

Mer-aanmeldingsnotitie TAM-omgevingsplan kantoor North Sea Port te Sas van Gent

North Sea Port

28 oktober 2025 - Public

Contactpersoon

ARCADIS NEDERLAND B.V.

.

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 220

3800 AE Amersfoort

Nederland

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Mer-beoordeling	5
1.2.1	Waarom een mer-beoordeling	5
1.2.2	Doel van een mer-beoordeling	6
1.3	Nut en noodzaak	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Kenmerken en locatie voorgenumen planwijziging	8
2.1	Wijzigingsgebied	8
2.2	Beschrijving planwijziging	9
2.2.1	Beschrijving ontwikkeling	10
2.2.1.1	Inrichting	10
3	Beoordeling van de effecten	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Natuur	11
3.3	Archeologie	15
3.4	Water	16
3.5	Bodem	16
3.6	Geluid	16
3.7	Luchtkwaliteit	17
3.8	Geur	17
3.9	Externe veiligheid	17
3.10	Niet-gesprongen conventionele explosieven (NGCE)	17
3.11	Klimaat adaptatie	18
3.12	Verkeer	19
3.13	Cumulatie met andere projecten	19

4	Samenvatting en conclusie	20
4.1	Kenmerken voorgenomen activiteit	20
4.2	Plaats en effecten voorgenomen activiteit	20
4.3	Conclusie	22
 Colofon		 23

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

North Sea Port is een West-Europese haven die zich uitstrekt over meer dan 60 kilometer, 9.100 hectare en twee landen: België en Nederland. Door de ligging aan de Noordzee is de haven rechtstreeks bereikbaar voor zeeschepen, wat globale handel ten goede komt.

De centrale ligging in Europa maakt van North Sea Port een logistiek knooppunt waarlangs goederen vlot doorstromen naar alle hoeken van Europa. North Sea Port maakt ook deel uit van de vervoerscorridors Noordzee-Rijn-Middellandse Zee en Noordzee-Baltische Zee, die verzekeren dat goederen snel en efficiënt per spoor, weg en/of binnenvaart kunnen geleverd worden op hun eindbestemming.

De ligging, multimodaliteit en diversificatie in goederen maken van North Sea Port een belangrijke Europese haven: de derde belangrijkste wat betreft toegevoegde waarde en tiende op vlak van goederenverkeer.

In de afgelopen jaren is North Sea Port uitgegroeid tot één van de belangrijkste havens binnen Europa. De groeiende ontwikkelingen in North Sea Port zijn daarmee van groot belang voor de economische ontwikkeling van de gemeente Terneuzen, de grensoverschrijdende regio en van de provincie Zeeland.

Om de samenwerking in de toekomst nog beter te garanderen heeft North Sea Port het voornemen een nieuw kantoorgebouw te realiseren: één kantoorgebouw waar Nederlandse en Belgische werknemers (fysiek) samen werken. Dat is op dit moment nog niet het geval aangezien er twee hoofdvestigingen bestaan, in Terneuzen en Gent.

Door verschillen in wet- en regelgeving is ervoor gekozen het nieuwe kantoorgebouw op de grens Nederland-België te realiseren. Op deze manier is het voor werknemers belastingtechnisch mogelijk om het gehele jaar door in hetzelfde gebouw samen te werken. Hoewel het één kantoorgebouw betreft, wordt het project planologisch gezien opgedeeld in twee delen. Om de realisatie van de beoogde kantoorontwikkeling op Nederlands grondgebied planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt een TAM-omgevingsplan opgesteld.

Voor de realisatie van een kantoor, zijnde een stedelijk ontwikkelingsproject, moet een mer-beoordelingsprocedure worden doorlopen, gekoppeld aan het besluit op het TAM-omgevingsplan. Een nadere toelichting op deze mer-beoordelingsplicht is opgenomen in paragraaf 1.2.

Voorliggende notitie betreft de aanmeldingsnotitie die ten behoeve van deze mer-beoordelingsprocedure is opgesteld, en op basis waarvan de provincie Zeeland het mer-beoordelingsbesluit kan nemen. In deze aanmeldingsnotitie wordt getoetst in hoeverre de aanleg- en gebruiksfase van kantoor kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen.

1.2 Mer-beoordeling

1.2.1 Waarom een mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (mer) is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De mer is geregeld in afdeling 16.4 van de Omgevingswet. In een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36. Omgevingswet) toetst het bevoegd gezag of er bij het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden, en of er daarmee een noodzaak is tot het opstellen van een mer.

Of een besluit over een plan mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staat in de eerste kolom de omschrijving van projecten. In de vierde kolom staan de besluiten waarvoor de mer-verplichtingen gelden, waaronder het omgevingsplan. Om te bepalen of er sprake is van een plan-mer-(beoordelings)plicht dienen de volgende stappen worden doorlopen:

1. Bekijk of het plan voldoet aan de omschrijving in kolom 1 uit Bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
2. Als dat zo is, kijk of het besluit in de laatste kolom staat.
3. Kijk of voor het besluit een mer of een mer-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen:
 - Als het plan voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een plan-mer-plicht.
 - Als het plan voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een plan-mer-beoordelingsplicht.

Onderhavig plan voorziet in de mogelijkheid om een kantoorgebouw met parkeervoorzieningen te realiseren, mogelijk boven een openbare weg. Een dergelijk project staat niet expliciet genoemd in de lijst projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Het kan echter worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject, waarmee het voor zou komen in kolom 1 uit de bijlage V bij het Omgevingsbesluit (zie onderstaande tabel). Het betreffende besluit (Omgevingsplan) staat in de laatste kolom en komt overeen met het besluit op een TAM-omgevingsplan dat in dit geval genomen moet worden. De mer-plicht is niet van toepassing op deze projecten, maar er geldt een mer-beoordelingsplicht voor de aanleg, wijziging en uitbreiding van stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. .

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr. Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt	Besluit
J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

1.2.2 Doel van een mer-beoordeling

Het doel van deze mer-beoordeling is het leveren van (milieu)informatie aan het bevoegd gezag om een mer-beoordelingsbesluit te kunnen nemen. Deze aanmeldingsnotitie bevat de informatie op basis waarvan het bevoegd gezag kan beoordelen of er als gevolg van de voorgenomen activiteit al dan niet sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen..

Het bevoegd gezag dient te beslissen of voor dit project een milieueffectrapport (mer) dient te worden gemaakt, vanwege de eventuele 'belangrijke nadelige gevolgen die er voor het milieu kunnen zijn'. Deze belangrijke nadelige gevolgen worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria opgesomd in Bijlage III van de Europese Richtlijn mer voor projecten (2011/92/EU, in 2015 gewijzigd: 2014/52/EU). Deze criteria zijn:

- De kenmerken van de projecten.
- Locatie van de projecten (ligging en samenhang met andere activiteiten (cumulatie)).
- Soort en kenmerken van het potentiële effect.

In het volgende hoofdstuk wordt uitgebreider ingegaan op deze criteria.

Er kunnen twee uitkomsten van de mer-beoordeling zijn:

1. Indien belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten, moet een mer-procedure doorlopen worden.
2. Indien belangrijke nadelige milieugevolgen niet optreden, wordt gemotiveerd aangegeven dat geen mer-procedure wordt doorlopen.

