeerd beeld geven omdat deze specifieke dichting mogelijk reeds tijdens een onderhoud vervangen werd. Bijgevolg dienen alle pakkingen en dichtingsringen van installaties die opgebouwd werden voor 2000 als asbestverdacht te worden aangemerkt.

Conform de bestaande vakliteratuur (<https://etwie.be/nl/publicaties/het-superproduct-een-zoektocht-naar-asbestvezels-in-bakeliet>), bevat een minderheid van de bakeliet toepassingen asbestvezels. Dit kan echter enkel d.m.v. monsternamen uitgesloten worden. Veelal is monsternamen niet mogelijk zonder de functie van de bakeliet toepassing weg te nemen. Daarom dienen alle bakeliet toepassingen als asbesthoudend beschouwd te worden, tot het tegendeel aangetoond kan worden a.d.h.v. een negatief analyseresultaat.

In het geval van aanwezigheid van asbesthoudende dak- en/of gevelbekleding dienen voorafgaand aan de sloop de dakgoten geledigd en gereinigd te worden.

Gezondheids-, veiligheids- en milieuaspecten.

Wat betreft de beheersing van de gezondheidsrisico's voor de werknemers, omwonenden, verwerkers en gebruikers, en van milieurisico's in het algemeen wordt verwezen naar onder meer de volgende regelgevingen:

- de codex welzijn op het werk betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen
- de codex welzijn op het werk betreffende de bescherming van de werknemers tegen risico's van blootstelling aan asbest
- de codex welzijn op het werk betreffende de bescherming van de gezondheid en de veiligheid van de werknemers tegen de risico's van chemische agentia op het werk
- de codex welzijn op het werk betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan kankerverwekkende en mutagene agentia op het werk
- Omgevingsvergunningsdecreet, Vlarem II, Vlarema & Vlarebo

Vooraleer de machinale sloopwerken aangevat worden, dient de machinist zich te vergewissen van de aanwezigheid van de verschillende kelders en ondergrondse putten. Dit om ongevallen tijdens de sloopwerken te vermijden.

Tevens dient voor de start der werken nagekeken te worden of alle nutsleidingen (gas, elektriciteit, water) afgekoppeld werden t.h.v. het openbaar domein.

Er dient tijdens de opbraak van ondergrondse constructies steeds rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van (nog niet ontdekte) asbestcement leidingen. Indien deze leidingen teruggevonden worden, dient de aannemer de bouwheer en erkend deskundige in te lichten, vooraleer deze zaken op te breken.

Afvalbeheer- en sloopplan.

Voor sloop-, ontmantelings- of renovatiewerken met verplichte sloopopvolging moet een afvalbeheer- en sloopplan door de uitvoerder van de sloop-, renovatie- en afbraakwerken worden opgemaakt. Dit afvalbeheerplan moet beschikbaar zijn voor de start van de sloop-, ontmantelings- of renovatiewerken.

Dit afvalbeheer- en sloopplan bevat minstens bepalingen omtrent:

- de voorafgaande afvoer van de afvalfracties die geen bouw- en sloopafval zijn;
- de fracties die gescheiden moeten worden ingezameld, conform artikel 4.3.2, en bestemd zijn voor hergebruik en materiaalrecyclage;
- voor sloopwerken met verplichte sloopopvolging – link met het conform verklaard SOP inclusief:
 - o Een beschrijving van de randvoorwaarden bij slopen en ontmantelen waaronder technische uitvoeringsbeperkingen en hinder- en veiligheidsaspecten *;
 - o Een beschrijving van de gebruikte sloopmethode en -technieken
- de organisatie van de gescheiden inzameling op de werf van de verschillende afvalfracties;
- een overzicht van de verschillende inzamelrecipiënten voor afvalstoffen;
- de organisatie van de afvoer van de afvalstoffen in functie van het vrijkomen van de verschillende fracties tijdens de bouw-, sloop-, ontmantelings- of renovatiewerken.

Het afvalbeheerplan moet op eerste verzoek ter beschikking gesteld worden van de toezichthouder, de deskundige die het controlebezoek uitvoert in kader van de sloopopvolging, de sloopbeheerorganisatie, en de OVAM.

** Indien bronscheiding van het bouw- en sloopafval niet mogelijk is omwille van de veiligheid, moet een gemotiveerde verklaring van de veiligheidscoördinator opgenomen worden in het afvalbeheer- en sloopplan.*

Melding start der werken + controlebezoek.

Minimaal 15 dagen voor de aanvang van de werken dient de aannemer de start der werken te melden op het portaal Tracimat. Vooraleer de machinale sloopwerken kunnen opgestart worden, dient er een controlebezoek uitgevoerd te worden. Alle gebouwen dienen door een erkend deskundige bezocht te worden ter verificatie dat alle gevaarlijke afvalstoffen verwijderd werden.

De aannemer sloopwerken dient idealiter 4 à 5 werkdagen voor het einde van de asbestverwijdering contact op te nemen met de deskundige voor het inplannen van het controlebezoek (info@basc.be). Hierbij dient tevens de asbestmelding aan FOD WASO (met werkplan) en de vermoedelijke bestemming van de gevaarlijke afvalstoffen overgemaakt te worden aan de deskundige. Na uitvoering van het controlebezoek kan, mits positief advies van de deskundige, de machinale sloop opgestart worden.

Sloopattest.

De uitvoerder van de sloop-, ontmantelings- of renovatiewerken bezorgt voor de oplevering van de sloop- of ontmantelingswerken aan de sloopbeheersorganisatie kopieën van de afgiftebewijzen van:

- de afgevoerde gevaarlijke afvalstoffen
- de puinfractie die door de puinbreker niet als puin met laagmilieurisico-profiel is aanvaard

De afgiftebewijzen en transportdocumenten van de overige afgevoerde afvalstoffen dienen op vraag van de sloopbeheerorganisatie aan haar ter beschikking te worden gesteld.

Voor de oplevering van de sloop- of ontmantelingswerken, bezorgt de uitvoerder de werken een sloopattest aan de houder van de omgevingsvergunning.

Materiaalscheiding met het oog op maximale recyclage, hergebruik of valorisatie.

Conform artikel 4.3.2 van Vlarema dient bouw- en sloopafval door de producent gescheiden van andere afvalstoffen worden aangeboden en afzonderlijk worden gehouden bij de ophaling of inzameling.

Bouw- en sloopafval ontstaan door calamiteiten of dat op basis van andere wetgeving of op bevel van de politie of bevoegde autoriteiten onmiddellijk vernietigd of afgevoerd moet worden zonder verdere bewerkingen, vormt hierop een uitzondering.

De lijst met de 32 minimaal gescheiden te houden bedrijfsafvalstoffen werd bij goedkeuring van Vlarema 9 uitgebreid met volgende afvalstromen:

25° niet-teerhoudend asfaltpuin;

26° funderingsmaterialen die niet conform de bepalingen van het eenheidsreglement gerecycleerde granulaten kunnen verwerkt worden;

27° verontreinigde fracties bouw- en sloopafval die achteraf niet kunnen uitgesorteerd worden bij een verwerker, waarna zij voldoen aan de acceptatiecriteria van de vergunde verwerker;

28° cellenbeton;

29° gipskartonplaten en gipsblokken;

30° glaswol (verplichting geldt pas vanaf 01/01/2027);

31° rotswol (verplichting geldt pas vanaf 01/01/2027);

32° bitumineus dakbedekkings- of afdichtingsmateriaal (verplichting geldt pas vanaf 01/01/2027).

De opdrachtnemer van de bouw-, sloop- en renovatiewerken neemt de nodige maatregelen om ervoor te zorgen dat de fracties bouw- en sloopafval zoals hierboven vermeld, bij het slopen, ontmantelen of renoveren op de werf als een zuivere fractie vrijkomen en is verantwoordelijk voor de correcte gescheiden inzameling en afvoer van de afvalstoffen.

Op de website <https://www.bouwensloopafval.be/> vindt u een overzicht van recyclagetrajecten van niet-steenachtig bouw- en sloopafval.

Hoogwaardige recyclage van betongranulaten (Groen Beton)

Om de impact van de bouwsector op het milieu te beperken, is het zo hoogwaardig mogelijk recycleren van de afvalstromen een must.

Een voorbeeld daarvan is het recycleren van beton tot A+ granulaten. Door het selectief inzamelen van bepaalde betonstromen, worden deze omgevormd worden naar granulaten die kunnen gebruikt worden bij de productie van nieuw stortbeton. Dit brengt niet alleen een vermindering van het gebruik van grondstoffen met zich mee, maar zorgt ook voor een vermindering van de CO² uitstoot. De CO² winst bedraagt ongeveer 20 à 30 % op het deel granulaten van het beton en wordt voornamelijk gerealiseerd door de vermindering van de transportafstanden.

Om in aanmerking te komen voor recyclage tot A+ granulaten, dient het beton zeer zuiver te zijn. Zo mag er bijvoorbeeld geen verf of pleisterwerk aanwezig zijn op betonkolommen of balken. Ook het beton van andere bouwelementen (vloerplaten, dak structuren, verhardingen, ...) kan in aanmerking komen voor deze hoogwaardige recyclage wanneer deze zeer zuiver zijn (geen coating, teer, bitumen, verf, ...). Meer info over circulair beton kan teruggevonden worden via de website van Buildwise: <https://www.buildwise.be/nl/vakgebieden/ruwbouw-en-algemene-aanneming/circulair-beton> .

Hergebruik.

