



---

**2025\_CBS\_09936 OMV\_2025095788 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een inrichting voor de productie van plantaardige oliën en vetten en van imitatiechocolade (IIOA), en het bouwen van een magazijn en uitbreiden van de chocoladetanks (SH) - zonder openbaar onderzoek - Kuhlmannlaan, 9042 Gent - Advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 november 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; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** 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?**

FUJI OIL EUROPE NV met als contactadres Kuhlmannlaan 36, 9042 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025095788) ingediend bij de deputatie op 8 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het veranderen van een inrichting voor de productie van plantaardige oliën en vetten en van imitatiechocolade (IIOA), en het bouwen van een magazijn en uitbreiden van de chocoladetanks (SH)
- Adres: Kuhlmannlaan 36, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: sectie A nrs. 66C3, afdeling 14 sectie X nrs. 64R, 662F en 662L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 oktober 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 20 oktober 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 november 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

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

Het bouwen van een magazijn en uitbreiden van de chocoladetanks (SH) en het bouwen van perslucht tanks

##### Bouwen van magazijn

Het nieuwe magazijn wordt nabij de hoofdtoegang in het zuiden van het perceel voorzien. Het magazijn meet 29,74m op 24,50m. De hoogte is 14,93m. Rondom wordt nog nieuwe betonverharding voorzien (231m<sup>2</sup> + 187m<sup>2</sup>), nadat bestaande betonverharding wordt gesloopt (320,50m<sup>2</sup>). Vanaf het nieuwe magazijn wordt een brug (hoogte 8,1m) voorzien naar het bestaande gebouw ten westen. Voor het bouwen van het nieuwe magazijn moet 1 boom gerooid worden.

Het magazijn zal gebruikt worden voor opslag van grondstoffen, poeder en vetten.

##### Uitbreiding voor chocoladetanks

Aan het meest westelijke gebouw wordt een nieuw gebouwdeel aangebouwd. De lengte bedraagt 14,10m en de breedte 8,80m. De hoogte van de uitbreiding bedraagt 8,4m. In dit nieuw gebouwdeel zullen tanks voor opslag van chocolade worden opgesteld.

##### Perslucht tanks

Ten oosten worden 2 nieuwe perslucht tanks voorzien tegen de oostgevel van een bestaand gebouw. De 2 tanks samen nemen een footprint in van 6,46m op 2,43m. De hoogte van de tanks bedraagt 7,70m.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten***

Het betreft het veranderen van een inrichting voor de productie van plantaardige oliën en vetten en van imitatiechocolade (IIOA).

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
----------------	---------------------	--------------------

45.8.2°a)	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen of op basis van suiker of cacao met een geïnstalleerde totale drijfkraft van meer dan 200 kW, volledig gelegen in een industriegebied   Extra productielijn en opslagtanks FFC-afdeling met een elektrisch vermogen van 199 kW   klasse 2   <b>Verandering</b>	199 kW
-----------	---	--------

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.5.3° | Het lozen van maximaal 250 m<sup>3</sup>/uur - 3.000 m<sup>3</sup>/dag koelwater in het kanaal Gent- Terneuzen | 250 m<sup>3</sup>/uur

3.6.3.2° | Het lozen van maximaal 50 m<sup>3</sup>/uur - 600 m<sup>3</sup>/dag bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen bevat, in het kanaal Gent-Terneuzen | 50 m<sup>3</sup>/uur

6.4.1° | De opslag van:

- 3.000 liter smeervetten/-olie in vaten en spuitbussen
- 1.400 l smeerolie in een bovengrondse, dubbelwandige tank horende bij de WKK installatie
- 1.400 l afvalolie in een bovengrondse, dubbelwandige tank
- 1.000 l afvalolie in een IBC | 6800 liter

12.1.1.2°a) | De generator van de WKK-installatie met een totaal elektrisch schijnbaar vermogen van 2.152 kVA | 2152 kVA

12.2.2° | Drie transformatoren met een nominaal vermogen van 2.000 kVA elk en een transformator van 1.600 kVA | 7600 kVA

15.1.1° | Stelplaatsen voor maximaal 25 bedrijfsvoertuigen en/of aanhangwagens | 25 voertuigen