Voorliggende aanmeldingsnotitie wordt tegelijkertijd met het TAM-omgevingsplan ingediend bij het bevoegd gezag, de gemeente Terneuzen.

1.3 Nut en noodzaak

De vestiging van een nieuw kantoorpand voor North Sea Port is van groot belang voor de verdere versterking van de grensoverstijgende samenwerking binnen het havengebied tussen Nederland en België. Het pand zal dienen als centrale werklocatie voor zowel Nederlandse als Belgische werknemers en draagt daarmee bij aan een efficiënte, geïntegreerde bedrijfsvoering. De nieuwe huisvesting biedt ruimte voor groei, beter dienstverlening en meer fysieke nabijheid tot de havenactiviteiten. Daarnaast sluit het initiatief aan bij het gemeentelijk economische beleid, dat inzet op het versterken van strategische bedrijvigheid en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het havengebied. Gezien de groei van North Sea Port en de noodzaak tot centralisatie van personeel en activiteiten is spoedige realisatie gewenst. Er zijn geen alternatieve locaties beschikbaar met een vergelijkbare ligging, bereikbaarheid of functioneel voordeel.

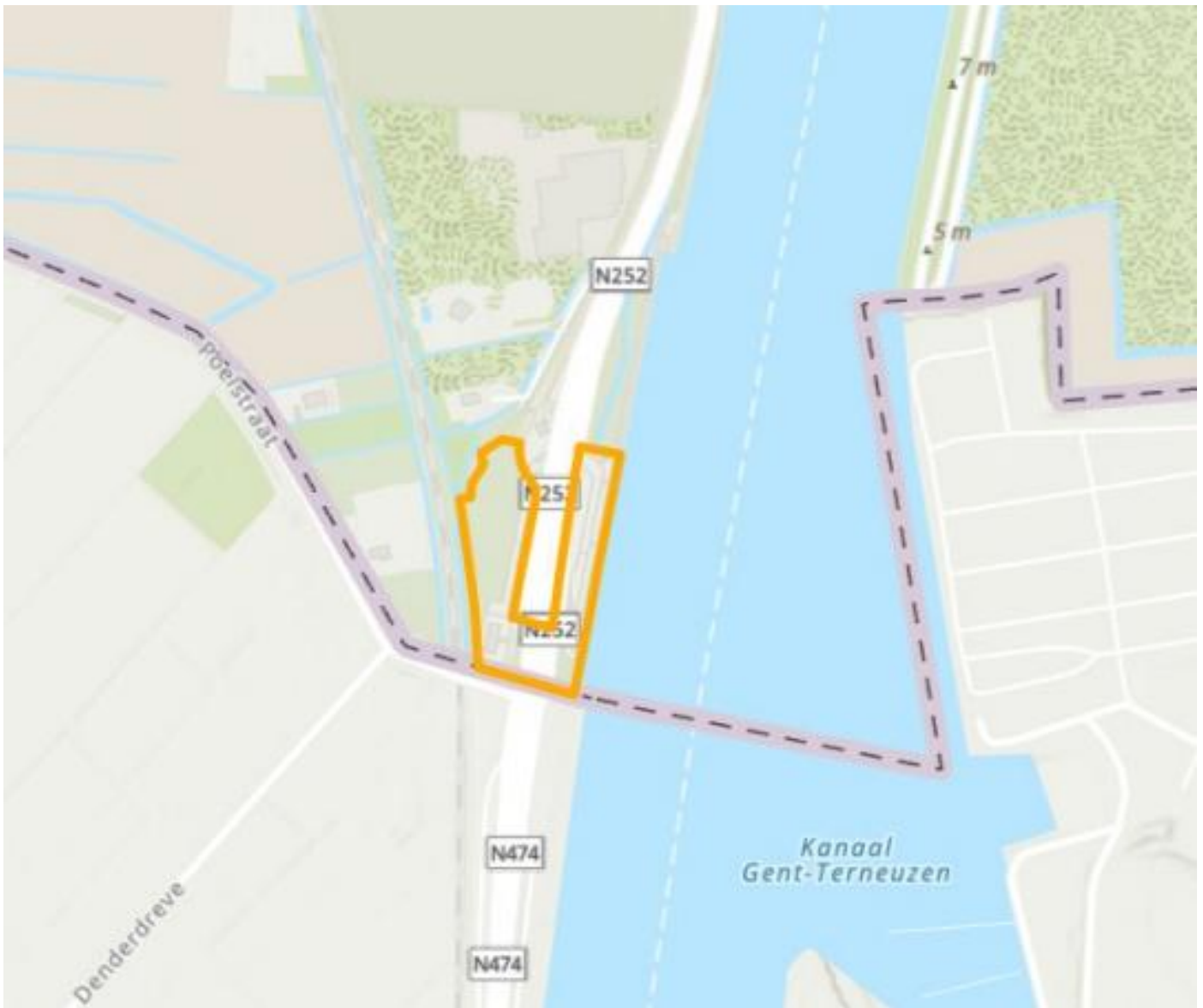
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de kenmerken en locatie van het voorgenomen omgevingsplan. In hoofdstuk 3 zijn de mogelijke effecten van dit Omgevingsplan beschreven. In hoofdstuk 4 worden de conclusies en aanbevelingen van de mer-beoordeling nog eens samengevat.

2 Kenmerken en locatie voorgenomen planwijziging

2.1 Wijzigingsgebied

Het wijzigingsgebied ligt aan de westzijde van het Kanaal Terneuzen-Gent aan de verbindingsweg van de N252, ook wel bekend als Westkade ongeveer 1,5 kilometer ten zuiden van de kern Sas van Gent. Het wijzigingsgebied is op Nederlands grondgebied 4.190 m² groot. De voorgenomen ontwikkeling is voorzien op het perceel kadastraal bekend als Sas van Gent, sectie C, nummer 5861. Dit perceel ligt ter hoogte van Westkade 1 te Sas van Gent. In onderstaande afbeelding is de begrenzing van het TAM-omgevingsplan en de beoogde realisatie van het kantoorpand met parkeervoorzieningen weergegeven.



