



---

**2025\_CBS\_07629 OMV\_2025087324 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van 5 loodsen en een bassin en het aanleggen van verharding - zonder openbaar onderzoek - Meulestedekaai, 9000 Gent - Advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 september 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen  
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\_2025087324) ingediend bij de deputatie op 16 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van 5 loodsen en een bassin en het aanleggen van verharding
- 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 11 augustus 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 11 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 augustus 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag omvat het slopen van 5 loodsen en een bassin en het aanleggen van verharding.

Een gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Landhuis Les Moulins*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 135335).

De aanvraag situeert zich op de bestaande site van het bedrijf Rousselot bv , een productiebedrijf van gelatine. Deze industriële site omvat meer dan 20.000m2 productie- en opslaghallen voor aanmaak van gelatine.

Volgende handelingen worden aangevraagd:

- Slopen van 5 met elkaar verbonden loodsen (bruto oppervlakte van ongeveer 1.306 m'). Deze loodsen staan hoofdzakelijk leeg of tijdelijk gebruikt door externe contractor. Deze hebben geen functie meer in de toekomst. De daken zijn nu asbesthoudend. De loodsen staan momenteel op de perceelsgrens en tegen de naburige gebouwen van Manuport. De gemetste muren met steunberen langs de perceelsgrens worden behouden tot op hoogte van de naburige gebouwen. De bovenzijde van de muur wordt afgewerkt met een deksteen. Plaatselijk zal de gevel van de buur in bardage hersteld/aangevuld moeten worden. Dit zal gebeuren in samenspraak met de buur. De betonplaat wordt tevens uitgebroken, verbrokkeld en hergebruikt voor de nieuwe waterdoorlatend verharding op dezelfde plaats.
- Slopen van een betonnen kuip in de grond en nadien opvullen van de put (bruto oppervlakte van ongeveer 48 m'). Deze kuip vervult geen functie meer en neemt onnodig plaats in.

De afbraakzone wordt bouwrijp gemaakt voor een latere nieuwbouw. Er gebeuren geen wijzigingen aan de infrastructuur.

### **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).
- \* Op 24/04/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van een serverlokaal, het rooien van een naaldboom en het planten van een loofboom (OMV\_2025007901).

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- \* Op 06/02/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een productiehal "flotatie" en heraanleg van de omgeving na afbraak van de oude gebouwen "accidulatie". (2013/955)
- \* Op 26/03/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een magazijn gelatine met loskades en processtoren blender. (2014/876)
- \* Op 18/08/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van een verbouwing van een magazijn gelatine en de sloop van een filterzaal. (2016/01096)

## **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***

Het project ligt in gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 28 oktober 1998).

Dit gebied is uitsluitend bestemd voor zeehaven- en watergebonden 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 bufferfunctie, 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 en beheerd door de overheid.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Fase 2' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 20 juli 2012), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### ***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:

De aanvraag omvat de sloop en het ontharden van deze zone en past in het bouwrijp maken voor een nieuwe invulling. Er zitten geen rioleringen onder de bestaande loodsen en er worden dus ook geen werken aan de riolering te verwachten. De regenafvoeren van de daken worden na afbraak afgestopt.

### **6. NATUURTOETS**

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

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst ([groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)).

## **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**

Het handelingen kaderen in het bouwrijp maken van het terrein in functie van een nieuwe invulling. De site is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 135335). Het betreft het landhuis Les Moulins. Naast dit kasteel werd begin 20ste eeuw een superfosfaatfabriek opgericht door de "Société Generale Belge de Produits Chimiques". Later schakelde het bedrijf over op de productie van gelatine. Volgens archiefstukken van 1920 werd naast het kasteel een nieuwe fabriek opgetrokken door de "Société Francobelge des Colles et Gelatines". Van de oudere bedrijfsgebouwen zou niets bewaard gebleven zijn.

De aanvraag betreft de sloop van een aantal volumes binnen het ganse fabriekscomplex. Deze volumes zijn bakstenen volumes en bezitten een oudere kern, doch door de context van recente aanpalende gebouwen en de vele verbouwingsfasen, is de oorspronkelijke toestand hiervan nauwelijks afleesbaar. Er is dan ook geen bezwaar tegen de sloop van deze volumes.

Alle funderingsresten moeten mee worden verwijderd en het terrein moet tijdelijk worden ingezaaid in afwachting van een nieuwe invulling.

De geplande handelingen hebben geen ruimtelijke impact op onmiddellijke industriële omgeving

## **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 het slopen van 5 loodsen en een bassin en het aanleggen van verharding 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:**

Alle funderingsresten moeten mee worden verwijderd en het terrein moet tijdelijk worden gezaaid in afwachting van een nieuwe invulling.

## **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2025\_CBS\_07629 - OMV\_2025087324 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van 5 loodsen en een bassin en het aanleggen van verharding - zonder openbaar onderzoek - Meulestedekaai, 9000 Gent - Advies