16.3.2°b) | Luchtcompressoren en airco's met een geïnstalleerd vermogen van maximum 1.800 kW | 1800 kW

17.1.2.1.2° | Opslagplaatsen voor maximaal 10.000 liter gassen in verplaatsbare recipiënten (ammoniak, propaan, acetyleen, helium, waterstof, stikstof, perslucht, zuurstof en argon) | 10000 liter

17.3.2.1.1.2° | De opslag van 43,57 ton stookolie in twee bovengrondse dubbelwandige houders van resp. 49.800 l en 2.500 l | 43,57 ton

17.3.2.2.1° | De opslag van 2.000 kg Na-methylaat | 2000 kg

17.3.4.3° | De opslag van 109,5 ton bijtende stoffen als volgt:

- 7.000 kg HCl
- 84.000 kg NaOH
- 2.000 kg FeCl
- 9.500 kg H3PO4
- 2.000 kg Na-methylaat
- 2.500 kg reinigingsmiddel
- 2.500 kg waterbehandelingsproduct | 109,5 ton

17.3.6.2°a) | De opslag van 51 ton schadelijke stoffen als volgt:

- 20.000 kg nikkelkatalysator
- 7.000 kg HCl
- 2.000 kg Na-methylaat
- 2.500 kg reinigingsmiddel
- 2.500 kg waterbehandelingsproduct
- 15.000 kg citroenzuur
- 2.000 kg FeCl | 51 ton

17.3.7.2°a) | De opslag van 25 ton stoffen die op lange termijn gevaarlijk zijn voor de gezondheid:

- 20.000 kg nikkelkatalysator

- 2.500 kg reinigingsmiddel
- 2.500 kg waterbehandelingsproduct | 25 ton
- 17.3.8.2° | De opslag van 25 ton stoffen die gevaarlijk zijn voor het aquatisch milieu:
- 20.000 kg nikkelkatalysator
- 2.500 kg reinigingsmiddel
- 2.500 kg waterbehandelingsproduct | 25 ton
- 17.4. | De opslag van 5.000 kg/l chemicaliën in kleinverpakking | 5000 liter
- 24.4. | 2 laboratoria voor kwaliteitscontrole en onderzoek | 2 laboratoria
- 29.5.2.1°a) | Een metaalwerkplaats met een geïnstalleerd vermogen van 15 kW | 15 kW
- 29.5.7.1°a)1) | Ontvetten van metalen met een badinhoud van 250 liter | 250 liter
- 31.1.2°a) | De gasmotor van de WKK-installatie met een thermisch ingangsvermogen van 3.723 kW | 3723 kW
- 39.1.2° | De stoomgenerator van de WKK-installatie met een individuele inhoud van 3.875 l | 3875 liter
- 39.1.3° | 8 stoomketels met een gezamenlijk inhoudsvermogen van 47.560 liter | 47560 liter
- 39.2.1° | De warmtewisselaar van de WKK-installatie met een individuele inhoud van 625 l | 625 liter
- 43.1.3° | Stookinstallaties met een gezamenlijk warmtevermogen van 18.372 kW (8.497 kW, 7.442 kW, 1.120 kW, 1 x 930 kW, 121 kW, 102 kW en 2 x 60 kW) | 18372 kW
- 45.3.3°a) | Inrichtingen voor het bereiden van voedingsvetten van plantaardige oorsprong: oliën en vetten met een geïnstalleerde drijfkracht van 2.350 kW | 2350 kW
- 45.16.2°a) | De bewerking en verwerking van plantaardige grondstoffen (oliën en vetten) met een productiecapaciteit van 500 ton per dag eindproducten | 500 ton/dag
- 45.17.1° | Inrichtingen voor het vervaardigen van plantaardige oliën en vetten met een productiecapaciteit van 125.000 ton/jaar | 125000 ton/jaar