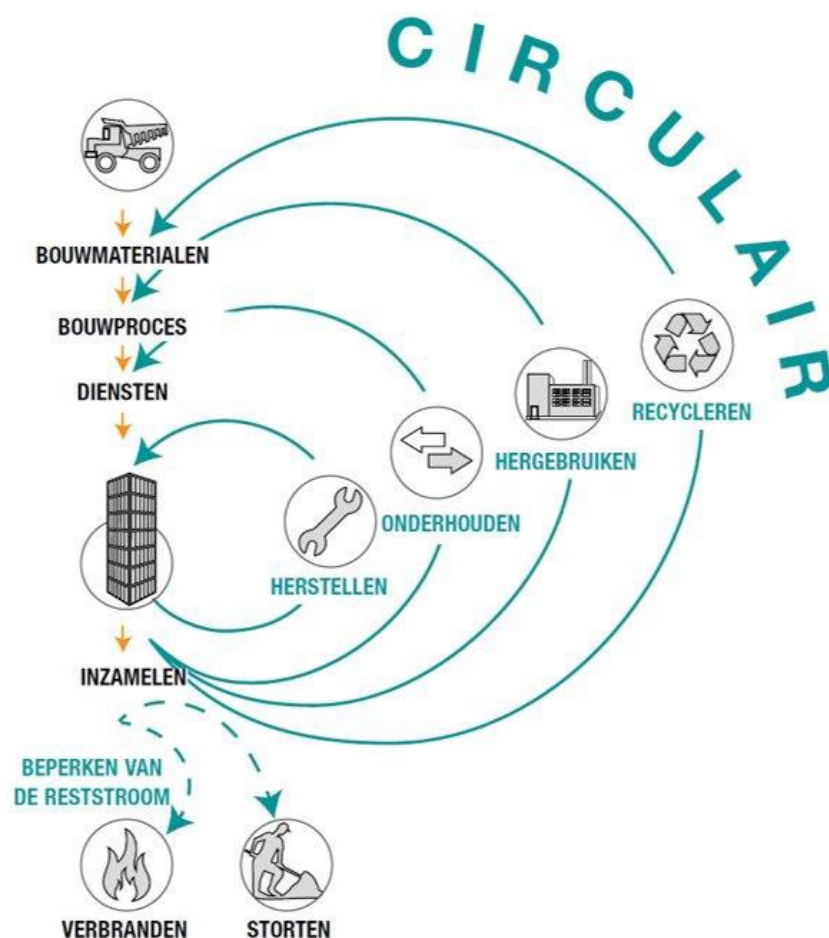
Het hergebruiken van bouwmaterialen is een manier van “afvalbeheer” waarbij ervoor gezorgd wordt dat materialen en producten in hun bestaande vorm hergebruikt kunnen worden, en dit met of zonder behoud van hun initiële functie. Dit zorgt voor minder druk op grondstoffen, een kortere keten en minder afval.

Het hergebruiken van materialen is het opnieuw inzetten van die materialen in nieuwe context, en mag niet verward worden met de recyclage van materialen. Bij de recyclage worden bouwmaterialen mechanisch behandeld om zo (gedeeltelijk) ingezet te worden als grondstof bij de productie van nieuwe materialen.

In dit SOP wordt geen rekening gehouden met potentieel hergebruik van de bouwmaterialen. Een SOP bezorgt een oplijsting van de gevaarlijke (bijlage 2b) en niet-gevaarlijke afvalstoffen (bijlage 2c) die vrij komen bij de geplande werken. Het SOP is echter een eerste stap bij hergebruik. Het is immers van groot belang dat de gevaarlijke afvalstoffen gekend zijn, vooraleer gekeken wordt naar eventueel hergebruik van bepaalde bouwmaterialen.

Op eenvoudig verzoek kan B²ASC, op basis van dit SOP, aangeven of de opmaak van een hergebruikinventaris opportuun is voor de geplande sloopwerken beschreven in dit SOP.

Hergebruik (en recyclage) zijn processen die bijdragen aan de transitie naar een circulaire bouweconomie.



Afbeelding: World EconomicForum

4.2 Projectspecifieke aanbevelingen en aandachtspunten.

4.2.1 Fundering verharding.

Het materiaal van de funderingslagen onder de buitenverharding is niet gekend. Na de opbraak van de oppervlakteverharding dient de aannemer een visuele controle uit te voeren op de aanwezigheid van verdachte materialen en stoffen in de fundering. Indien er gevaarlijke stoffen en/of een te hoog gehalte aan stoffen die de recyclage kunnen hinderen, worden vastgesteld, dient dit aan Tracimat te worden gemeld.

4.2.2 F-gas-houdende isolatiepanelen en schuimen.

Oudere gebouwen bevatten vaak isolatiepanelen die schuimen bevatten die nog ozonlaag afbrekende stoffen of F-gassen bevatten. Vanaf 1 januari 2025 moeten eigenaren van gebouwen en aannemers er voor zorgen dat emissies van deze gassen zo veel mogelijk worden vermeden tijdens opknop- of sloopwerkzaamheden die gepaard gaan met de verwijdering van schuimpanelen, door ervoor te zorgen dat die gassen bij het hanteren van de schuimen of de gassen worden vernietigd.

Er zijn bepaalde hoeveelheden van isolatiepanelen opgenomen in de sloopinventaris. Conform de in bijlage 4a toegevoegde fiche, dient tijdens de verwijdering van de isolatie het breken van deze isolatie tot een absoluut minimum beperkt te worden.

4.2.3 Bijkomend onderzoek asbestverdachte materialen.

Voorafgaand aan het contracteren van de aannemer, is het aangewezen om uitsluitend te hebben omtrent eventueel asbestverdachte toepassingen. Mogelijk kunnen ook 2 eenheidsprijzen opgevraagd worden bij offertevoorraad (eenheidsprijs verwijderen toepassing indien niet-asbesthoudend, eenheidsprijs verwijderen toepassing indien asbesthoudend).

Hoe dan ook dienen voorafgaand aan de start van de machinale sloopwerken nog de nodige onderzoeken uitgevoerd te worden door een erkend deskundige. Dit kan mogelijk uitgevoerd worden tijdens het controlebezoek:

- Onderzoek van de asbesthoudendheid van de roofing op gebouw A & B (monsternamen niet mogelijk tijdens het veldonderzoek).

4.2.4 Bijkomend onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke afvalstoffen.

Voorafgaand aan het contracteren van de aannemer, is het aangewezen om uitsluitel te hebben omtrent de eventuele aanwezigheid van gevaarlijke afvalstoffen t.h.v. de niet bezochte of ontoegankelijke locaties (cfr. paragraaf 3.4.3).

Gelet op de beperkingen beschreven onder paragraaf 3.4.3 dienen uiterlijk voorafgaand aan de start van de machinale sloopwerken nog de nodige onderzoeken uitgevoerd te worden door een erkend deskundige (kan mogelijk tijdens het controlebezoek):

- Onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke afvalstoffen in de niet-toegankelijke locaties.

Gelet op de beperkingen beschreven onder paragraaf 3.4.2. dienen voorafgaand aan de start van de werken door de aannemer nog de nodige onderzoeken uitgevoerd te worden:

- Onderzoek naar gevaarlijke afvalstoffen in de elektrische installatie (bvb asbestzekeringen).
- Onderzoek naar gevaarlijke afvalstoffen in de verwarmingsinstallatie.
- Bijkomend destructief onderzoek in de gebouwen/lokalen die nog in gebruik waren tijdens het veldonderzoek.

5 Bijlagen.

Bijlage 1: Inplantingsplan

Bijlage 2: Sloopinventaris

- Bijlage 2a: inventaris van de asbesthoudende materialen met toekenning van de 3-delige code
- Bijlage 2b: inventaris van de overige gevaarlijke afvalstoffen
- Bijlage 2c: inventaris van de niet-gevaarlijke afvalstoffen
- Bijlage 2d: totaalinventaris (overzicht van alle afvalstoffen per gebouw)

Bijlage 3: Asbestinventaris

- Bijlage 3a: Plan situering asbestverdachte en -houdende toepassingen
- Bijlage 3b: Analyseverslagen

Bijlage 4: (Potentieel) gevaarlijke afvalstoffen andere dan asbest

- Bijlage 4a: Beschrijvende fiches van de (potentieel) gevaarlijke materialen andere dan asbest
- Bijlage 4b: Identificatie van de (potentieel) gevaarlijke materialen andere dan asbest
- Bijlage 4c: Plan situering (potentieel) gevaarlijke materialen andere dan asbest
- Bijlage 4d: Analyseverslagen

Bijlage 5: Foto's veldonderzoek

Bijlage 6: Voorbereidend (historisch) onderzoek

- Bijlage 6a: Bedrijfsactiviteiten en vergunningen
- Bijlage 6b: (Bouw)plannen en bestekken
- Bijlage 6c: Fotomateriaal
- Bijlage 6d: Bestaande asbestinventaris(sen)
- Bijlage 6e: Bestaande sloopinventaris(sen)
- Bijlage 6f: Bestaande bodemonderzoek(en), technisch(e) verslag(en) en PFAS-onderzoek(en)

Bijlage 7: Buitenverhardingen

- Bijlage 7a: Plan situering boringen en monsternames
- Bijlage 7b: Boorbeschrijvingen
- Bijlage 7c: Fotomateriaal
- Bijlage 7d: Resultaten van testen of ontledingen

