



2025_CBS_02579 OMV_2025007901 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een serverlokaal, het rooien van een naaldboom en het planten van een loofboom - zonder openbaar onderzoek - Meulestedekaai, 9000 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ROUSSELOT BV met als contactadres Meulestedekaai 81, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025007901) ingediend bij de deputatie op 11 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de nieuwbouw van een serverlokaal, het rooien van een naaldboom en het planten van een loofboom
- Adres: Meulestedekaai 81 en 82, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 12 sectie N nrs. 1C2 en 1D2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 februari 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 24 februari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
11 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de nieuwbouw van een serverlokaal, het rooien van een naaldboom en het planten van een loofboom.

De site van Rousselot ligt op een spie tussen 2 waterlopen, Groot Dok en kanaal Gent Terneuzen.

Op de site is een gebouw opgenomen als '*Landhuis Les Moulins en chemische fabriek*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 18510). '*Voormalig "kasteel Bouters", zogenaamd naar de nijveraar B. Bouters die het huis met lusttuin in 1906 verwierf (volgens kadastrergegevens). Voordien genaamd kasteel "Les Moulins" en gelegen binnen een vrij uitgestrekte lusttuin aan het Kanaal Gent-Terneuzen (zie oude prentbriefkaarten). Naast het kasteel werd begin 20ste eeuw een superfosfaatfabriek opgericht door de "Société Generale Belge de Produits Chimiques".*

Hier worden geen werken aan gepland.

De aanvraag omvat het bouwen van een serverlokaal, een technisch gebouw voor data-installatie. Het gebouwtje heeft een oppervlakte van 26m² en een kroonlijsthoogte van 6,65m. Voor de bouw van dit lokaal wordt een naaldboom gerooid, ter compensatie wordt een eik geplant naast het kasteel.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 21/12/2017 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen (door uitbreiding) van een gelatineproductiebedrijf met de bouw van een pilot hal waarin op kleine schaal productie van gelatine zal plaatsvinden. (OMV_2017002998)

* Op 15/03/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen (door wijziging) van een gelatineproductiebedrijf. (OMV_2017008309)

* Op 21/03/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door wijziging en uitbreiding van een gelatineproductiebedrijf + verbouwing bedrijfsgebouw. (OMV_2018123498)

* Op 27/09/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de herbouw van Meulestedebrug Gent. (OMV_2019032387)

* Op 21/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door uitbreiding van een gelatineproductiebedrijf : het plaatsen van een warmtekrachtcentrale. (OMV_2019080329)

* Op 28/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een schouw. (OMV_2019083550)

* Op 25/06/2020 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een gelatineproductiebedrijf + uitbreiding van het expertisecentrum. (OMV_2020046184)

- * Op 10/06/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een bedrijf voor de productie van gelatine. (OMV_2020166315)
- * Op 16/12/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van inrichting voor de productie van gelatine (iioa en sh). (OMV_2021121841)
- * Op 22/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een productiebedrijf van gelatine (iioa + sh). (OMV_2022106965)
- * Op 14/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van proceswater (ook overdracht) + bijstelling. (OMV_2023055114)

Stedenbouwkundige vergunningen

Verschillende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd maar weinig relevant voor deze aanvraag.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehaven Gent Inrichting R4-oost en R4-west' (Besluit Vlaamse Regering 15 juli 2005). De aanvraag is in overeenstemming met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (28 oktober 1998) gelegen in 'gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven':

Dit gebied is uitsluitend bestemd voor zeehaven- en watergebonden industriële bedrijven, distributiebedrijven, logistieke bedrijven en opslag- en overslaginrichtingen evenals toeleveringsbedrijven en synergiebedrijven van de watergebonden bedrijven en de bestaande gevestigde productiebedrijven. In dit gebied worden ook de volgende dienstverlenende bedrijven toegelaten voor zover zij complementair zijn met de voornoemde bedrijven: bankagentschappen, benzinstations en collectieve restaurants ten behoeve van de in de zone gevestigde bedrijven. Er wordt een bufferzone aangelegd aan de grens met de omliggende gebieden. In deze bufferzone worden geen handelingen en werken toegelaten die afbreuk doen aan de bufferzone, of aan de bestemming en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het aangrenzend gebied. Het gebied en de bufferzone die het omvat, kunnen slechts worden gerealiseerd door de overheid.

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit

van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- artikels 3.8: groendak (zie waterparagraaf);

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

4.4. *Uitgeruste weg*

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

4.5. *Archeologienota*

Niet van toepassing voor deze aanvraag

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

Er kan een afwijking worden toegestaan op het niet plaatsen van een groendak. Deze afwijking wordt gemotiveerd in de nota. Het betreft een kleine constructie op een bestaande verharding. Het hemelwater zal op een natuurlijke manier infiltreren op de bestaande grindverharding.

6. NATUURTOETS

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets.

7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Er zijn geen bezwaren tegen het bouwen van een serverlokaal en het rooien van de naaldboom. Het betreft een kleinschalige constructie binnen een industriële omgeving waardoor de ruimtelijke impact nihil is. De te rooien boom staat effectief wat ongelukkig in een circulatiezone. Ruim 10 jaar geleden is de buitenaanleg rond het kasteeltje gewijzigd en deze boom staat nog in een zone waar er meer bedrijvigheid is. De boom lijkt wel nog gezond, dus de kans op vallen en beschadiging van het serverlokaal is geen afdoende motivatie. Echter betreft het geen inheemse boomsoort die te midden staat van verharding, wat uiteraard de toekomstverwachting van de boom niet ten goede komt. Er stonden overigens vroeger twee bomen.

Als compensatie wordt minstens de heraanplant van 1 hoogstammige boom (met minimumstamomtrek HS10/12) voorzien. Dit gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

De geplande handelingen zijn dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor de nieuwbouw van een serverlokaal, het rooien van een naaldboom en het planten van een loofboom van ROUSSELOT bv, gelegen te Meulestedekaai 81 en 82, 9000 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Er moet één hoogstammige boom (met minimumstamomtrek HS10/12) worden aangeplant binnen het eerstvolgend plantseizoen na het rooien van de bestaande boom en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_02579 - OMV_2025007901 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een serverlokaal, het rooien van een naaldboom en het planten van een loofboom - zonder openbaar onderzoek - Meulestedekaai, 9000 Gent - Advies