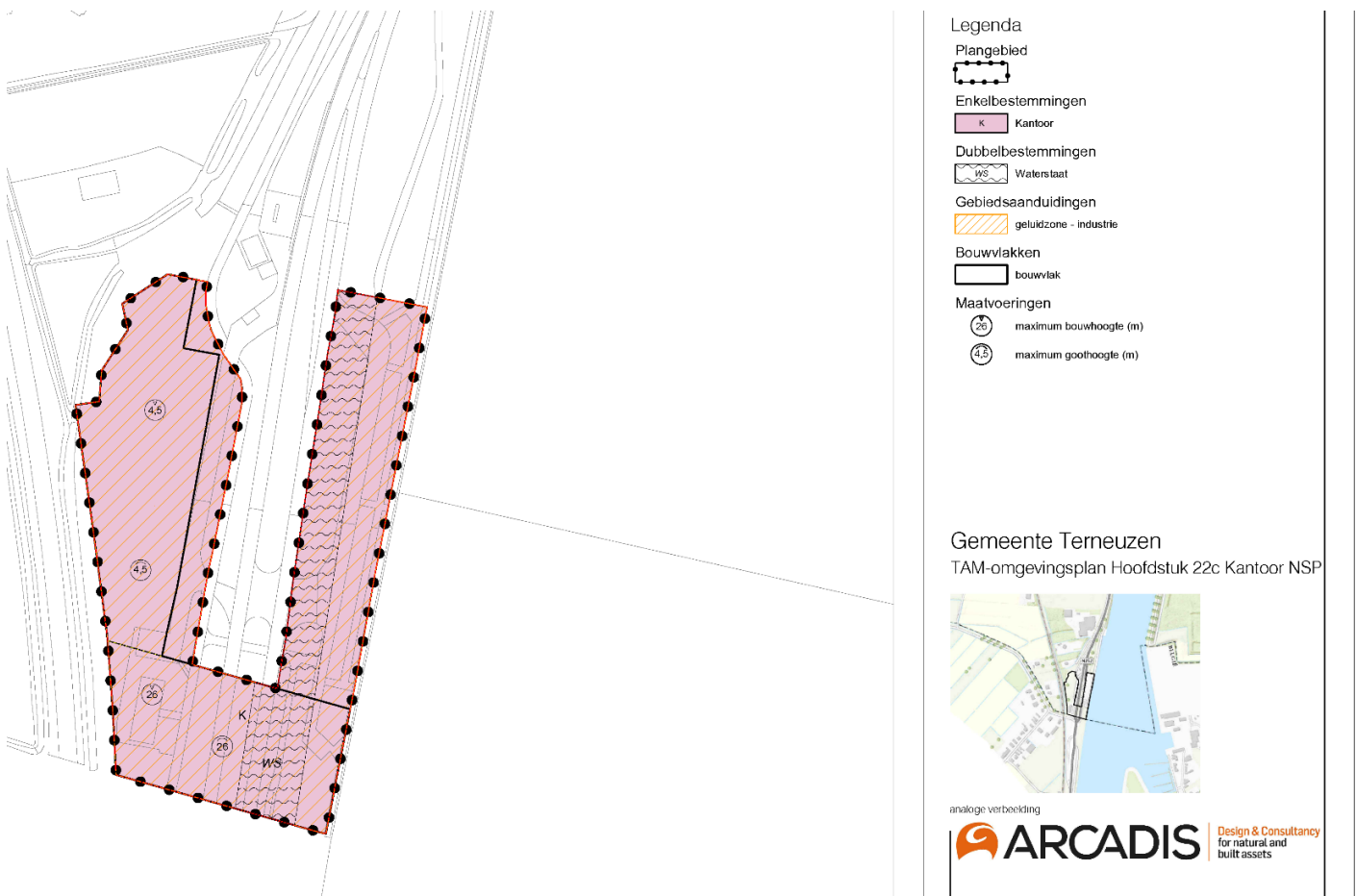
Figuur 1 Wijzigingsgebied, gemarkeerd met oranje lijn

Het wijzigingsgebied bestaat voornamelijk uit verharde weg. De N252 loopt midden door het wijzigingsgebied, en aan weersijden hiervan zijn verhardingen aangelegd ten behoeve van parkeergelegenheid en/of de toegankelijkheid van de kade. Deze kade biedt een mogelijkheid voor binnenvaartschepen op het kanaal Gent - Terneuzen om aan te meren. Direct aan de westkant van het wijzigingsgebied loopt de spoorlijn tussen Terneuzen en Gent.

2.2 Beschrijving planwijziging

In Figuur 2 wordt de verbeelding van het plangebied met legenda weergegeven. Het hele gebied is aangewezen voor de bestemming Kantoor. Hierin wordt een kantoor toegestaan, alsmede wegen, straten, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en straatmeubilair. Enkele bijbehorende zaken zoals een parkeergarage, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden ook toegestaan.

Voor een gedeelte van het plan geldt een functie Waterstaat die, naast de daar voorkomende functies, mede bedoeld is voor waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, en de opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen. Voor het onderste gedeelte van het plangebied, waar het kantoor gepland wordt, geldt een maximum bouwhoogte van 26 meter. Voor het gedeelte links geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter.



Figuur 2 Kaart TAM Omgevingsplan

2.2.1 Beschrijving ontwikkeling

Met de realisatie van het nieuwe kantoorpand van North Sea Port wordt uitvoering gegeven aan de gezamenlijke ambitie van de gemeente Terneuzen, North Sea Port en haar partners om het havengebied duurzaam te versterken als internationaal georiënteerd economisch knooppunt.

Het nieuwe kantoorpand vormt een strategische schakel in de verdere integratie van de Nederlandse en Belgische organisatiedoelen van North Sea Port. Door medewerkers uit beide landen samen te brengen op één centrale locatie, wordt de bedrijfsvoering efficiënter ingericht en de samenwerking versterkt.

Het nieuwe kantoorpand wordt gerealiseerd op een strategisch gelegen locatie binnen het bestaande haven- en bedrijventerrein en is goed bereikbaar via de hoofdverkeersstructuur. Inpassing vindt plaats met oog voor ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie, energiezuinigheid en toekomstbestendige bouwprincipes. Daarmee draagt de ontwikkeling niet alleen bij aan de economische en bestuurlijke versterking, maar ook aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

2.2.1.1 Inrichting

Het nieuwe kantoorpand van North Sea Port wordt gerealiseerd op de strategisch gelegen locatie, ter hoogte van Westkade 1 te Sas van Gent. De inrichting van het gebouw en het omliggende terrein is gericht op een toekomstbestendige, duurzame en representatieve werkomgeving die past binnen de uitstraling van het havengebied. Het nieuwe kantoorpand biedt ruimte voor maximaal 220 werknemers. Het gebouw zelf krijgt een bruto vloeroppervlak van maximaal 5.000 m², verdeeld over maximaal vijf bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 26 meter.

Parkeergelegenheid wordt geheel op eigen terrein gerealiseerd. Op basis van de maximale bezetting van personeel en bezoekers worden er minimaal 185 parkeerplaatsen gerealiseerd. Een aantal van de parkeerplaatsen wordt voorzien van een elektrisch laadpunt, in ieder geval de parkeerplaatsen die bestemd zijn voor de 15 aanwezige dienstauto's. Tot slot wordt een fietsenstalling gerealiseerd voor circa 183 fietsen. Minimaal acht parkeerplekken van de fietsenstalling dienen openbaar toegankelijk te zijn. De fietsenstalling wordt tevens voorzien van stopcontacten ten behoeve van het opladen van elektrische fietsen.

3 Beoordeling van de effecten

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de effecten van de voorgenomen activiteit voor het milieu beschreven, zowel positief als negatief, en de mate van het effect. De beschrijving gaat in op de milieuaspecten die van belang zijn bij de voorgenomen activiteit. Het betreft in dit geval:

- Natuur (gebiedsbescherming, soortbescherming).
- Archeologie.
- Water.
- Bodem.
- Geluid.
- Lucht.
- Geur.
- Externe veiligheid.
- Conventionele explosieven.
- Verkeer.