Bijlage 1: Inplantingsplan - Situering project



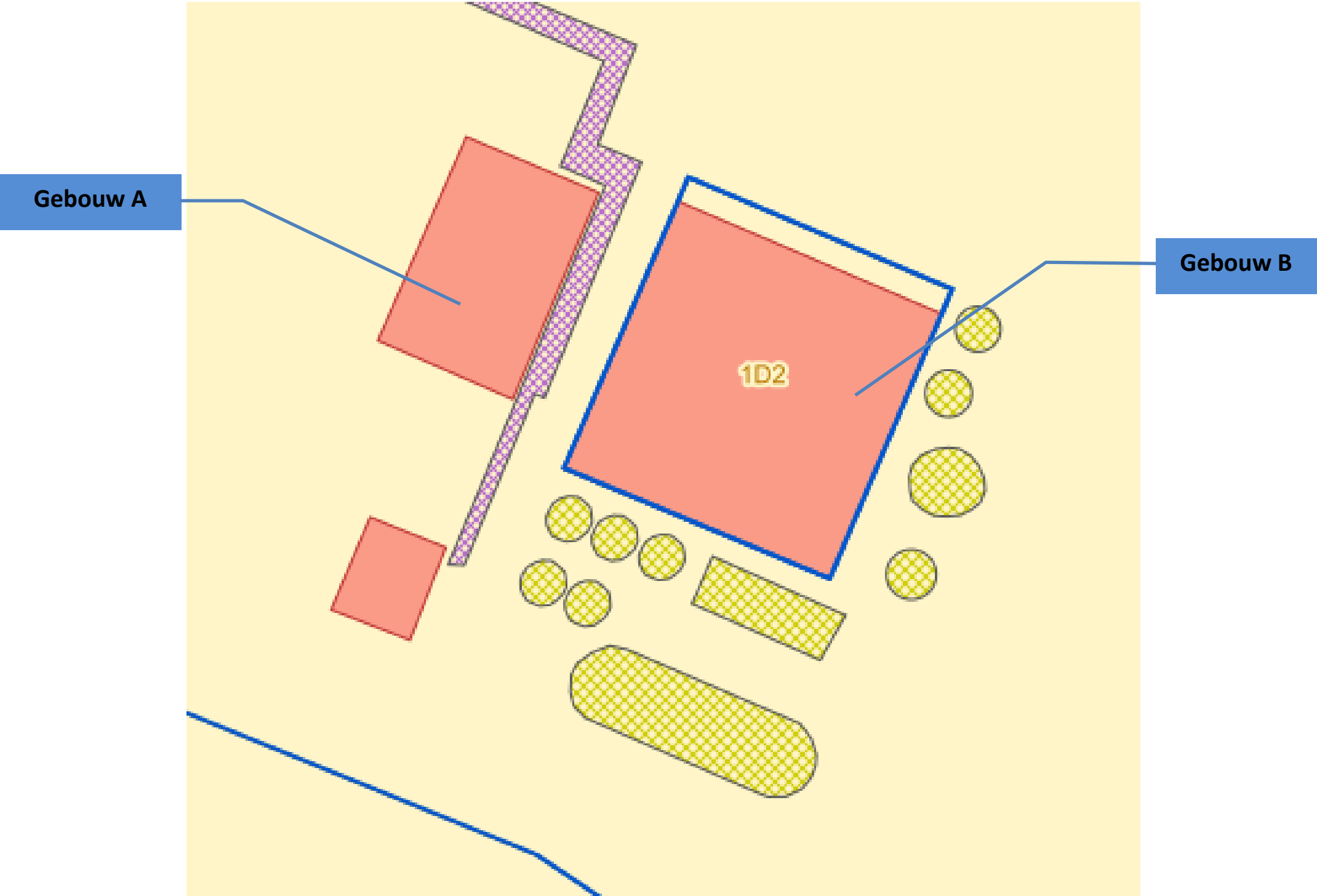
**BIJLAGE 1a:
Situering project**

Meulestedekaai 81 9000
Gent

BASC
BOUW-
BROWNFIELD-
ASBEST- EN
SLOOPCOORDINATIE

C. Van der Cruyssenstraat 34
9850 Deinze (Nevele)
Tel. 09 329 42 18
info@basc.be
www.basc.be

Bijlage 1: Inplantingsplan – Plan benaming gebouwen



Legende

- 
 Te slopen
gebouw(del)en
- 
 Te renoveren
gebouw(del)en
- 
 Te behouden
gebouw(del)en

BIJLAGE 1b:
Plan benaming gebouwen

Meulestedekaai 81 9000
 Gent



BOUW-
 BROWNFIELD-
 ASBEST- EN
 SLOOPCOORDINATIE

C. Van der Cruyssenstraat 34
 9850 Deinze (Nevele)
 Tel. 09 329 42 18
info@basc.be
www.basc.be

Bijlage 2a: Inventaris asbesthoudende materialen met de 3-delige code

Referentie asbestinventaris:	AS-2025-518
Project:	Gent - Meulestedekaai 81

Algemene samenvatting

SAMENVATTING

					Totaal
Asbestverdacht	Semi-hechtgebonden	Dakbedekking - Roofing (m ²)	2.2.1	Gebouw A & B	350,00

Bijlage 2b: Inventaris van de overige gevaarlijke afvalstoffen

Bijlage 2b: Overzicht gevaarlijke afvalstoffen

Project: Gent - Meulestedekaai 81

Projectnr. SOP/2025/518

	Gewicht (ton)	Aantal (st)	Lengte (lm)	Opp (m²)	Volume (m³)
AEEA: apparatuur die andere gevaarlijke onderdelen bevat - 16 02 13*	0,01 ton	6,00 st			
noodverlichting	0,01 ton	6 st			
AEEA: TL armatuur - 16 02 13*	0,02 ton	17 st			
verlichtingsarmatuur	0,02 ton	17 st			
AEEA: TL lamp - 20 01 21*	0,01 ton	34 st			
verlichting	0,01 ton	34 st			
Metaal verontreinigd met gevaarlijke afvalstoffen: overige (sandwichpanelen) - 17 04 09*	7,18 ton			598,100 m²	
gevelbekleding	7,18 ton			598,100 m²	
Metaal: olietank - 17 04 09*	6,84 ton				57,00 m³
opslagtanks	6,84 ton				57,00 m³

Bijlage 2c: Inventaris van de niet-gevaarlijke afvalstoffen

Bijlage 2c: Overzicht niet-gevaarlijke afvalstoffen

Project: Gent - Meulestedekaai 81

Projectnr. SOP/2025/518

	Gewicht (ton)	Aantal (st)	Lengte (lm)	Opp (m²)	Volume (m³)
Beton - 17 01 01	127,40 ton				57,51 m³
Bovenbouw	39,40 ton				17,51 m³
buitenmuur	39,40 ton				17,51 m³
Verharding	88,00 ton				40,00 m³
verharding	88,00 ton				40,00 m³
Beton: gewapend - 17 01 01	300,25 ton				121,50 m³
	300,25 ton				121,50 m³
fundering	128,75 ton				51,50 m³
vloerplaat	171,50 ton				70,00 m³
Bitumineuze mengsels: roofing - teerhoudendheid en asbesthoudendheid niet gekend - 17 ?? ??	5,60 ton			350,000 m²	
	5,60 ton			350,000 m²	
dakbedekking	5,60 ton			350,000 m²	
Fundering - niet gekend - 17 ?? ??	120,00 ton				60,00 m³
	120,00 ton				60,00 m³
(onder)fundering verharding	120,00 ton				60,00 m³
Isolatiemateriaal: mineraal - rotswol - 17 06 04	1,40 ton			350,000 m²	
	1,40 ton			350,000 m²	
dakisolatie	1,40 ton			350,000 m²	
Kunststoffen: harde PE - 17 02 03	18,42 ton				184,20 m³
	18,42 ton				184,20 m³
opslagtanks	18,42 ton				184,20 m³
Metaal: ijzer en staal - 17 04 05	5,25 ton			350,000 m²	
	5,25 ton			350,000 m²	
dakstructuur	5,25 ton			350,000 m²	
Metaalafval: gemengd metaalafval - 17 04 07	2,45 ton			350,000 m²	
	2,45 ton			350,000 m²	
dakbedekking	2,45 ton			350,000 m²	

Bijlage 2d: Totaalinventaris

Bijlage 2d: Overzicht gevaarlijke en niet-gevaarlijke afvalstoffen per gebouw

Project: Gent - Meulestedekaai 81

Projectnr. SOP/2025/518

	Gewicht (ton)	Aantal (st)	Lengte (lm)	Opp (m²)	Volume (m³)
Gebouw A	120,63 ton	31 st		576,000 m²	46,80 m³
AEEA: apparatuur die andere gevaarlijke onderdelen bevat - 16 02 13*	0,00 ton	4 st			
noodverlichting	0,00 ton	4 st			
AEEA: TL armatuur - 16 02 13*	0,01 ton	9 st			
verlichtingsarmatuur	0,01 ton	9 st			
AEEA: TL lamp - 20 01 21*	0,01 ton	18 st			
verlichting	0,01 ton	18 st			
Beton - 17 01 01	15,30 ton				6,80 m³
buitenmuur	15,30 ton				6,80 m³
Metaalafval: gemengd metaalafval - 17 04 07	0,70 ton			100,000 m²	
dakbedekking	0,70 ton			100,000 m²	
Isolatiemateriaal: mineraal - rotswol - 17 06 04	0,40 ton			100,000 m²	
dakisolatie	0,40 ton			100,000 m²	
Beton: gewapend - 17 01 01	99,00 ton				40,00 m³
fundering	50,00 ton				20,00 m³
vloerplaat	49,00 ton				20,00 m³
Metaal verontreinigd met gevaarlijke afvalstoffen: overige (sandwichpanelen) - 17 04 09*	2,11 ton			176,000 m²	
gevelbekleding	2,11 ton			176,000 m²	
Metaal: ijzer en staal - 17 04 05	1,50 ton			100,000 m²	
dakstructuur	1,50 ton			100,000 m²	
Bitumineuze mengsels: roofing - teerhoudendheid en asbesthoudendheid niet gekend - 17 ?? ??	1,60 ton			100,000 m²	
dakbedekking	1,60 ton			100,000 m²	
Gebouw B	240,93 ton	26 st		1.422,100 m²	92,21 m³
AEEA: apparatuur die andere gevaarlijke onderdelen bevat - 16 02 13*	0,00 ton	2 st			
noodverlichting	0,00 ton	2 st			
AEEA: TL armatuur - 16 02 13*	0,01 ton	8 st			
verlichtingsarmatuur	0,01 ton	8 st			
AEEA: TL lamp - 20 01 21*	0,00 ton	16 st			
verlichting	0,00 ton	16 st			
Beton - 17 01 01	24,10 ton				10,71 m³
buitenmuur	24,10 ton				10,71 m³
Metaalafval: gemengd metaalafval - 17 04 07	1,75 ton			250,000 m²	
dakbedekking	1,75 ton			250,000 m²	
Isolatiemateriaal: mineraal - rotswol - 17 06 04	1,00 ton			250,000 m²	
dakisolatie	1,00 ton			250,000 m²	
Beton: gewapend - 17 01 01	201,25 ton				81,50 m³
fundering	78,75 ton				31,50 m³
vloerplaat	122,50 ton				50,00 m³
Metaal verontreinigd met gevaarlijke afvalstoffen: overige (sandwichpanelen) - 17 04 09*	5,07 ton			422,100 m²	
gevelbekleding	5,07 ton			422,100 m²	
Metaal: ijzer en staal - 17 04 05	3,75 ton			250,000 m²	
dakstructuur	3,75 ton			250,000 m²	
Bitumineuze mengsels: roofing - teerhoudendheid en asbesthoudendheid niet gekend - 17 ?? ??	4,00 ton			250,000 m²	
dakbedekking	4,00 ton			250,000 m²	
Buitenomgeving	233,26 ton				341,20 m³
Beton - 17 01 01	88,00 ton				40,00 m³
verharding	88,00 ton				40,00 m³
Fundering - niet gekend - 17 ?? ??	120,00 ton				60,00 m³
(onder)fundering verharding	120,00 ton				60,00 m³
Metaal: olietank - 17 04 09*	6,84 ton				57,00 m³
opslagtanks	6,84 ton				57,00 m³
Kunststoffen: harde PE - 17 02 03	18,42 ton				184,20 m³
opslagtanks	18,42 ton				184,20 m³

Bijlage 3: Asbestinventaris

Asbestinventaris

Meulestedekaai 81
9000 Gent



Dossiernummer : AS/2025/518

Inhoud

0. Inleiding

1. Administratieve gegevens

2. Voorstudie

1. Beschrijving van het project
2. Voorbereidend (historisch) onderzoek

3. Veldonderzoek

1. Monsternemings- en onderzoeksmethoden
 - 3.1.1 Manier van monsterneming
 - 3.1.2 Werkmiddelen waarover de deskundige beschikt
 - 3.1.3 Markering en opsporing op het terrein
2. Onderzoeksinspanningen (monstername en analyse) en vaststellingen veldonderzoek
 - 3.2.1 Onderzoeksinspanningen (monstername en analyse)
 - 3.2.2 Vaststellingen veldonderzoek
3. Beperkingen van het veldonderzoek
4. Overzicht van het asbestonderzoek
5. Beschrijvende fiches van de asbestverdachte en asbesthoudende materialen
6. Conclusie

4. Bijlagen

0 Inleiding

Het doel van de werkzaamheden betreft het in beeld brengen van de asbesthoudende materialen die aanwezig zijn in de gebouwen.

