

BESCHRIJVENDE NOTA

Betreft Vervroegd vernieuwen van de omgevingsvergunning en het voorbehandelen van proceswater

Zone 1: Nieuwbouw Loods UF / RO voorbehandeling proceswater.

(UF – RO staat voor Ultra filtratie en omgekeerde Osmose)

Zone 2: Heraanleg verhardingen + Inrichting tankenpark chemie en piping rack

Zone 3: Sloop Oude Osmosegebouw

Zone 4: Verwijderen huur containers RO-installatie Azulatis

Bouwheer Rousselot NV BE0414.560.578
vertegenwoordigd door Dhr. Andy April
Meulestedekaai 81, 9000 Gent

Exploitatie Rousselot NV BE0414.560.578
Meulestedekaai 81, 9000 Gent

Bouwplaats Meulestedekaai 81, 9000 Gent

Kadasternummer Afd. GENT 12 AFD / NISCODE 44812

Capakey 44812N0001/00C002 site Rousselot
44812N0001/00Z000 site Rousselot (vroeger Bostik)
44812N0001/00D002 perceel met te slopen osmose gebouw

INFORMATIEF GEDEELTE

1. Historiek

Reeds meerdere bouwaanvragen werden opgenomen in het ontwerp van vergunningenregister.

Laatste bouwvergunning voor deze deelgebieden:

- Verbouwen en uitbreiding laboratoria - dossiernr 2009/1184 dd 26/02/2010
- Heraanleg van de omgeving & regularisatie uitbreiding laboratoria – dossiernr 2010/905 dd 14/01/2011
- Verbouwing productiehal Flotatie dossier nr 2013/955 dd 6/2/2014
- Verbouwing magazijn gelatine met loskades en procestoren blender – dossier nr 2014/876 dd 26/03/2015
- Nieuwbouw Pilot en aanleg parking – dossier nr OMV 2017 002 998
- Bouw Sproeitoren met productiehal en magazijn na sloop – dossier nr OMV 2018 123 498
- Nieuwbouw WKK – dossier nr OMV 2019 080 329
- Sloop schouw – dossier nr OMV 2019 083 550
- Uitbreiding expertise center – dossier nr OMV 2020046184
- Uitbreiding Pilot met onderzoek en productie-eenheid voor medische gelatine + Een reorganisatie van de toegang tot het bedrijf en zijn parking OMV_2022106965 (Werd niet uitgevoerd !)
- OMV_2023055114_EA NV Azulatis huur RO-installatie – verwerking afvalwater. (deze installatie staat naast de gevraagde nieuwbouw van een serverlokaal)
- R02 OMV_2025007901 nieuwbouw van een serverlokaal en rooien van 1 boom
- R02 OMV_2025087324 Sloop 5 loodsen

De lopende milieuvergunning dateert van 12 juni 2008 en werd verleend voor een termijn van 20 jaar.

2. Planologische voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in een Havengebied.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg BPA Meulestede 23A, in de zone 4 voor bedrijven.

3. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Ligging aan een voldoende uitgeruste weg van het havengebied en langs het zeekanaal.

Toegang tot de site werd gewijzigd naar aanleiding van de vernieuwing van de Meulestedebrug. Nieuwe ingang via Port Arthurlaan 173 - 9000 Gent .

4. Openbaar onderzoek

Voor deze aanvraag moet er een openbaar onderzoek georganiseerd worden.

BESCHRIJVEND GEDEELTE

1. Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Omgeving – Industrie – Haven

Bouwplaats – op de bestaande site van het bedrijf Rousselot bv - Het betreft de exploitatie van een productiebedrijf van gelatine.

De industriële site van Rousselot nv omvat meer dan 20.000m² productie- en opslaghallen voor aanmaak van gelatine.

De toegang via Meulestedekaai is tijdelijk afgesloten .

Huidige toegang tot de site via gebeurd via de Port Arthurlaan.

Beschrijving van het project :

Het betreft het vervroegd vernieuwen van de omgevingsvergunning waarbij de voorbehandeling van proceswater grondig vernieuwd wordt. Hierbij zijn ook stedenbouwkundige handeling nodig.