3.2 Natuur

Bij de bouw van het nieuwe kantoor en de bijbehorende parkeergelegenheid is mogelijk sprake van negatieve effecten op beschermde soorten, houtopstanden, kwalificerende waarden van Natura 2000-gebieden, of effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Om deze mogelijke negatieve effecten in beeld te krijgen is er een oriënterend veldonderzoek uitgevoerd door Arcadis. In het veldonderzoek is onderzocht in hoeverre er op en nabij de locatie beschermde soorten (flora en fauna) voorkomen. Ook is er getoetst in hoeverre er effecten kunnen optreden op Natura 2000-gebieden in het kader van de Omgevingswet of dat er effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) kunnen optreden. Onderstaand is er een beknopte samenvatting/conclusies opgenomen.

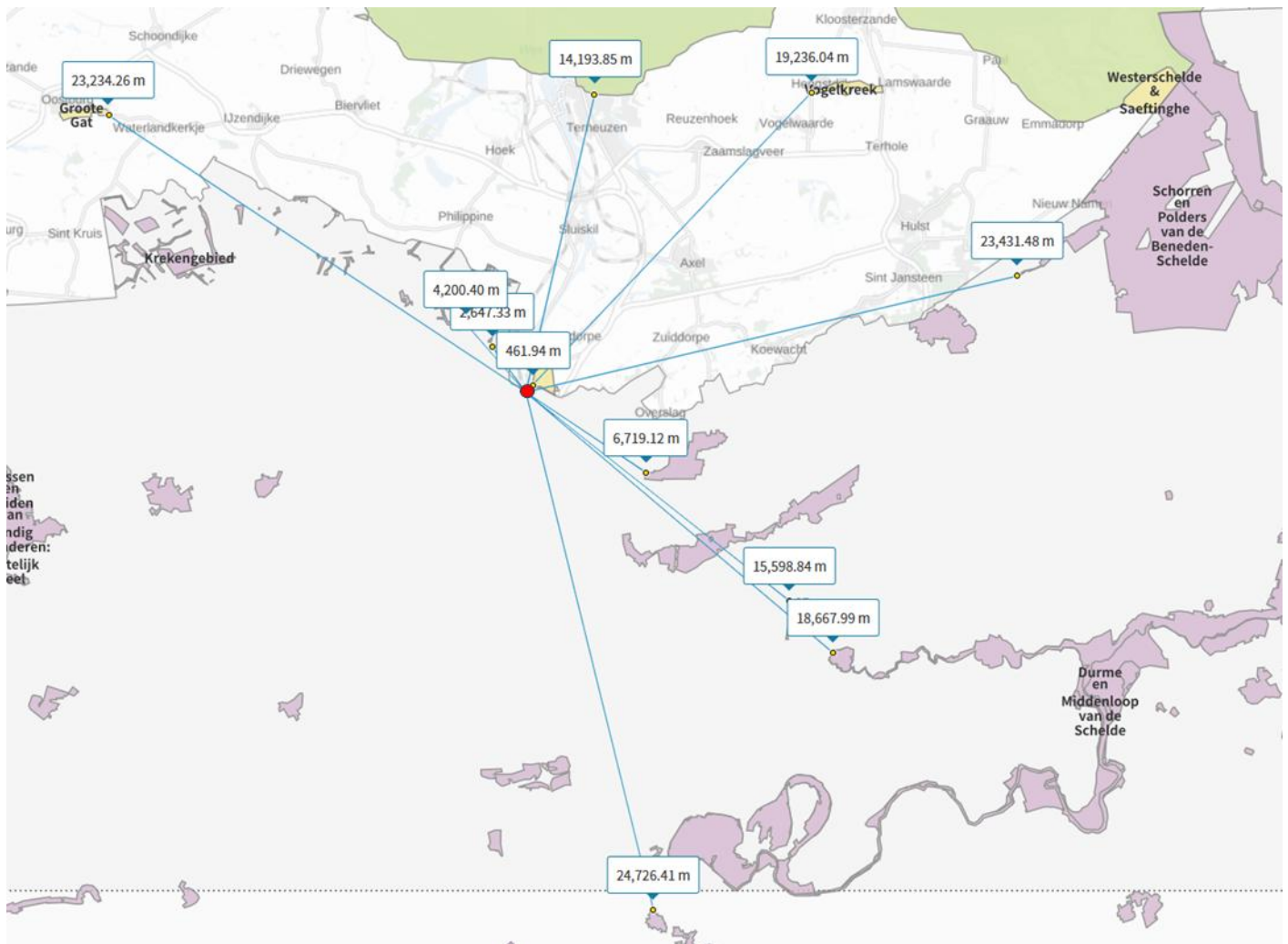
Omgevingswet - gebiedsbescherming

In de Omgevingswet zijn regels voor de gebiedsbescherming (voor bescherming van Natura 2000-gebieden en het NNN) en de soortbescherming (bescherming van plant- en diersoorten) opgenomen. Het bevoegd gezag is in dezen Gedeputeerde Staten van Zeeland.

Natura 2000-gebieden

In Figuur 4 is een overzicht weergegeven van de omringende Natura 2000-gebieden. De desbetreffende Natura 2000-gebieden zijn:

- Canisvliet.
- Polders (BE).
- Krekengebied (BE).
- Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel (BE).
- Westerschelde & Saeftinghe.
- Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent (BE).
- Durne en Middenloop van de Schelde (BE).
- Vogelkreek.
- Groote Gat.
- Schorren en Polders van de Beneden-Schelde (BE).
- Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek (BE).



Figuur 4 Omliggende Natura 2000-gebieden van de locatie (rode cirkel). (Bron: Aerius Calculator)

Aanlegfase

Voor de aanlegfase van het project is een Aerius berekening uitgevoerd om de stikstof depositie in omliggende Natura 2000-gebieden binnen een straal van 25 km te berekenen. Uit de berekeningen volgt dat er geen stikstofdepositie op de Nederlandse Natura 2000-gebieden wordt berekend tijdens de aanlegfase.

Op de Vlaamse Natura 2000-gebieden Polders en Keken wordt een depositie berekend van 0,01 mol. Er is een voortoets opgesteld waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot significante gevolgen voor deze gebieden.