De werkzaamheden vinden plaats in verband met de wettelijke plicht om een asbestinventaris op te maken bij gebouwen die het onderwerp zijn van (sloop)werken (zie codex welzijn op het werk: Boek VI.- Titel 3.– Asbest).

Een asbestinventaris dient voor schriftelijk advies te worden voorgelegd aan de preventieadviseur deskundig op het vlak van de arbeidsveiligheid en de preventieadviseur-arbeidsgeneesheer van de bevoegde dienst voor Preventie en Bescherming op het werk. Daarna dient de asbestinventaris tezamen met de adviezen en aangebrachte wijzigingen ter informatie te worden voorgelegd aan het comité PBW.

Een kopie van de asbestinventaris dient te worden voorgelegd aan eigen werknemers of externe bedrijven die de werkzaamheden op de locatie moeten uitvoeren. Hierdoor kan worden voorkomen dat werknemers die werkzaamheden moeten uitvoeren onwetend aan asbest worden blootgesteld.

Het betreft hier de opmaak van een asbestinventaris voorafgaand aan werken, de omschreven gebouwen in dit verslag dienen binnenkort gesloopt of ontmanteld te worden.

1 Administratieve gegevens

Deskundige(n) opmaak asbestinventaris voorafgaand aan werken

Naam organisatie: B²ASC bv

Straat + nummer, gemeente: Camille Van der Cruyssenstraat 34, 9850 Deinze (Nevele)

Telefoon: 09 329 42 18

Email: info@basc.be

Naam deskundige(n) plaatsbezoek: Sander Deschuymere (project manager)

Naam deskundige(n) opmaak asbestinventaris: Sander Deschuymere

Opdrachtgever asbestinventaris

Naam opdrachtgever: Rousselot bv

Straat + nummer, postcode + gemeente: Meulestedekaai 81, 9000 Gent

Contactpersoon: Dhr. Christoph Moerman

Laboratorium (analyse asbestverdachte materialen)

Organisatie: Eurofins Omegam B.V.

Adres: H.J.E. Wenckebachweg 120, 1114 AD Amsterdam -Duivendrecht (Nederland)

Dossiernummer B²ASC: ASD/2025/518

Situering project (*locatie(s) van de werf*)

Meulestedekaai 81, 9000 Gent

Plan met situering project: zie bijlage 1 van het SOP waartoe deze inventaris behoort

Datum (data) van bezoek(en) ter plaatse:

07/01/2026 (08u30 tot 09u15)

Historiek van de inventaris

Versie nr. + datum	Reden voor revisie	Omvang van de revisie (welke aanpassingen werden gemaakt)
V1 (19/01/2026)	N.v.t. (<i>eerste inventaris B²ASC</i>)	n.v.t.

Algemene conclusie van het verslag:

- ☐ Er werden geen materialen en producten aangetroffen die asbest zouden kunnen bevatten.
- ☒ Er werden materialen en producten aangetroffen die asbest zouden kunnen bevatten.

2 Voorstudie

2.1 Beschrijving van het project.

De te onderzoeken gebouw(en) en constructies zijn gelegen langsheen de Meulestedekaai 81 te 9000 Gent.

De ouderdom van de gebouwen is (indien gekend) beschreven onder paragraaf 2.1. van het slooppopvolgingsplan (SOP/2025/518) waarvan deze asbestinventaris deel van uitmaakt.

2.2 Voorbereidend (historisch) onderzoek

2.2.1 Bouwplannen en bestekken

☒ Er werden geen bouwplannen of bestekken overgemaakt door de bouwheer/opdrachtgever.

☐ Er werden oude bouwplannen/bestekken overgemaakt door de bouwheer.

Deze bouwplannen, weergegeven in **bijlage 6b** van het SOP waartoe deze asbestinventaris deel van uitmaakt, werden nagekeken op eventuele vermelding van asbesthoudende materialen.

2.2.2 Bestaande asbestinventaris(sen)

☒ Er werd(en) geen bestaande asbestinventaris(sen) overgemaakt door de bouwheer/opdrachtgever.

☐ Er werden bestaande asbestonderzoeken overgemaakt door de bouwheer.

2.2.3 Bodemonderzoek(en) en/of technisch verslag

☒ Er werden geen bodemonderzoeken en/of technische verslagen overgemaakt door de bouwheer/opdrachtgever waaruit blijkt dat er asbest aanwezig is t.h.v. de verharding- en/of funderingslagen.

☐ Er werden bodemonderzoeken en/of technische verslagen overgemaakt door de bouwheer/opdrachtgever waaruit blijkt dat er asbest aanwezig is t.h.v. de verharding- en/of funderingslagen.

3 Veldonderzoek

3.1 Monsternemings- en onderzoeksmethoden.

3.1.1 Manier van monsterneming

Het nemen van representatieve monsters gebeurde op een deskundige wijze, met inachtneming van de nodige veiligheidsmaatregelen (conform richtlijn HSG248: "Asbestos: the analysts' guide for sampling, analysis and clearance procedure").

Alle genomen monsters zijn voldoende groot om representaties te zijn (minimum volume van 2 cm³) en werden elk individueel verpakt in plastic zakjes met zip-sluiting

3.1.2 Werkmiddelen waarover de deskundige beschikt

Tijdens de inventarisatie wordt voornamelijk gebruik gemaakt van handgereedschap. Hierbij wordt onder meer gebruikt gemaakt van: schroevendraaier, (breek)hamer, tang, mes, tape, zaklamp, magneet,

3.1.3 Markering en opsporing op het terrein

Tijdens de rondgang worden de asbestverdachte materialen opgespoord. Indien er visueel geen zekerheid kan gegeven worden omtrent eventuele asbesthoudendheid, zal er steekproefmatig een monster genomen worden en ter analyse aangeboden worden bij het labo. De locaties van de monsternamenpunten zijn weergegeven op de plannen in bijlage bij deze inventaris.

Van alle aangetroffen asbesthoudende of asbestverdachte materialen wordt de locatie, hoeveelheid (indien te bepalen) en beschrijving van de toestand van het materiaal bijgehouden. Tevens werd per een foto genomen en toegevoegd aan de fiches (zie 3.5.).

3.2 Vaststellingen veldonderzoek en onderzoeksinspanningen (monsternamen en analyse).

3.2.1 Pleisterwerk/crépi

☒ Er werd geen asbestverdacht (gevel)pleisterwerk vastgesteld door de sloopdeskundige t.h.v. de volgende gebouwen binnen de scope van het SOP:

Alle gebouwen

☐ Er werd wél asbestverdacht (gevel)pleisterwerk vastgesteld door de sloopdeskundige t.h.v. (een deel van) de gebouwen binnen de projectzone.

Het aanwezige pleisterwerk werd per gebouw bemonsterd conform de bepalingen opgenomen in het inspectieprotocol van OVAM.

3.2.2 Mastiek

☒ Er werd geen asbestverdachte mastiek vastgesteld door de sloopdeskundige t.h.v. de projectzone.

☐ Er werd wél asbestverdachte mastiek vastgesteld door de sloopdeskundige t.h.v. de projectzone. De aanwezige mastiek werd per type bemonsterd conform de bepalingen opgenomen in de standaardprocedure voor opmaak van een SOP.

3.2.3 Thermische leidingisolatie

- ☒ Er werd geen asbestverdacht isolatiemateriaal vastgesteld door de sloopdeskundige t.h.v. de projectzone.
- ☐ Er werd wél asbestverdacht isolatiemateriaal vastgesteld door de sloopdeskundige t.h.v. de projectzone. Het aanwezige isolatiemateriaal werd bemonsterd conform de bepalingen opgenomen in de standaardprocedure voor opmaak van een SOP.

3.2.4 Roofing

- ☒ Er werd geen asbestverdachte roofing vastgesteld door de sloopdeskundige t.h.v. de projectzone.
- ☒ Er werd wél asbestverdachte roofing vastgesteld door de sloopdeskundige t.h.v. de projectzone.
 - ☒ De aanwezige roofing werd niet (t.h.v. elke locatie) bemonsterd.
Volgende daken dakbedekkingen roofing werden niet bemonsterd:
 - Gebouw A
 - Gebouw B
 - ☐ De aanwezige roofing werd per homogene zone bemonsterd conform de bepalingen opgenomen in de standaardprocedure voor opmaak van een SOP.

3.2.5 Afdruip- en afvloeizones

- ☒ Er werden geen afdruipzones vastgesteld t.h.v. de projectzone.
- ☐ Er werden afdruipzones vastgesteld t.h.v. de projectzone. Deze zones werden geïnventariseerd in bijlage 2a van het SOP, aangeduid op plan in **bijlage 3a** en omschreven in een beschrijvende fiche in paragraaf 3.5. van de destructieve asbestinventaris.

3.2.6 Analyse in het laboratorium

Indien verdachte (potentieel asbesthoudende) materialen werden bemonsterd, gebeurde de analyse in een erkend labo. De analyse werd uitgevoerd met een polarisatiemicroscoop en dispersiekleuring (Mc Crone). In de analyserapporten van het laboratorium, die in bijlagen weergegeven zijn, is de aard van de asbesthoudende materialen vastgesteld. De aard van de asbesthoudende materialen kan van belang zijn voor de keuze van de verwijderingsmethode.

3.3 Beperkingen van het veldonderzoek

3.3.1 Algemene beperkingen.

Wanneer er tijdens de inspectie materialen en afval in opslag aangetroffen worden, wordt er niet nagegaan of er zich hiertussen asbestverdachte materialen bevinden. Daarenboven kunnen asbestverdachte materialen die zich bevinden onder of achter materialen en afval in opslag, niet worden opgemerkt. Voorafgaand aan de werken dient de aanwezige inboedel opgeruimd te worden.

De inspecteur-technicus beschikt over een kleine ladder om indien nodig, monsternames of controles tot op 3,5 meter hoogte te kunnen uitvoeren. Alle hoger gelegen delen kunnen, zonder ter beschikking stelling van een hoogtewerker, enkel visueel beoordeeld worden.

Hoewel er de intentie is om alle asbesthoudende materialen op te sporen, kan nooit 100 % zekerheid worden gegeven dat al het asbesthoudend materieel in deze asbestinventaris is beschreven.