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

- 12.2.1° | Een transformator met een nominaal vermogen van 1.000 kVA | 1000 kVA

## **2. HISTORIEK**

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

- \* Op 01/02/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen (door wijziging en uitbreiding) van een oleochemisch bedrijf + plaatsing opslagtanks en silotank. (OMV\_2017009483)
- \* Op 17/05/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een betonverharding, uitbreiden van bestaand raffinaatpark, afbraak bestaand h2 station, afbraak bestaande suikersilo, uitbreiden tankpark west, plaatsen van nieuw h2 (waterstof) station, bouwen van een loods, uitbreiden bestaande bureelgebouw (onthaal) met luifel, afbraak bestaande fietsenstalling en plaatsen fietsenstalling. (OMV\_2017010922)
- \* Op 27/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaand raffinaatpark. (OMV\_2018086897)
- \* Op 24/01/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een inrichting voor het transporteren en de open overslag van vloeibare producten + bouwen van een nieuwbouw bedrijfsgebouw. (OMV\_2018021381)

- \* Op 28/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van een lozingsnorm opgelegd aan een inrichting voor de op- en overslag van vloeibare producten bij een transportbedrijf. (OMV\_2019097335)
- \* Op 07/05/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van plantaardige oliën en vetten voor de voedingsmiddelenindustrie (iioa + sh). (OMV\_2019160212)
- \* Op 24/09/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van plantaardige vetten en oliën. (OMV\_2020018434)
- \* Op 12/11/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door wijziging en uitbreiding van een oleochemisch bedrijf. (OMV\_2020015086)
- \* Op 17/06/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een oleochemisch bedrijf. (OMV\_2020118926)
- \* Op 18/11/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een oleochemisch bedrijf (iioa + sh). (OMV\_2021059201)
- \* Op 19/05/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van plantaardige oliën en vetten (iioa en sh). (OMV\_2022009627)
- \* Op 23/06/2022 werd een aktenaam afgeleverd voor de exploitatie van een mobiele breekinstallatie in functie van opbraak van funderingen en verhardingen. (OMV\_2022079807)
- \* Op 08/09/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een oleochemisch bedrijf (iioa en sh). (OMV\_2022081563)
- \* Op 19/01/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een bedrijf gespecialiseerd in het omzetten van natuurlijke vetzuren, glycerine, biodiesel, dimeren en vetesters (iioa + sh). (OMV\_2022101095)
- \* Op 09/02/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van plantaardige oliën en vetten (iioa en sh). (OMV\_2022147030)
- \* Op 31/08/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een oleochemisch bedrijf (iioa en sh) + bijstelling. (OMV\_2023035557)
- \* Op 01/02/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een bedrijf gespecialiseerd in het omzetten van natuurlijke vetzuren, glycerine, biodiesel, dimeren en vetesters (iioa en sh). (OMV\_2022155073)
- \* Op 25/04/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de op- en overslag van al dan niet gevaarlijke producten bij een transportbedrijf. (OMV\_2022155475)
- \* Op 08/05/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de afwatering van rieme noord in functie van realisatie nieuw industrieterrein. (OMV\_2023040125)
- \* Op 20/02/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een bedrijf gespecialiseerd in het omzetten van natuurlijke vetzuren, glycerine, biodiesel, dimeren en vetesters (iioa en sh) + bijstelling. (OMV\_2024092456)
- \* Op 13/03/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bemaling noodzakelijk voor de aanleg van de aanvoerleiding voor waterstofgas en enkele stations in de haven van gent. (OMV\_2024029249)

- \* Op 26/05/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het realiseren van de ontsluitingsweg voor de kuhlmannsite. (OMV\_2024122417)
- \* Op 17/07/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de op- en overslag van al dan niet gevaarlijke producten bij een transportbedrijf en het bouwen van een nieuwbouw kantoorgebouw (iioa + sh). (OMV\_2024150528)
- \* Op 14/08/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitbreiden piperack en het slopen en plaatsen van een suikersilo. (OMV\_2025063310)
- \* Op 07/05/2020 werd door de deputatie een vergunning voorwaardelijk afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van plantaardige oliën en vetten voor de voedingsmiddelenindustrie (iioa + sh). (OMV\_2019160212)
- \* Op 24/09/2020 werd door de deputatie een vergunning voorwaardelijk afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van plantaardige vetten en oliën. (OMV\_2020018434)
- \* Op 19/05/2022 werd door de deputatie een vergunning voorwaardelijk afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van plantaardige oliën en vetten (iioa en sh). (OMV\_2022009627)
- \* Op 09/02/2023 werd door de deputatie een vergunning voorwaardelijk afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van plantaardige oliën en vetten (iioa en sh). (OMV\_2022147030)