Gebruiksfase

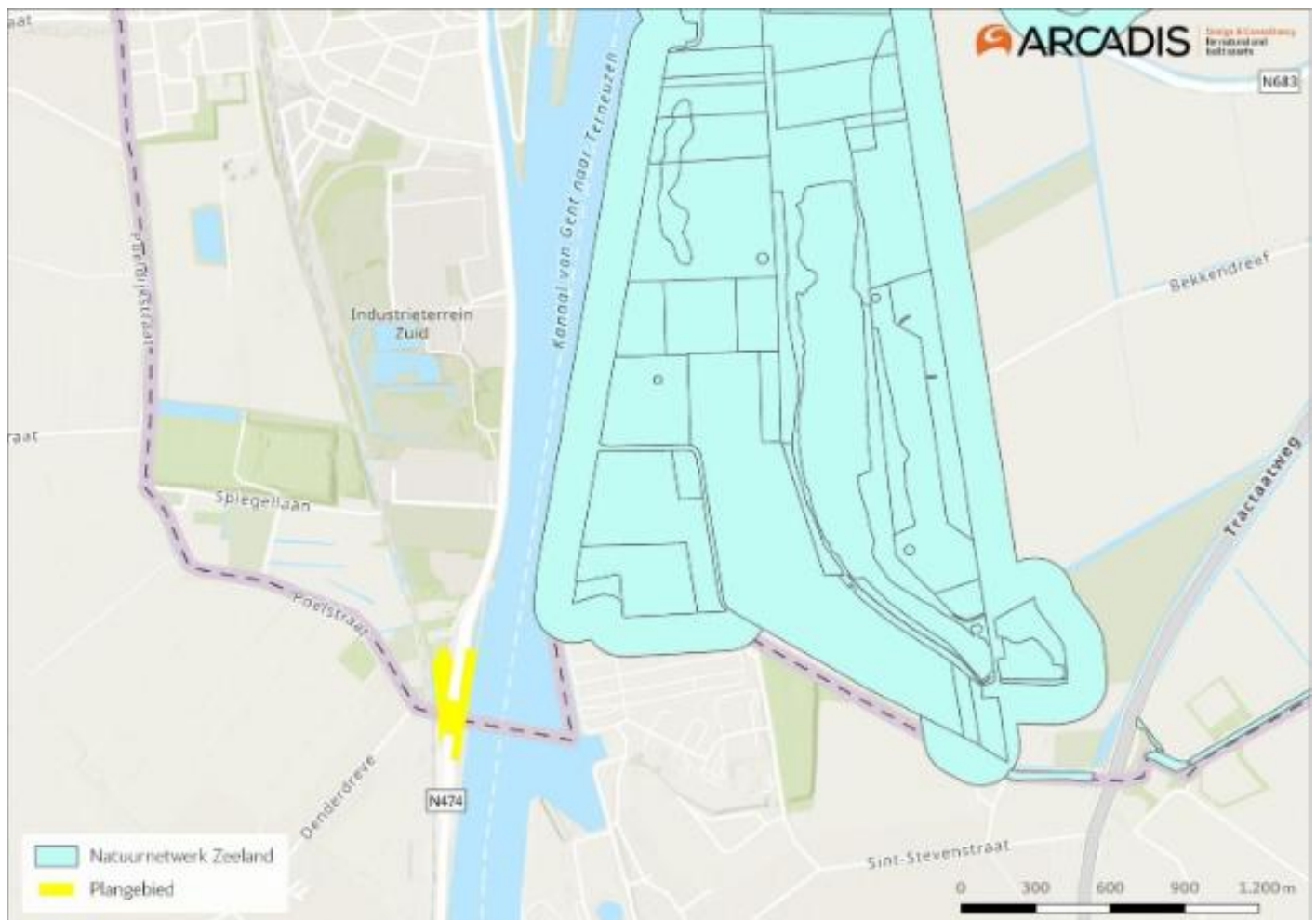
Ook voor de gebruiksfase is een Aerius berekening uitgevoerd. Uit de berekeningen volgt dat er geen stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden wordt berekend tijdens de aanlegfase.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar Bijlage 4 - Stikstofdepositie, waarin opgenomen de voortoets, de bijbehorende Aerius berekeningen, en een memo met toelichting van de uitgangspunten.

NatuurNetwerkNederland

Het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) is een netwerk van aaneengesloten natuurgebieden in Nederland. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied verbinden. Het NNN bestaat uit bestaande natuurgebieden, grote wateren, landbouwgebieden welke worden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer en gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd. Alle Natura 2000-gebieden maken onderdeel uit van het NNN. De Provincies zijn verantwoordelijk voor het NNN op land. Het projectgebied ligt niet in het NNN. Er is geen sprake van directe effecten op het NNN.

In Figuur 5 is de begrenzing van het NNN weergegeven ten opzichte van het plangebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op ongeveer 300 meter vanaf het plangebied. Volgens artikel 5.44 van de omgevingsverordening van Zeeland moet in de motivering bij een omgevingsplan rekening worden gehouden worden met de wezenlijke kenmerken en waarde van een natuurgebied als daarin regels worden gesteld voor grond binnen de afwegingszone van 100 meter rond het natuurgebied. Het project valt niet binnen deze afwegingszone, en door de grote afstand tussen het plangebied en het NNN is er geen sprake van ruimtebeslag, verstoring of directe werking op het NNN door de geplande werkzaamheden.



Figuur 5 De locatie (blauwe cirkel), groen aangeduid NNN-gebieden. (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Gebiedsbescherming – overige gebieden en houtopstanden

Het plangebied ligt niet binnen beschermd natuurgebied.

Mogelijk zullen als gevolg van de beoogde activiteit bomen gekapt worden. In het noordwesten van het plangebied zijn bomen aanwezig die onder de aanduiding houtopstand vallen. Wanneer een of meerdere van deze bomen uit de houtopstand geveld worden treden effecten op. In het geval bomen gekapt moeten worden zal de verwijdering van deze bomen gecompenseerd worden door boskundig verantwoorde herbepanting volgens afdeling 2.11 uit de omgevingsverordening Zeeland. Door toepassing van deze maatregel treden geen significante negatieve effecten op ten aanzien van houtopstanden.



Figuur 7 Aanwezige houtopstand binnen plangebied

Omgevingswet – soortbescherming

In de Omgevingswet is de bescherming van plant- en diersoorten ondergebracht. Voor de planontwikkeling is een flora en fauna onderzoek (Bijlage 3 - Quicksan ecologie) uitgevoerd, waarbij op basis van de fysieke kenmerken van het plangebied een indicatie is gegeven van het mogelijk voorkomen van beschermde plant- en diersoorten.

Tijdens het veldonderzoek is hiertoe globaal geïnventariseerd of en welke soorten (mogelijk) in en om het plangebied aanwezig zijn. Hierbij is aandacht besteed aan alle relevante soortgroepen en beoordeeld of mogelijke standplaatsen, verblijfplaatsen, voortplantingsplaatsen of leefgebieden binnen of in de directe omgeving van het ingreepgebied (kunnen) worden aangetast bij ontwikkelingen.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in het plangebied en de directe omgeving mogelijk beschermde soorten ingevolge de Omgevingswet voorkomen. Het gaat om:

- Glad biggenkruid.
- Broedvogels zonder jaarrond beschermd nest.
- Broedvogels met jaarrond beschermd nest.
- Grondgebonden zoogdieren.
- Vleermuizen.
- Amfibieën.

Uit deze quickscan wordt geconcludeerd dat de volgende vervolg stappen moeten worden genomen.