Volgende zaken kunnen tijdens sloop of ontmantelingswerken zichtbaar worden zoals:

- **Fundamenten – onbereikbare delen:** onbereikbare bekistingsplaten in asbestcement, asbest(cement)afval verwerkt in de fundamenten,... . De funderingen en kruipruimtes zijn niet onderzocht omdat ze alleen door sloop toegankelijk zijn.
- **Ondergrondse riolering:** Vaak voorkomende toepassingen zijn asbestcement afvoerleidingen of waterleidingen. Er kunnen dus nog asbestcementbuizen onder de grond aanwezig zijn. Aangezien het ondergrondse waterafvoerstelsel alleen door sloop toegankelijk is, werd dit niet nader gecontroleerd.
- **Liftschachten:** liftschachten worden niet betreden, en worden enkel visueel onderzocht vanaf locaties die veilig te betreden zijn.
- **Daken:** er bestaan asbesthoudende bitumineuze dakbedekkingen (type roofing). Ook is het mogelijk dat er zich tussen het onderdak en de roofing een asbesthoudende vezelplaat bevindt.
- **Toestellen:** de toestellen waarbij men kan vermoeden dat er eventueel asbest zou kunnen voorkomen (voornamelijk toestellen die verwarmen), werden nader bekeken en zijn in dit rapport opgenomen. Géén enkel toestel werd gedemonteerd, daarom is deze beschrijving niet volledig en kan er zich nog op andere plaatsen in deze toestellen asbestmateriaal voorkomen.
- **Bodem / (onder)fundering verhardingen:** de bodem en de (onder)funderingen van verhardingen werden niet onderzocht op de aanwezigheid van asbest.
- **Brand- en liftdeuren:** De deuren en de omkadering ervan dienen steeds als asbestverdacht beschouwd te worden daar er op deze deuren geen destructieve bemonstering wordt uitgevoerd om hun brandbeschermende eigenschap te behouden. Het is dan ook aangewezen om voor de start van de geplande werken de nodige steekproeven uit te voeren om te bepalen of er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast werd in deze (omkadering van de) deuren.
- **Ventilatiekanalen:** Ventilatiekanalen worden zo goed mogelijk onderzocht. Omdat de brandkleppen niet altijd bereikbaar zijn dient er rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat de brandkleppen asbesthoudend zijn. Tijdens de inspectie wordt het interieur alleen visueel onderzocht door bestaande openingen.
- **Flensdichtingen:** de pakkingen van de flensdichtingen werden steekproefmatig onderzocht. Als er pakkingen zijn die dienen vervangen te worden en de samenstelling ervan is niet geweten, kan deze best als asbestverdacht worden beschouwd.

Indien bepaalde materialen tijdens sloop of ontmantelingswerken zichtbaar worden en asbestverdacht zijn, kan men best tijdens deze werken een monster nemen en dit laten analyseren. De deskundige kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor mogelijke schade te wijten aan het vinden van extra asbesthoudende materialen tijdens de sloopwerken.

3.3.2 Projectspectifieke beperkingen.

3.3.2.1 Gebouwen in gebruik.

Op het moment van de inspectie waren de gebouwen nog in gebruik en kon slechts een beperkt destructief onderzoek uitgevoerd worden. Er kon bijgevolg niet nagegaan worden wat er zich onder meer bevond achter de vaste wanden, boven de vaste plafonds en onder de vaste vloeren.

Enkel materialen die op redelijke wijze konden worden onderzocht, werden bemonsterd. Mogelijk bevinden er zich nog asbestverdachte materialen op locaties die tijdens de inspectie niet bereikbaar en/of zichtbaar waren.

3.3.2.2 Installaties in dienst.

Op het moment van de inspectie waren volgende installaties in dienst:

- Verwarmingsinstallatie
- Elektrische installatie

Enkel zichtbare asbestverdachte toepassingen werden onderzocht.

3.3.3 Niet-toegankelijke en/of niet-onderzochte ruimtes en/of gebouw(en/delen).

Tijdens het onderzoek kon op volgende plaatsen geen afdoend onderzoek uitgevoerd worden:

Locatie	Motivatie	Opmerkingen	Extrapolatie	Aanbevelingen
<i>Dakbedekking roofing gebouw(en) A</i>	<i>Toegang tot het dak was hoger dan 3,5 m</i>	<i>Plat dak met hoogte +/- 4.5 m.</i>	<i>Neen</i>	<i>Bijkomend onderzoek aangewezen voor start der werken</i>

3.4 Overzicht van het asbestonderzoek

Onderstaand is een tabel terug te vinden met oplijsting van alle asbestverdachte materialen die werden teruggevonden tijdens de rondgang.

Eventueel genomen monsters werden onderzocht door een erkend labo. Desgevallend bevindt het onderzoeksresultaat zich in **bijlage 3b** van dit rapport. Indien er geen monsters genomen werden, werden de asbestverdachte toepassingen visueel beoordeeld op basis van ervaring.

In de fiches onder paragraaf 3.5. is aangegeven welke verwijderingsmethodes worden aangeraden voor de aangetroffen asbestbronnen. Dit advies is geenszins bindend, de gecertificeerde asbestsaneerder kan hiervan afwijken, wel dienen de voorschriften van de “codex welzijn op het werk: Boek VI.- Titel 3.– Asbest” nageleefd te worden.

Ref.	Locatie	Toepassing	Hoeveelheid	3-delige code	Asbesthoudend	Bemonsterd
AS_001	Gebouw A & B	Dakbedekking - Roofing	+/- 350,00 m ²	2.2.1	Asbestverdacht	Nee

Legende:

	Niet-asbesthoudend
	Asbesthoudendheid niet gekend
	Asbesthoudend

3.5 Beschrijvende fiches van de asbestverdachte en -houdende materialen

Referentie asbestinventaris:

AS-2025-518

Project:

Gent - Meulestedekaai 81

Beschrijvende Fiche - AS_001



Toepassing	Dakbedekking - Roofing	Vermoedelijke hoeveelheid	+/- 350,00 m ²
Locatie / Gebouw	Gebouw A & B	Lokaal (type)	/
Verdieping	/	Bevestiging	Gekleefd
Monsternummer(s)	ZM	Type asbest	/
Monstername strategie	/		
Opmerkingen	/		

Conclusie

Aanwezigheid van asbest

Asbestverdacht

Risicoanalyse

Vol % asbest	Mogelijk asbest	Binding	Semi-hechtgebonden
Toestand	Licht beschadigd / licht verweerd	Blootstellingsrisico	Klein

Beheersmaatregelen

Voorgestelde beheersmaatregelen (*)	Verwijderen bij afbraak
Voorgestelde verwijderingswijze (*)	Éénvoudige handeling met bijkomende maatregelen
3-delige code (cfr procedure Tracimat) (*)	2.2.1

(*) de voorgestelde maatregelen en verwijderingstechnieken zijn enkel adviserend en nooit verplicht, noch bindend

Verklaring 3-delige code.

Voor elke asbestverdachte toepassing werd een fiche opgemaakt (zie paragraaf 3.4). Indien de toepassing asbesthoudend of asbestverdacht bleek, werd een 3-delige code meegegeven voor de verwijdering van de asbesthoudende materialen.

Deze code wordt per toepassing bepaald aan de hand van 3 criteria:

A. Toestand.

- 1: Hechtgebonden
 - ⇒ asbestcement, asbesthoudende tegels en vloerbekledingen, asbesthoudende bitumen en roofingproducten en asbesthoudende pakkingen en dichtingen waarvan het bindmiddel bestaat uit cement, bitumen, kunststof of lijm die niet beschadigd zijn of in goede staat verkeren
- 2: Semi-hechtgebonden
 - ⇒ in oorsprong hechtgebonden, maar beschadigd of verouderd waardoor er risico is op vezelvrijgave
- 3: Losgebonden
 - ⇒ alle andere asbesthoudende toepassingen dan 1 en 2

B. Verwijderingstechniek.

- 1: Eenvoudige handelingen
 - ⇒ Verwijderen van hechtgebonden asbesttoepassingen die niet beschadigd zijn (of er geen vrije vezels zichtbaar zijn) en waar de verwijdering geen aanleiding tot wijziging van de toestand geeft
- 2: Eenvoudige handelingen met bijkomende maatregelen
 - ⇒ Verwijderen van hechtgebonden asbesttoepassingen die beschadigd zijn (of er vrije vezels zichtbaar zijn) en waar de verwijdering geen aanleiding tot wijziging van de toestand geeft.
 - ⇒ Verwijderen van losgebonden asbesthoudend plaatmateriaal, asbestkarton, ... voor zover het asbest gefixeerd is en het eenvoudig gedemonteerd, weggenomen en verpakt kan worden zonder de asbesthoudende materialen te breken of beschadigen (bvb dichtingen en pakkingen, koorden en geweven materialen).
- 3: Glovebagmethode
 - ⇒ Verwijderen van isolatie rond leidingen die losgebonden asbest bevat, dit onder de voorwaarden van de codex welzijn op het werk: Boek VI.- Titel 3.– Asbest
- 4: Hermetische zone
 - ⇒ Verwijderen van asbesthoudende materialen die niet verwijderd mogen worden met één van de bovenvermelde technieken.

C. Type aannemer.

- 1: Opgeleid personeel conform codex welzijn op het werk: Boek VI.- Titel 3.– Asbest (ook aannemer zonder erkenning asbestverwijdering)
 - ⇒ Enkel van toepassing voor eenvoudige handelingen (met bijkomende maatregelen)
- 2: Enkel door FOD WASO erkende asbestverwijderende bedrijven
 - ⇒ Glovebagmethode of hermetische zone

Beheersprogramma - algemeen

Gelet op de voorgenomen sloop van de panden, wordt gekozen voor verwijdering van de asbesthoudende materialen. Voorafgaand aan de start van de werken dient alle aanwezige inboedel verwijderd te worden, zodat deze materialen niet gecontamineerd worden met asbestvezels tijdens de asbestverwijderingswerken. Aangezien deze inventaris opgemaakt is op basis van visuele inspectie, kan niet uitgesloten worden dat er asbestcontaminatie (vrije asbestvezels in een lokaal, ruimte, gebouw of technische installatie waarbij er geen zichtbare asbestresten aanwezig zijn) aanwezig is in bepaalde ruimten. Daarom dienen de ruimten met aanwezigheid van asbesthoudende materialen gereinigd te worden voorafgaand aan de start van de werken.

De sloop- en asbestverwijderingswerken van asbesthoudende materialen dienen te voldoen aan de richtlijnen vastgelegd in de codex welzijn op het werk: Boek VI.- Titel 3.– Asbest en ARAB betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest.

Alle asbesthoudende materialen dienen door een FOD WASO erkend asbestverwijderaar te worden verwijderd, tenzij ze enerzijds door een eenvoudige handeling kunnen worden verwijderd en anderzijds, het eerder gebonden asbest betreft waarbij de asbestvezelconcentratie van 0,010 v/cm³ niet wordt overschreden.