#### Milieuvergunningen

- \* Op 29/07/1999 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het veranderen door uitbreiding van de raffinagefabriek. (7502/E/1)
- \* Op 14/06/2001 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een vergunde en bestaande raffinagefabriek (7502/E/3)
- \* Op 15/06/2006 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het veranderen van een vergunde inrichting voor de ontwikkeling, productie en applicatie van ingrediënten voor de voedingsindustrie door de uitbreiding met een productie-eenheid voor het vervaardigen van vullingen en imitatiechocolade. (7502/E/4)
- \* Op 08/11/2007 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bedrijf bestaande uit een productie-eenheid voor de bewerking van plantaardige vetten en oliën en een productie-eenheid voor de productie van (imitatie-)chocolade. Bij de aanvraag is een milieueffectrapport (MER) gevoegd voor het hervergunnen van het bestaande bedrijf. (7502/E/5)
- \* Op 05/03/2015 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het veranderen (door wijziging/uitbreiding) van een inrichting voor de productie van plantaardige vetmengsels en imitatiechocolade. (7502/E/6)

#### Afwijkingen

- \* Op 24/02/2000 werd door de deputatie een goedkeuring verleend voor tot wijziging van de milieuvergunningvoorwaarden in het besluit van de bestendige deputatie d.d. 29/07/1999, waarbij de exploitant vraagt,

gelet op de effecten van de reeds uitgevoerde interne saneringsmaatregelen over de periode 1997 en 1999 waardoor de emissies van geurgevoelige componenten drastisch gereduceerd werden en minstens teruggebracht tot een voor de buurt en omgeving aanvaardbaar niveau, de uitbatingsvoorwaarden voorzien in artikel 3 punt 7 van de milieuvergunning te wijzigen of. (7502/E/2)

## **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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent en Zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven.

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 weg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

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

Het betreft bouwen magazijn en uitbreiding chocoladetanks:

- ? 418 m<sup>2</sup> nieuwe verharding:
  - o 231 m<sup>2</sup> nieuwe betonverharding met natuurlijke infiltratie in de aanpalende groenzone;
  - o 187 m<sup>2</sup> nieuwe betonverharding met opvang van hemelwater in goten.
- ? 710 m<sup>2</sup> nieuw magazijn (incl. brug bij magazijn);
- ? 125 m<sup>2</sup> uitbreiding chocoladetanks.

#### **Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater**

##### Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Een deel van de verharding kan afwateren naar de niet verharde omgeving (natuurlijke infiltratie).

##### Hemelwaterput

Er wordt een uitzondering gevraagd voor de aanleg van een hemelwaterput.

In een nota wordt aangehaald dat er geen hergebruik mogelijkheden zijn. De uitzondering kan aanvaard worden, op voorwaarde dat er een groendak aangelegd wordt.

#### Groendak

Conform artikel 3.8 van het ABR wordt een uitzondering gevraagd voor de aanleg van een groendak. De uitzondering kan **niet aanvaard** worden. Het volledige dak van de loods moet als groendak aangelegd worden.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m<sup>2</sup>.

#### Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt om de infiltratievoorziening niet te moeten aanleggen, aangezien het een voedingsbedrijf betreft. Deze redenering kan gevolgd worden voor een bovengrondse infiltratievoorziening maar niet voor een ondergrondse voorziening. Er moet een correct gedimensioneerd ondergrondse informatievoorziening aangelegd worden op de site (dimensionering 33 l/m<sup>2</sup> - infiltratieoppervlakte: 8% afwaterende opp.).

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

#### **Waterparagraaf**

##### ***Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van North Sea Port. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

##### ***Overstromingen***

Gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

### **Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

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

Er is geen bezwaar tegen het bouwproject en het rooien van de hiervoor noodzakelijke bomen. Het nieuwe magazijn is gekoppeld (via brug) aan de productieruimte en wat de positie ervan betreft is er geen echt alternatief (gezien de rest van de directe omgeving rond productieruimte al bebouwd is). Hiervoor dient wel dus onvermijdelijk een grote oude boom gerooid te worden (met stamomtrek van bijna 3 meter). Ook op de plaats van de nieuwe betonverharding wordt kleiner opgaand groen verwijderd waarvan twee kleinere bomen (in Gent is een hoogstammige boom volgens het bouwreglement gedefinieerd als een boom vanaf 50 cm stamomtrek, dus 17 cm diameter op 1 m stamhoogte).