Tabel 1 Vervolgstappen naar aanleiding van het ecologische onderzoek

Kader	Soort	Vervolgstappen
Vogelrichtlijn	Broedvogels zonder jaarrond beschermd nest	Mitigatie
	Boomvalk, sperwer en ransuil	Vervolgonderzoek, mitigatie, vergunning
Habitatrichtlijn	Vleermuizen	Vervolgonderzoek, mitigatie, vergunning
	Rugstreeppad	Mitigatie
Andere soorten	Glad biggenkruid	Vervolgonderzoek, vergunning
	Bosmuis, huisspitsmuis, aardmuis, rosse woelmuis, dwergspitsmuis, mol	Vrijstelling volgens omgevingsverordening Zeeland, zorgplicht

Beoordeling/conclusie

Bovenstaande maakt duidelijk dat er nog soortgericht onderzoek nodig is en dat er mogelijk ontheffingen aangevraagd moeten worden. De geldigheidsduur van een dergelijke ontheffing is beperkt. Momenteel is nog niet bekend wat de precieze startdatum van de bouw van het kantoor gaat worden. Mede hierom is het soortgericht onderzoek nog niet uitgevoerd, aanvullend onderzoek vindt momenteel plaats en loopt tot eind 2026. Eventuele ontheffingen zullen tijdig worden aangevraagd. Voor enkele grondgebonden zoogdieren geldt de zorgplicht. Er dient altijd conform de mitigerende maatregelen zoals aangegeven in het onderzoek te worden gewerkt. Met de inachtneming van deze maatregelen treden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor de beschermde soorten op.

3.3 Archeologie

Het Nederlandse deel van de locatie ligt in de gemeente Terneuzen en valt onder het bestemmingsplan Sas van Gent, 2012. In dit plan is de beoogde locatie niet aangewezen voor een archeologische dubbelbestemming en geldt er geen onderzoeksplicht, op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor het Belgische gedeelte geldt ook geen onderzoeksplicht.

Uit contact met de gemeente Terneuzen blijkt dat de gemeente bezig is met de actualisatie van het archeologisch beleid. Totdat een actualisatie wordt vastgesteld zijn het interim-beleid archeologie (verankerd in de Verordening Fysieke Leefomgeving Terneuzen 2025) en de vrijstellingenkaart vigerend voor de toetsing van archeologisch waarden.

Doel van deze kaart is om aan te tonen of, en tot hoe diep, een terrein vrijgesteld kan worden, in combinatie met de hiervan vrijgestelde oppervlakte in het omgevingsplan. Indien voor een terrein een dubbelbestemming archeologie geldt, dient ten eerste uitgegaan te worden van de vrijstellingsgrenzen opgenomen in de dubbelbestemming(en). Door middel van de vrijstellingenkaart kan echter gemotiveerd afgeweken worden van de dieptes aangegeven in de dubbelbestemming(en). Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van de vrijstellingenkaart een vrijstellingsdiepte van 4(+) meter. Aangezien de bodem onder deze vrijstellingsdiepte niet zal worden verstoord als gevolg van het project hoeft er geen archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden voor de bouw van het kantoor. De vrijstellingsdiepte wordt onderbouwd door de Kaart van Vergraven Gronden en het Actueel Hoogtebestand Nederland.

Omdat een onderzoeksplicht niet geldt voor de ontwikkeling, kan daaruit worden opgemaakt dat het effect van de ontwikkeling niet-significant is op het milieuaspect archeologie.

3.4 Water

Grondwatereffect

Bij ondergrondse werkzaamheden kan een effect op het grondwater ontstaan. Afhankelijk van de exacte grondwaterstanden zal mogelijk tijdelijk bemalen moeten worden. Er zijn geen geohydrologische onderzoeken gedaan naar de mogelijke bemalingsdebiets en invloedsgebieden voor de aanleg van de kabels.

Oppervlaktewater

Er worden geen watergangen gedempt, gegraven of aangepast. Hierdoor worden er geen veranderingen op het oppervlaktewatersysteem voorzien.

Waterverbruik kantoor

In het kantoor zal een drinkwateraansluiting komen voor sanitair, een keuken en schoonmaakdoeleinden.

Hemelwater

Bij de ontwikkeling van het plangebied ontstaat een toename van verhard oppervlak, wat in Nederland gecompenseerd moet worden om het risico op wateroverlast te beperken. Het gebied valt onder drie verschillende waterbeheerders, wat de berekening van de wateropgave complex maakt. Waterschap Scheldestromen vereist compensatie via open water of waterberging, terwijl Rijkswaterstaat geen compensatieplicht stelt voor afvoer naar het kanaal Gent-Terneuzen. In de Zwarte Sluispolder zijn infiltratie-eisen vastgesteld. Er is een voorlopige waterbalans opgesteld voor het Nederlandse deel van het plangebied, met name voor het gebied onder Waterschap Scheldestromen. Compenserende maatregelen omvatten het afvoeren van water naar het kanaal Gent-Terneuzen en het gebruik van groene daken, die bijdragen aan wateropslag en stedelijke klimaatadaptatie. Als aanvullende maatregelen niet volstaan, kan ruimte gereserveerd worden voor waterberging zoals wadi's of open water.

Afvalwater

Het kantoor wordt aangesloten op de riolering van de gemeente om het afvalwater af te voeren.

3.5 Bodem

Op de locatie van het kantoor is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 7 – Bodemonderzoek), alsmede aanvullend grondwateronderzoek (Bijlage 8 - Aanvullend grondwateronderzoek).

Uit het bodemonderzoek op deellocatie A (kantoor met parkeervoorziening / parkeergarage) zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarde bodemkwaliteit vastgesteld. Eerdere sterke verontreinigingen met PAK en minerale olie onder het kantoorgebouw zijn niet bevestigd, maar kunnen lokaal nog aanwezig zijn doordat de verontreiniging diffuus verspreid is. De bovengrond is van landbouw/natuur- of woonkwaliteit; de zandige ondergrond varieert van wonen/industrie (zuidkant) tot landbouw/natuur (noordkant). De kleiige ondergrond bevat meer minerale olie en is matig verontreinigd. In één peilbuis is een licht verhoogde PAK-waarde gemeten, mogelijk door fijne kleideeltjes. Voor deze locatie wordt de hypothese 'verdacht' aanvaard.

Op deellocatie B (mogelijkheid tot een parkeerplaats op maaiveldniveau) zijn geen tot licht verhoogde gehalten aan PAK en zware metalen gevonden. De bodemkwaliteitsklasse is landbouw/natuur of wonen. De zandgrond tot 1,5 meter diepte is geschikt voor hergebruik, behalve een strook waar PFAS is aangetroffen. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties gemeten. Voor deze locatie wordt de hypothese 'verdacht' aanvaard voor het voorkomen van PFAS, PAK en minerale olie.

3.6 Geluid

Het nieuwe kantoorgebouw ligt aan de provinciale weg N252, langs het Kanaal Terneuzen-Gent met een industriehaven ten oosten van de kern Sluiskil en in de geluidzone van de industrieterreinen Poel- en Ghellinckpolder. Een kantoor is geen geluidgevoelig gebouw. Dit betekent dat het geluid van buiten niet getoetst hoeft te worden op de gevels van een kantoor. Ook aan de geluidwering van de gevels zijn geen geluidseisen gesteld. Dat betekent dat vanuit de Omgevingswet geen geluidseisen gelden voor kantoorgebouwen.

3.7 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de vergunningaanvraag heeft een luchtkwaliteitsbeoordeling plaatsgevonden.

De grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan die, in het belang van de bescherming van het milieu en de gezondheid van de mens, niet mogen worden overschreden. Voor de ontwikkeling van het kantoor is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd om te beoordelen of er vanuit de ontwikkeling negatieve milieueffecten ontstaan.