De lijst van erkende asbestverwijderaars vindt u op de website van FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg, <http://www.meta.fgov.be>. Er dient steeds een werkplan te worden opgemaakt en minimum 15 kalenderdagen voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken een melding aan de met het toezicht belaste ambtenaar van het ambtsgebied waar de werken worden uitgevoerd; voor deze locatie:

Toezicht op het Welzijn op het Werk
Directie Oost-Vlaanderen
Ketelvest 26/202
9000 Gent
Tel: 09 265 78 60 Fax: 09 265 78 61
twv.oost-vlaanderen@werk.belgie.be

Het asbesthoudend afval categorie 1 (niet- of zwakgebonden asbest) dient, al dan niet na conditionering bij een erkend verwerkingsbedrijf, te worden gestort op een stortplaats klasse I. Asbestcement en andere bouwmaterialen met hechtgebonden asbestvezels moeten naar een stortplaats voor inert afval (cat. III stortplaats), naar een vergunde containerdienst of naar het lokale containerpark worden afgevoerd.

Bouwmaterialen met hechtgebonden asbestvezels worden als gevaarlijk afval beschouwd en dienen afgevoerd te worden door een door OVAM erkend overbrenger. Een lijst van deze overbrengers en stortplaatsen vindt u op de internetsite www.ovam.be.

Het asbestcement moet ingezameld en bij afvoer strikt gescheiden worden van het andere afval. Het asbestcement mag niet in dergelijke installaties terechtkomen om te vermijden dat de gevaarlijke asbestvezels zich tijdens het breekproces in het milieu verspreiden. De eindverwerker dient steeds een verwerkingsattest over te maken aan de opdrachtgever.

Ook niet-asbesthoudende vezelcementtoepassingen, zoals bvb. golfplaten of leien met NT-kenmerk, dienen gescheiden ingezameld te worden. Het is verboden deze materialen naar een erkende breekinstallatie af te voeren. Deze niet-asbesthoudend vezelcementtoepassingen dienen tevens (afzonderlijk) afgevoerd te worden naar een daartoe vergunde stortplaats. Mogelijk kan dit wel gestort worden op een stortplaats klasse 3. Er dient wel rekening gehouden te worden met het feit dat milieuheffingen dienen betaald te worden op deze afvalstoffen, dit in tegenstelling tot asbesthoudend afval waar de milieuheffing 0 € bedraagt. Er dient steeds rekening gehouden te worden met de op het ogenblik van de asbestverwijdering geldende **richtlijn voor het inzamelen en accepteren van asbesthoudende afvalstromen** van de OVAM (zie <https://ovam.vlaanderen.be/asbestafval-storten>).

Eenvoudige handeling met bijkomende maatregelen

In de fiches in paragraaf 3.4. is aangegeven welke verwijderingsmethodes worden aangeraden voor de aangetroffen asbestbronnen. De methode 'Eenvoudige Handelingen met Bijkomende Maatregelen' vormt een werkmethode tussen de methode 'Eenvoudige Handelingen' en de methode "Hermetische zone" zoals beschreven in de codex welzijn op het werk: Boek VI.- Titel 3.– Asbest.

Deze werkmethode heeft als doel het voorkomen van contaminatie van de omliggende materialen bij de verwijdering van de asbesthoudende toepassingen waarop deze verwijderingstechniek van toepassing is. Gegeven de ouderdom/aard/verwering van deze materialen, worden bijkomende maatregelen noodzakelijk geacht om deze op een veilige manier te verwijderen en te kunnen garanderen dat de materialen in de omgeving niet gecontamineerd worden met asbestvezels. Dit laatste is belangrijk in het kader van de doelstellingen van de erkende sloopbeheersorganisatie, zijnde een sloopattest afleveren voor laagmilieurisico materiaal.

Gezien het verhoogde risico op vezelvrijstelling wordt aangeraden om werkzaamheden volgens deze methode uit te laten voeren door een erkende onderneming of werkgevers die sloop- of verwijderings-werkzaamheden uitvoeren waarbij belangrijke hoeveelheden asbest kunnen vrijkomen conform de codex welzijn op het werk: Boek VI.- Titel 3.– Asbest.

Het toepassingsgebied van deze techniek is gelimiteerd tot:

- In oorsprong hechtgebonden buitenschiltoepassingen, maar beschadigd of verouderd met risico op vezelvrijgave (semi-hechtgebonden).
- Losgebonden asbesthoudend plaatmateriaal en asbestkarton voor zover het asbest gefixeerd is en het eenvoudig gedemonteerd, weggenomen en verpakt kan worden zonder de asbesthoudende materialen te breken of te beschadigen.
- Asbesthoudende dichtingen of pakkingen
- Asbesthoudende koorden en geweven materialen

Enkel indien ze éénvoudig gedemonteerd, weggenomen en verpakt kunnen worden zonder dat daarbij de toestand van de materialen verandert, kunnen ze via de techniek van 'Eenvoudige Handelingen' verwijderd worden.

Gezien het hoger risico op vezelvrijstelling bij de verwijdering van bovengenoemde toepassingen, zal de aannemer die de asbestverwijderingswerken uitvoert, teneinde het risico op blootstelling aan asbest te beheersen, vezelverspreiding in de omgeving te minimaliseren en bijgevolg contaminatie van de overige materialen te voorkomen, volgende bijkomende maatregelen hanteren :

- Voorzien van een douchefaciliteit voor het personeel. Dit kan door het installeren van een mobiele decontaminatie-unit voor personeel, uitgerust met waterverwarmings- en waterfiltratiesysteem (tot op 3micron), of door gebruikt te maken van een bestaande (en werkende) douchefaciliteit ter plaatse.
- Indien aanwijzingen dat de onderliggende structuur gecontamineerd is met asbestvezels: voorafgaandelijk reinigen (geïmpregneerde doeken) of stofzuigen met absoluutfilter van de vloeroppervlakte en aanbrengen van een PE-folie onder de te verwijderen toepassingen.
- Reinigen van dakgoten (asbesthoudend dakgootslib en bijkomend afbraakmateriaal) met opvang van het spoelwater (afkoppeling) in een reservoir voor verwerking (filteren met absoluutfilter). Niet gereinigde dakgoten van asbestdaken dienen als asbesthoudend afval beschouwd te worden. Ook regenwaterputten waar het water van asbesthoudende daken rechtstreeks inloopt moeten steeds gereinigd worden. Dit slib dient eveneens afgevoerd te worden als asbesthoudend afval. Het water moet met behulp van een filter gereinigd worden en de binnenzijde van de regenput moet volledig schoongemaakt worden alvorens de regenput af te voeren.

- Bij asbestdaken zonder opvang van hemelwater zijn t.h.v. de onderliggende oppervlakte (afdruipzone) vrije asbestvezels op of in de verharding/bodem terecht gekomen. Algemeen wordt aangenomen dat de verontreiniging gerelateerd aan deze afdruipzone zich verspreid heeft over een oppervlakte met als lengte de volledige lengte van het asbesthoudend dak zonder dakgoot, en als breedte circa 0,5m langs beide zijden ten opzichte van het middelpunt i.e. de loodrechte lijn van het einde van het dak op de afdruipzone. Deze afdruipzones dienen tevens gesaneerd te worden.
- Volledige bevochtiging (met een impregnatie product) van de verouderde of verweerde semi-hechtgebonden asbesthoudende buitenschiltoepassingen met bijzondere aandacht voor rand- en overlappingszones die slechts zichtbaar en bereikbaar worden tijdens de demontagewerken.
- Omzichtige verwijdering PE-folie. Reinigen (geïmpregneerde doeken) /stofzuigen (absoluutfilter) /fixeren van het onderliggende materiaal, draagstructuren en omgeving na de werken.
- Specifiek bij de verwijdering van dichtingen, pakkingen, koorden en andere gewezen materialen moeten deze eveneens voor en tijdens de verwijdering grondig gefixeerd worden. Tijdens de verwijdering moet men bovendien de verspreiding van loskomende vezels verhinderen door bronafzuiging middels stofzuiger met absoluutfiltering. Het dragermateriaal zal vervolgens grondig gereinigd worden met geïmpregneerde doeken en stofzuigers met absoluutfiltering.
- Na de reiniging moet de aannemer een attest van visuele inspectie afleveren waarin bevestigd wordt dat de ruimte net, droog en vrij is van zichtbare resten van asbest of asbesthoudend materiaal. Dit attest wordt afgeleverd aan de opdrachtgever, (indien verschillend) de uitvoerder van de sloop- en afbraakwerken en/of de deskundige die de werken opvolgt.

Het personeel dat de werken uitvoert moet minimaal voorzien zijn van een volgelaatsmasker met P3-filter en autonome luchttoevoer.

3.6 Conclusie

In tabel 3.4. is een overzicht gegeven van de aangetroffen asbesthoudende materialen in de gebouwen. Zoals blijkt uit deze tabellen zijn in een aantal materialen asbest aanwezig.

De wetgeving bepaalt dat er een beheersprogramma moet worden opgesteld wanneer asbest wordt aangetroffen. Dit beheersprogramma heeft tot doel de blootstelling aan asbestvezels van werknemers zo laag mogelijk te houden. Het voorstel voor een beheersprogramma is opgenomen in de verschillende fiches. Hieruit blijkt dat, gelet op de voorgenomen werkzaamheden, gekozen wordt voor verwijdering van de asbesthoudende materialen.

Gelet op de beperkingen in paragraaf 3.3. is het zeer wel mogelijk dat bepaalde asbesthoudende materialen nog niet aan het licht zijn gekomen. Hiermee dient tijdens de voorgenomen werkzaamheden rekening te worden gehouden.

Bij verwijdering van asbesthoudend materiaal dient men zich te houden aan de voorwaarden en de nadere regels bepaald in de codex welzijn op het werk: Boek VI.- Titel 3.– Asbest.