Deze werken situeren zich binnen 4 zones op de site . Het proceswater wordt nu louter gemaakt van kanaalwater dat opgepompt wordt . Bij de vernieuwing zal er ook gezuiverd afvalwater en opgevangen regenwater toegevoegd worden aan de productie van proceswater of RO-water.

Zone 1: de nieuwbouw van een industriegebouw dat een nieuwe UF-RO installatie omvat.

Het terrein is hiervoor reeds bouwrijp gemaakt in de laatste vergunning R02 OMV_2025087324 Sloop 5 loodsen

Bouwwerken, installatie en inrichting tweede helft 2026 en begin 2027.

Zone 2 : de omgevingswerken ifv de nieuwe opslagtanks, chemicaliën en pipingrack

Aanvang omgevingswerken en pipingrackt lente 2026.

De tankenparken omvatten nieuwe bovengrondse opslagtanks die voornamelijk ter vervanging zijn van oude tanks in en rond de productiehal van de fabriek.

Het is de bedoeling dat op lange termijn alle opslagtanks in de fabriek verdwijnen zodanig dat de inrichting van de productiehallen geoptimaliseerd kan worden.

Tankenpark 1 dient voor het proces

Tankenpark 2 dient voor chemie.

Zone 3 : Sloop van 2 oude Osmosegebouwen

Na indienststelling van de nieuwe RO-installatie (zone 1) kunnen de oude installaties verwijderd worden en de 2 oude gebouwen gesloopt worden samen met de tanken errond.

Dit zal vermoedelijk eind 2027 gebeuren. Deze zone wordt voorlopig verhard met betonnen breukpuin afkomst van de afbraak. Hierop beoogt men later de parking uit te breiden.

Gebouw 1 staat op een ander perceel middenin het perceel van Rousselot en wordt beheerd door Azulatis.

Zone 4: Verwijderen van 2 gehuurde containers met een gehuurde RO-installatie van Azulatis.

Na indienststelling van de nieuwe RO-installatie (zone 1) kunnen de tijdelijke gehuurde installaties in de 2 containers verwijderd worden. Hierna kan ook de toegangspoort vooraan de Meulestedekaai terug in gebruik genomen worden. Dit zal vermoedelijk begin 2028 zijn.

Functionele inpasbaarheid – De bestaande gebouwen zijn gelegen midden in een bestaande industriële site, langs de perceelsgrens, tegen naburige gebouwen.

Mobiliteitsimpact - geen

Bodemreliëf - ongewijzigd

Bezonning en schaduw. : geen effect bij de buren
Visueel-vormelijke elementen : nvt
Cultuurhistorische aspecten - nvt

2. Juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

De aanvraag is NIET onderworpen aan de energieregelgeving.

3. Ruimtelijke ordening

De inplanting en maatvoering zijn conform met de bepalingen van het van kracht zijnde plan.

Impact op de aanpalende percelen is nihil.

4. De watertoets

Zie afzonderlijk document.

Er worden afwijkingen gevraagd op de GSV hemelwater.

5. Natuurtoets

De bodem en het reliëf van het terrein worden weinig - niet aangeroerd/gewijzigd.

Er worden geen bomen gerooid met een omtrek groter dan 70 cm.

Er is geen (waardevolle) waterpartij aanwezig op het terrein.

6. MER-screening

Zie Ingedeelde inrichtingen of activiteiten

7. Archeologienota

De site van Rousselot is gelegen in een gebied waar geen archeologie te verwachten valt.

Er is wel een vastgesteld bouwkundig erfgoed (kasteel Bauters) aanwezig op de site.

Aan het bouwkundig relict wordt niet geraakt.

De bodemingreep is voor dit project kleiner dan 5000 m2.

8. Brandpreventie : Zie afzonderlijk document.

opgemaakt op 5/12/2025

De opdrachtgever

Rousselot BV

vertegenwoordigd door Dhr. Andy April

Ypsilon Architecten BV

Bestuurder Jurgen Chys

Bestuurder Lien De Vuyst