Beoordeling/conclusie vanuit het luchtkwaliteitsonderzoek

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat er geen sprake is van (relevante) immissieconcentratietoename ten gevolge van de activiteiten van het kantoor. Uit de effecten blijkt dat de totale bijdrage aan de jaargemiddelde concentratie van NO₂ en PM₁₀ 'niet in betekenende mate' is en niet getoetst hoeft te worden aan de luchtkwaliteitseisen. Ook de bijdrage aan de PM_{2,5}-concentratie is verwaarloosbaar.

Er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit op.

3.8 Geur

Voor de beoogde ontwikkeling van het kantoor is geen geuronderzoek uitgevoerd.

Er zijn geen activiteiten waarbij geurhinder kan ontstaan. Ook is het kantoor niet binnen een geurcontour gelegen.

3.9 Externe veiligheid

Risicofactoren

Het nieuwe kantoor ligt binnen brand- en explosieaandachtsgebieden van het Kanaal Gent-Terneuzen en route 180, Zelzate - Sas van Gent, wat risico's met zich meebrengt voor de omgevingsveiligheid. Dit komt door het transport van gevaarlijke stoffen zoals brandbare en giftige vloeistoffen en gassen. Het kantoor bevindt zich deels binnen de invloedsgebieden van deze stoffen. In **Bijlage 9 - Onderzoek omgevingsveiligheid** wordt het aspect externe veiligheid uitgebreider beschreven.

Volgens de wetgeving moet het nieuwe kantoor maatregelen treffen om de veiligheid van personen te waarborgen, ondanks dat de gemeente Terneuzen de aandachtsgebieden niet als voorschriftengebieden heeft aangewezen. Het wordt aanbevolen om bouwkundige maatregelen te nemen om risico's van brand en explosie te beperken, en om rekening te houden met scenario's zoals brand, explosie en gifwolk.

Diverse specifieke scenario's worden beschreven in **Bijlage 9 - Onderzoek omgevingsveiligheid**, waarbij zelfredzaamheid en hulpverlening centraal staan. Maatregelen om de effecten en gevolgen te beperken zijn onder andere het installeren van afsluitbare ventilatieopeningen en mechanische ventilatiesystemen zodat het kantoor als schuilplaats kan dienen. Personen in het kantoor op de hoogte zijn van handelingsperspectieven in geval van noodscenario's.

Plaatsgebonden risico

Het nieuwe kantoor wordt als een kwetsbaar gebouw aangemerkt, daarbij geldt een grenswaarde voor het PGR van maximaal 1 op de 1.000.000 per jaar. Ook wordt aangegeven dat het kantoor (deels) binnen de invloedsgebieden ligt van stoffen die over route 180, Zelzate (B) - Sas van Gent worden vervoerd, waardoor maatregelen ter bescherming van personen in het nieuwe kantoor noodzakelijk zijn.

3.10 Niet-gesprongen conventionele explosieven (NGCE)

Er is een oriënterend onderzoek uitgevoerd (Bijlage 10 - Oriënterend onderzoek ontplofbare oorlogsresten) met als doel te bepalen of er (aanvullend) OO-onderzoek (Ontplofbare Oorlogsresten) uitgevoerd dient te worden voorafgaande aan het uitvoeren van de voorgenomen bodemingrepen. Het projectgebied ligt in een verdacht gebied van de NGE-risicokaart van de gemeente Terneuzen, zie Figuur 3. Dit gebied wordt verdacht van afwerpmunitie (100 lb, afgeworpen). Voorafgaand aan daadwerkelijke bodemingrepen dienen aanvullende OO-maatregelen te worden genomen, die zorgen voor een veilige werkplek.

Voor voorliggend onderzoeksgebied is geadviseerd om een aanvullende bureaustudie in de vorm van risicoanalyse OO, conform het CS-VROO, op te stellen voordat er grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd. Hierin wordt o.a. een definitieve diepte penetratie berekening uitgevoerd, naoorlogse veranderingen binnen het onderzoeksgebied in kaart gebracht en aan de hand van de toekomstige grondroerende werkzaamheden eventuele risico's in kaart gebracht en vervolg advies opgesteld om een veilige werkplek te creëren zoals aangegeven in de Arbeidsomstandighedenregeling. Hierover is een voorwaardelijke verplichting in het TAM-omgevingsplan opgenomen.



Figuur 3 Uitsnede van de NGE-Risicokaart gemeente Terneuzen, waarop voorliggend projectgebied is geprojecteerd. Rood is verdacht naar een bombardement op 7 augustus 1944; 100 lb afwerpmunitie

3.11 Klimaat adaptatie

Het ontwerp speelt in op de gevolgen van klimaatverandering, zoals hevige neerslag, hittestress en stormen. Hiervoor wordt een klimaatstresstest uitgevoerd, waarvan de uitkomsten worden meegenomen in het ontwerp. Regenwater wordt deels hergebruikt en deels geïnfiltreerd op eigen terrein. Groenblauwe daken, passieve koeling en dimensionering op basis van klimaatscenario's maken het gebouw klimaatrobuust.

De toename van verhard oppervlak brengt met zich mee dat water moet worden afgevoerd. Dit kan naar het kanaal. Indien dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om dit te doen door middel van de aanleg van een wadi of open water. Op deze manier wordt geanticipeerd op heviger regenval op de verharde oppervlakken in de toekomst.

3.12 Verkeer

De realisatie van het nieuwe hoofdkantoor van North Sea Port met een maximale omvang van 5.000 m² bvo zal zorgen voor een toename van de verkeersintensiteiten op het omliggende wegennet in zowel Nederland als België. Deze toename van de verkeersintensiteiten is echter acceptabel en zorgt naar verwachting niet voor problemen met betrekking tot de verkeersveiligheid en/of verkeersafwikkeling in vergelijking met de autonome situatie (zie Bijlage 6 – Verkeerstoets).

Uit de berekening van de parkeerbehoefte blijkt dat de planontwikkeling zorgt voor een parkeerbehoefte van 128 parkeerplekken, waarvan minimaal 6 geschikt voor het laden van elektrische voertuigen. In het huidige plan zijn minimaal 185 parkeerplekken voor auto's opgenomen, waarmee de planontwikkeling ruimschoots voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Uit de berekening van de fietsparkeerbehoefte blijkt dat de planontwikkeling zorgt voor een fietsparkeerbehoefte van 183 plekken, waarvan minimaal 8 openbaar toegankelijk.

3.13 Cumulatie met andere projecten

Aangezien er geen andere plannen of projecten zijn die in directe verbinding staan met het onderwerp in kwestie, is er geen sprake van cumulatieve effecten die kunnen optreden als gevolg van interacties tussen verschillende projecten.

4 Samenvatting en conclusie

North Sea Port is een strategisch gelegen haven die zich uitstrekt over België en Nederland, met directe toegang tot de Noordzee. Deze haven vormt een belangrijk logistiek knooppunt in Europa dankzij de aansluiting op grote vervoerscorridors en multimodale transportmogelijkheden (spoor, weg, binnenvaart). North Sea Port behoort tot de top drie havens in Europa qua toegevoegde waarde en staat tiende in goederenverkeer. De groei van de haven draagt sterk bij aan de economische ontwikkeling van de regio Terneuzen, de grensoverschrijdende regio en de provincie Zeeland.