Deze asbestinventaris is opgesteld door

Voor B²ASC BV
Projectmanager
Sander Deschuymere

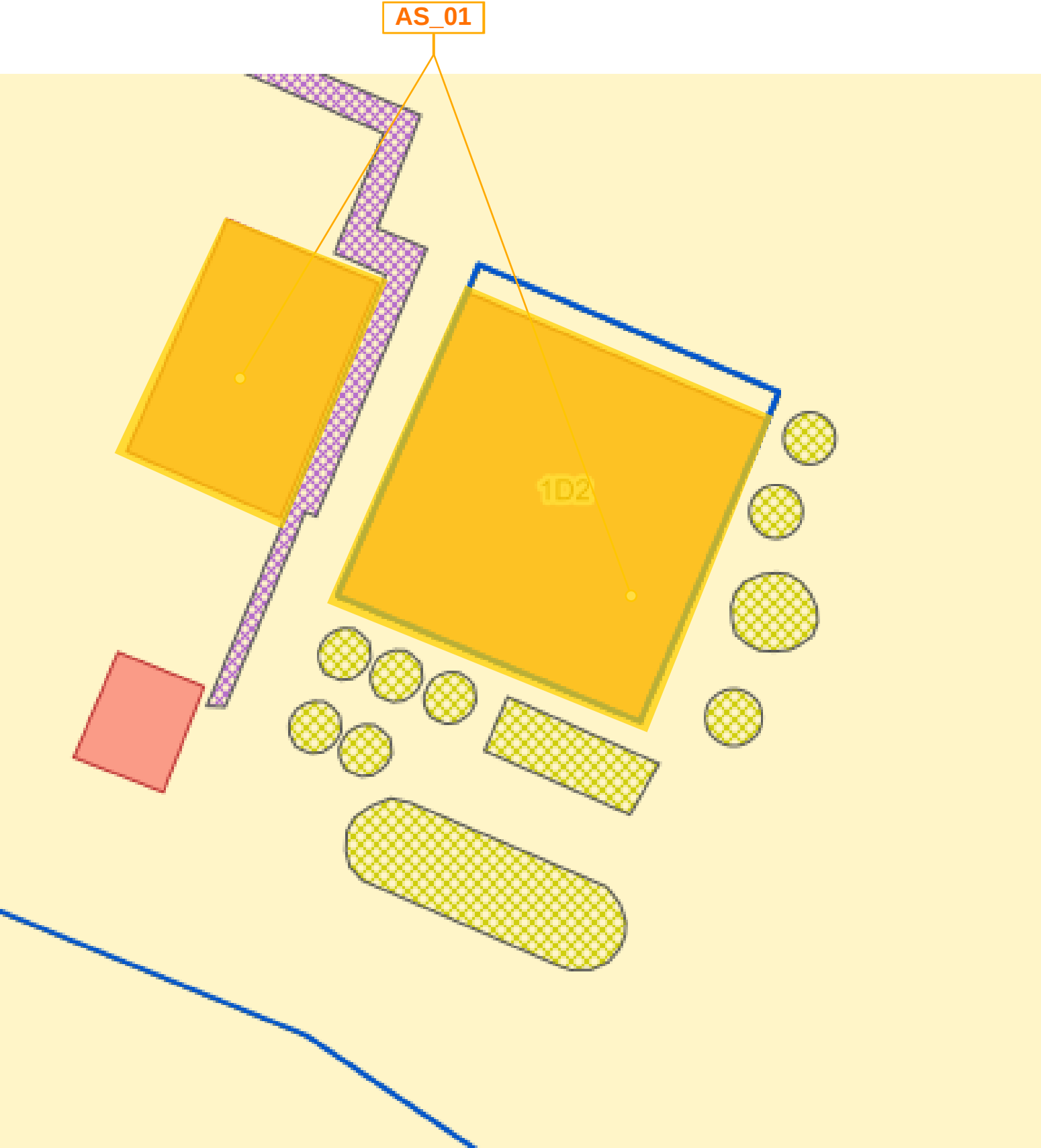


Op 19 januari 2026

Te Nevele

4 Bijlagen in het kader van de destructieve asbestinventaris

Bijlage 3a: Plan(nen) situering asbestverdachte en asbesthoudende toepassingen



Legende

-  Niet-Asbesthoudend materiaal
-  Asbesthoudend materiaal
-  Niet toegankelijke lokalen

ASBESTINVENTARIS

Grondplan

Meulestedekaai 81
9000 Gent

01/2026

Dossierrn.: AS-2025-518



C. Van der Cruyssenstraat 34
9850 Deinze (Nevele)
Tel. 09 329 42 18
info@basc.be
www.basc.be

Niet van toepassing

Bijlage 4a: Beschrijvende fiches (potentieel) gevaarlijke materialen andere dan asbest

Referentie slooppopvolgingsplan:		SOP/2025/518	
Project:		Meulestedekaai 81, 9000 Gent	
Afvalfiche			
			
Benaming	AEEA: TL lamp	EURAL code	20 01 21*
Locatie	Zie bijlage 2d	Vermoedelijke hoeveelheid	Zie bijlage 2b
Bevestiging	Geschroefd in tl-armatuur	Toestand	Geen of minimale beschadiging
Opmerkingen: - Ophaling mogelijk door Recupel			
Advies m.b.t. verwijdering: - Te verwijderen voorafgaand aan de sloopwerken			
Conclusie:			
Wijze van vaststelling		☐ Vastgesteld a.d.h.v. een analyse	
		☒ Geschat o.b.v. kennis van het materiaal	
Monsternummers		<i>Niet van toepassing</i>	
Monsternamestrategie		<i>Niet van toepassing</i>	

Referentie slooppopvolgingsplan:
Project:

SOP/2025/518
Meulestedekaai 81, 9000 Gent

Afvalfiche



Benaming	AEEA: TL armatuur	EURAL code	16 02 13*
Locatie	Zie bijlage 2d	Vermoedelijke hoeveelheid	Zie bijlage 2b
Bevestiging	Geschroefd	Toestand	Geen of minimale beschadiging
Opmerkingen: - Ophaling mogelijk door Recupel			
Advies m.b.t. verwijdering: - Te verwijderen voorafgaand aan de sloopwerken			
Conclusie:			
Wijze van vaststelling	☐ Vastgesteld a.d.h.v. een analyse		
	☒ Geschat o.b.v. kennis van het materiaal		
Monsternummers	<i>Niet van toepassing</i>		
Monsternamestrategie	<i>Niet van toepassing</i>		

Referentie slooppopvolgingsplan:		SOP/2025/518	
Project:		Meulestedekaai 81, 9000 Gent	
Afvalfiche			
 			
Benaming	AEEA: noodverlichting	EURAL code	16 02 13*
Locatie	Zie bijlage 2d	Vermoedelijke hoeveelheid	Zie bijlage 2b
Bevestiging	Geschroefd	Toestand	Geen of minimale beschadiging
Opmerkingen: - Ophaling mogelijk door Recupel			
Advies m.b.t. verwijdering: - Te verwijderen voorafgaand aan de sloopwerken			
Conclusie:			
Wijze van vaststelling		☐ Vastgesteld a.d.h.v. een analyse	
		☒ Geschat o.b.v. kennis van het materiaal	
Monsternummers		<i>Niet van toepassing</i>	
Monsternamestrategie		<i>Niet van toepassing</i>	

Referentie sloopopvolgingsplan:	SOP/2025/518
Project:	Meulestedekaai 81, 9000 Gent

Afvalfiche



Benaming	Roofing - teerhoudendheid niet gekend	EURAL code	17 03 01(*)
Locatie	Dakbedekking gebouw(en): A, B	Vermoedelijke hoeveelheid	Zie bijlage 2b
Bevestiging	/	Toestand	Matige beschadiging
Opmerkingen: - Op basis van literatuurstudie blijkt dat teerhoudende roofing werd gebruikt tot 1985, waardoor staalname van roofing van gebouwen met bouwjaar na 1985 niet noodzakelijk is en deze roofing in SOP's als niet-teerhoudend beschouwd mag worden. - Indien er bitumineuze dakbedekkingen aanwezig zijn op gebouwen waarvan geen bouwjaar gekend is, of gebouwen met bouwjaar voor 1986, werden deze dakbedekkingen niet onderzocht op de aanwezigheid van teer. Deze bitumineuze dakbedekkingen zijn in dat geval opgenomen in tabel 2b opgenomen als "roofing - teerhoudendheid niet gekend". De aannemer dient er bij offerte worst case rekening mee te houden dat deze roofing teerhoudend is. Indien de aannemer van oordeel is dat de dakbedekking in aanmerking komt voor recyclage, dient deze zelf in te staan voor de controle op teerhoudendheid.			
Advies m.b.t. verwijdering: - Selectieve verwijdering (zo nodig voorafgaand aan sloopwerken) en aparte inzameling			
Conclusie:			
Wijze van vaststelling	☒ Geschat o.b.v. kennis van het materiaal		
Monsternummers	<i>Niet van toepassing</i>		
Monsternamestrategie	<i>Niet van toepassing</i>		

Referentie sloopopvolgingsplan:		SOP/2025/518	
Project:		Meulestedekaai 81, 9000 Gent	
Afvalfiche			
			
Benaming	Metaalafval verontreinigd met gevaarlijke afvalstoffen: sandwichpanelen	EURAL code	17 04 09*
Locatie	Zie bijlage 2d	Vermoedelijke hoeveelheid	Zie bijlage 2b
Bevestiging	Geschroefd	Toestand	Geen of minimale beschadiging
Opmerkingen: Oudere gebouwen bevatten vaak isolatiepanelen die schuimen bevatten die nog ozonlaag afbrekende stoffen of F-gassen bevatten. Vanaf 1 januari 2025 moeten eigenaren van gebouwen en aannemers er voor zorgen dat emissies van deze gassen zo veel mogelijk worden vermeden tijdens opknop- of sloopwerkzaamheden die gepaard gaan met de verwijdering van schuimpanelen, door ervoor te zorgen dat die gassen bij het hanteren van de schuimen of de gassen worden vernietigd. Indien die gassen worden teruggewonnen, mag de terugwinning enkel worden uitgevoerd door natuurlijke personen die over passende kwalificaties beschikken. Wanneer de verwijdering van de schuimen technisch niet haalbaar is, stelt de eigenaar van het gebouw of de aannemer documenten op waaruit de onhaalbaarheid van de verwijdering in het specifieke geval blijkt. Dergelijke documentatie wordt gedurende vijf jaar bewaard. Alle synthetische isolatie aangetroffen tijdens het onderzoek voor de opmaak van dit SOP, waarvan geen productiedatum gekend is, of waarvan de productiedatum voor 2010 is, zijn worst case als “isolatiemateriaal dat gevaarlijke afvalstoffen bevat” opgenomen. Na bijkomende info uit de sector kan dit referentiejaar in de toekomst mogelijk aangepast worden, maar het is op heden nog niet 100% duidelijk tot wanneer de F-gassen gebruikt werden bij de productie van synthetische isolatiematerialen.			
Advies m.b.t. verwijdering: - Tijdens de verwijdering dient het breken van de isolatie tot een absoluut minimum beperkt te worden. Elke breuk geeft aanleiding tot vrijgave van F-gassen.			
Conclusie:			
Wijze van vaststelling		☒ Geschat o.b.v. kennis van het materiaal	
Monsternummers / monsterstrategie		Niet van toepassing. Op heden geen analyses mogelijk om de concentraties aan F-gassen in isolatie te bepalen.	