Als compensatie worden bijgevolg minstens 3 hoogstammige bomen (met minimumstamomtrek HS12/14) heraan geplant binnen het bedrijventerrein. Dit gebeurt ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

## **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***

De nieuwe constructies worden voorzien op het bestaande bedrijventerrein en sluiten nauw aan op de bestaande gebouwen. De inplanting van de nieuwe constructies houden rekening met zorgvuldig ruimtegebruik en zijn compact. De afmetingen van de constructies zijn eigen aan dit type gebouwen in deze context en daarom ruimtelijk aanvaardbaar.

### ***Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten***

Er wordt geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

## CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden **stedenbouwkundig en planologisch** verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **voorwaardelijk gunstig**.

Er wordt geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

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 veranderen van een inrichting voor de productie van plantaardige oliën en vetten en van imitatiechocolade (IIOA), en het bouwen van een magazijn en uitbreiden van de chocoladetanks (SH) van FUJI OIL EUROPE nv, gelegen te Kuhlmannlaan 36, 9042 Gent.

### **Artikel 2:**

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

\* Er moeten minstens 3 nieuwe hoogstammige bomen (met minimumstamomtrek HS12/14) worden heraanplant binnen het bedrijventerrein en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

\* Hemelwaterput: In een nota wordt aangehaald dat er geen hergebruik mogelijkheden zijn. De uitzondering kan aanvaard worden, op voorwaarde dat er een groendak aangelegd wordt.

\* Groendak: Conform artikel 3.8 van het ABR wordt een uitzondering gevraagd voor de aanleg van een groendak. De uitzondering kan **niet aanvaard** worden. Het volledige dak van de loods moet als groendak aangelegd worden.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m<sup>2</sup>.

\* Infiltratievoorziening: Er moet een correct gedimensioneerd ondergrondse informatievoorziening aangelegd worden op de site (dimensionering 33 l/m<sup>2</sup> - infiltratieoppervlakte: 8% afwaterende opp.).

### **Artikel 3:**

**Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:**

#### **Grondwater**

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Voor het gebied zijn er bodemonderzoeken opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

#### **Bodem**

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m<sup>3</sup> en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m<sup>3</sup> waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m<sup>3</sup> die in verschillende partijen kleiner dan 250 m<sup>3</sup> wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

#### **Licht**

Met het Lichtplan pakt de Stad Gent lichthinder en lichtvervuiling aan.

De derde fase van het Lichtplan voor de Kanaalzone legt sterk de nadruk op het tegengaan van lichthinder en lichtvervuiling. De nachtelijke buitenactiviteiten van industriezones zijn hierbij bepalend. Weinig of geen activiteit dient te resulteren in minder of zelfs geen licht (dimmen en doven). De derde fase van het Lichtplan biedt enkele concrete oplossingen i.f.v. een meer duurzame buitenverlichting van industriezones. Zo krijgen bedrijven advies over welke verlichtingsopstelling het beste resultaat geeft en welke Europese verlichtingsnormen ze moeten naleven.

De investeringskost i.f.v. een duurzame LED-buitenverlichting verdient zichzelf na enkele jaren terug door enorme energiebesparingen (economie), zeker gezien de huidige energiecrisis. Een duurzame buitenverlichting van industrieterreinen draagt ook bij tot minder lichtvervuiling en lichthinder (ecologie), door spots met LED-verlichting 100% horizontaal te positioneren, en deze enkel te gebruiken wanneer en waar er verlichting nodig is.

Voor meer informatie kan men terecht op: [www.stad.gent/gentverlicht](http://www.stad.gent/gentverlicht).

### **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2025\_CBS\_09936 - OMV\_2025095788 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een inrichting voor de productie van plantaardige oliën en vetten en van imitatiechocolade (IIOA), en het bouwen van een magazijn en uitbreiden van de chocoladetanks (SH) - zonder openbaar onderzoek - Kuhlmannlaan, 9042 Gent - Advies