Referentie slooppopvolgingsplan:	SOP/2025/518
Project:	Meulestedekaai 81, 9000 Gent

Afvalfiche



Benaming	Brandstoftank(s) in metaal	EURAL code	17 04 09*
Locatie	Zie aanduiding plan in bijlage 4c	Vermoedelijke hoeveelheid	Zie oplijsting bijlage 4b
Bevestiging	Los	Toestand	Geen of minimale beschadiging
Opmerkingen:			
Grootte en type (ondergronds/bovengronds): zie oplijsting in bijlage 4a			
Advies m.b.t. verwijdering:			
Te reinigen en verwijderen voorafgaand aan de sloopwerken. Ook alle leidingen van en naar de brandstoftanks dienen gereinigd te worden!			
Conclusie:			
Wijze van vaststelling		☐ Vastgesteld a.d.h.v. een analyse	
		☒ Geschat o.b.v. kennis van het materiaal	
Monsternummers		Niet van toepassing	
Monsternamestrategie		Niet van toepassing	

Bijlage 4b: Identificatie van de (potentieel) gevaarlijke materialen andere dan asbest

Opslagtank(s)

Tijdens het plaatsbezoek werd vastgesteld dat er nog één of meerdere opslagtanks aanwezig zijn op de sloopsite.

Er werd geen staal genomen van de inhoud van deze opslagtank(s).

Tabel: Overzicht van de aangetroffen opslagtanks

N°	Product	Inhoud (liter)	Bovengronds / Ondergronds	Materiaal	Gecleaned?
T1 - T3	Niet gekend	117.000	Bovengronds	Kunststof	Niet gekend
T4	Niet gekend	50.000	Bovengronds	Metaal	Niet gekend
T5	Niet gekend	7.000	Bovengronds	Metaal	Niet gekend
T6 - T9	Niet gekend	67.200	Bovengronds	Kunststof	Niet gekend

Het plan met aanduiding van de opslagtank(s) is terug te vinden in bijlage 4c.

Wij ontvingen geen info van de opdrachtgever/bouwheer omtrent de aanwezigheid van (ondergrondse) opslagtanks. Hoewel wij getracht hebben alle opslagtanks in kaart te brengen, is het mogelijk dat er tijdens de sloopwerken nog ongekende (ondergrondse) opslagtanks aangetroffen worden.

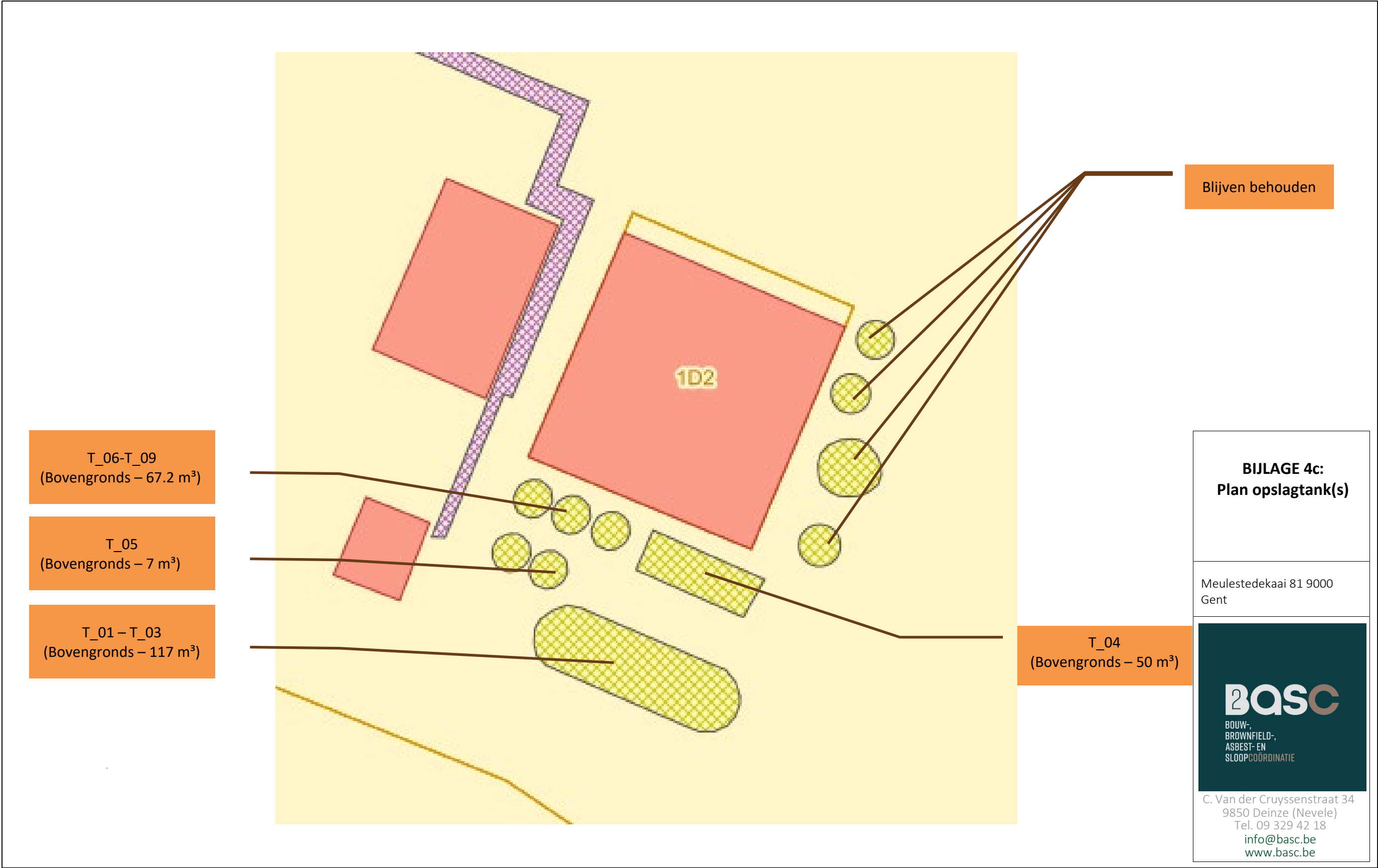


Foto opslagtank T1

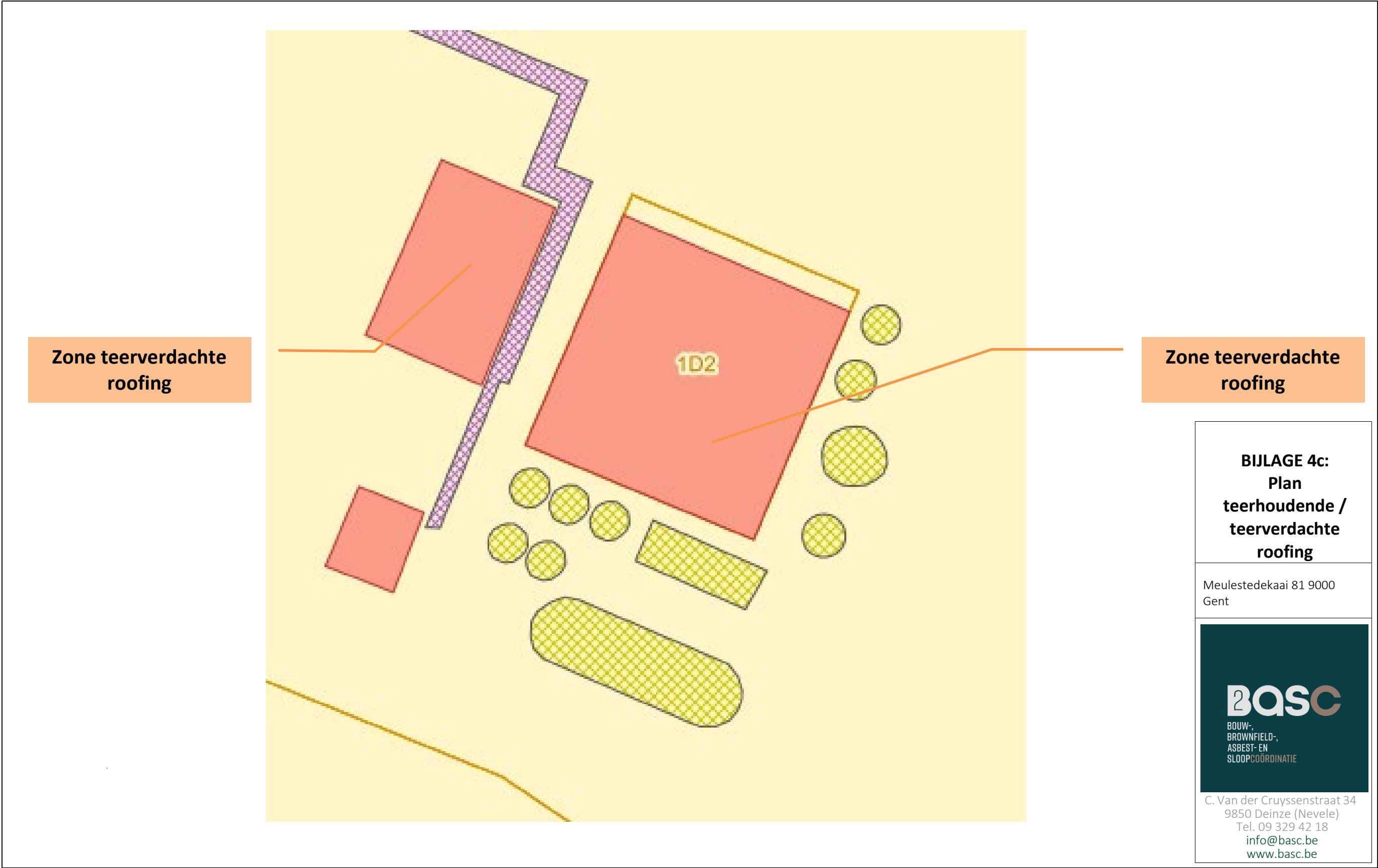


Foto opslagtank T2

Bijlage 4c: Plan situering (potentieel) gevaarlijke materialen andere dan asbest: opslagtanks



Bijlage 4c: Plan situering (potentieel) gevaarlijke materialen andere dan asbest: teerhoudende / teerverdachte roofing



Niet van toepassing

Bijlage 5: Foto's veldonderzoek

Gebouw A



B²ASC BV



SOP-2020-610

Bijlage 5: Foto's veldonderzoek

Gebouw B



Niet van toepassing

Bijlage 6b: (Bouw)plannen en bestekken

Geen info beschikbaar

Bijlage 6c: Fotomateriaal

Hierbij een overzicht van de historische situatie van de in het SOP beschreven percelen op basis van luchtfoto's van Geopunt.



Luchtfoto 1971



Luchtfoto 1979-1990



Luchtfoto 2000-2003



Actuele luchtfoto Geopunt

Bijlage 6d: Bestaande asbestinventaris(sen)

Geen info beschikbaar

Bijlage 6e: Bestaande sloopinventarissen'

Geen info beschikbaar

Bijlage 6f: Bestaande bodemonderzoek(en), technisch(e) verslag(en) en PFAS-onderzoek(en)

Geen info beschikbaar

Bijlage 7a: Plan situering staalname(s) en/of boring(en)

Niet van toepassing

Niet van toepassing

Bijlage 7c: Fotomateriaal



B²ASC BV



SOP-2025-518

Niet van toepassing