Om samenwerking tussen Nederlandse en Belgische werknemers te verbeteren, is er het plan voor één gezamenlijk kantoorgebouw precies op de landsgrens. Dit gebouw maakt het mogelijk dat medewerkers belastingtechnisch zonder problemen samen kunnen werken, ondanks verschillen in wet- en regelgeving. Het project wordt planologisch gesplitst tussen beide landen. Op Nederlands grondgebied wordt een TAM-omgevingsplan opgesteld en is een mer-beoordelingsprocedure vereist. Een toelichting op deze procedure is te vinden in paragraaf 1.2.

Gekoppeld aan het TAM-omgevingsplan wordt deze mer-aanmeldingsnotitie geschreven. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de kenmerken van de voorgenomen activiteit en de uitgevoerde effectbeschrijving in voorliggende aanmeldingsnotitie. Deze samenvatting sluit af met de conclusie dat er op basis van de uitgevoerde beoordelingen geen belangrijke nadelige gevolgen worden verwacht als gevolg van de voorgenomen activiteit.

4.1 Kenmerken voorgenomen activiteit

De voorgenomen activiteit bestaat uit het wijzigen van het Omgevingsplan door middel van een TAM-omgevingsplan, ten behoeve van de bouw van een kantoorgebouw met parkeervoorzieningen. Het kantoor moet de organisatie van North Sea Port gaan huisvesten. In het kantoor werken Belgische en Nederlandse medewerkers van de organisatie samen. Bij het kantoor komen parkeerplaatsen voor fietsen en auto's.

4.2 Plaats en effecten voorgenomen activiteit

De beoogde locatie voor het kantoor bevindt zich op de grens van Nederland en België bij Sas van Gent, boven de N252 ten westen van het kanaal Terneuzen-Gent. Ten zuiden van de locatie ligt de Belgische plaats Zelzate. In het noorden bevindt zich Sas van Gent. Ten oosten van het kantoor ligt het kanaal Terneuzen-Gent. Ten westen van de locatie ligt een agrarisch gebied.

In Tabel 2 zijn de effecten van de voorgenomen activiteit samengevat.

Tabel 2 Beoordeling per aspect

Aspect	Deelaspect	Beoordeling
Natuur	Omgevingswet- Natura 2000-gebieden	Voor de aanleg- en gebruiksfase van het project worden door de afstand op de Natura 2000-gebieden geen effecten op ruimtebeslag, en verstoring verwacht. Ook is de stikstofdepositie binnen een straal van 25 km op de omliggende Natura 2000-gebieden bepaald. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van depositie groter dan 0,00 mol per hectare per jaar op de Nederlandse Natura 2000-gebieden, als gevolg van het toekomstig gebruik en de bouwfase. Op 2 Vlaamse Natura 2000-gebieden wordt een depositie berekend van 0,01 mol per hectare per jaar. Er is een voortoets opgesteld waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot significante gevolgen voor deze gebieden.
	Natuur Netwerk Nederland	Door de afstand tussen het projectgebied en het NNN is er geen sprake van ruimtebeslag of directe werking op het NNN door de geplande werkzaamheden.

Aspect	Deelaspect	Beoordeling
	Omgevingswet - Gebiedsbescherming	Het plangebied ligt niet binnen beschermd natuurgebied.
	Omgevingswet - soortbescherming	Voor de planontwikkeling is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd om het mogelijk voorkomen van beschermde plant- en diersoorten in het projectgebied vast te stellen. Het onderzoek heeft aangetoond dat er beschermde soorten voorkomen in zowel het projectgebied als de directe omgeving. Tijdens de aanlegfase treden mogelijke effecten op bij meerdere soorten, maar met de juiste mitigerende maatregelen, ontheffingen en soortgericht onderzoek zoals vermeld in het onderzoek zullen er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de beschermde soorten.
Archeologie		De beoogde locatie bevindt zich niet binnen een dubbelbestemmingsgebied met archeologische waarde, volgens het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is er geen onderzoekspllicht van toepassing.
Water	Waternverbruik kantoor	In het kantoor zal een drinkwataeraansluiting komen voor sanitair, een keuken en schoonmaakdoeleinden.
	Hemelwater	Het hemelwater van daken en van verhard terrein wordt geïnfiltreerd in de bodem en/of afvoeren naar het kanaal Gent-Terneuzen.
	Grondwater	Bij ondergrondse werkzaamheden kan een effect op het grondwater ontstaan. Afhankelijk van de exacte grondwaterstanden zal mogelijk tijdelijk bemalen moeten worden.
	Afvalwater	Het kantoor wordt aangesloten op de riolering van de gemeente om het afvalwater af te voeren.
Bodem		Op het terrein van het kantoor is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie van het kantoor en de parkeerplaats. Voor het kantoor zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarde bodemkwaliteit vastgesteld. Op de locatie van de parkeerplaats zijn licht verhoogde gehalten aan PAK en zware metalen gevonden.
Geluid		Een kantoor is geen geluidsgevoelig gebouw. Dit betekent dat het geluid van buiten niet getoetst hoeft te worden op de gevels van een kantoor.
Luchtkwaliteit		Uit berekeningen blijkt dat het kantoor geen significante toename van immissieconcentratie veroorzaakt. De bijdrage aan de luchtkwaliteit, met name voor NO ₂ , PM ₁₀ en PM _{2,5} , is te verwaarlozen en voldoet aan de luchtkwaliteitseisen, waardoor de negatieve milieueffecten tot een minimum zijn beperkt.

Aspect	Deelaspect	Beoordeling
Geur		Voor de beoogde installaties is geen geuronderzoek uitgevoerd. Er zijn geen activiteiten waarbij geurhinder kan ontstaan.
Externe veiligheid		Het kantoor ligt binnen brand- en explosieaandachtsgebieden van het Kanaal Terneuzen-Gent en de route tussen Sas van Gent en Zelzate. Ook ligt het binnen de PGR contouren hiervan. Er worden maatregelen genomen om de veiligheid te waarborgen.
Niet-gesprongen conventionele explosieven		Het projectgebied ligt in een verdacht gebied van de NGE-risicokaart van de gemeente Terneuzen. Dit gebied wordt verdacht van afwerpmunitie (100 lb, afgeworpen). Indien er bodemingrepen worden gedaan, dienen aanvullende OO-maatregelen te worden genomen, die zorgen voor een veilige werkplek.
Verkeer		Het kantoor zorgt voor toename van wegverkeer, deze intensiteiten zijn echter acceptabel in vergelijking met de huidige situatie.

4.3 Conclusie

Op basis van de effectbeoordeling zoals beschreven in deze aanmeldingsnotitie en samengevat in bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen optreden voor het milieu.

Colofon

MER-AANMELDINGSNOTITIE TAM-OMGEVINGSPLAN KANTOOR NORTH SEA PORT TE SAS VAN GENT

KLANT

North Sea Port

AUTEUR

Arcadis Nederland B.V.

PROJECTNUMMER

30250464

ONZE REFERENTIE

3CDM6ACVKYMC-1727574152-1093:1.0

DATUM

28 oktober 2025

STATUS

Definitief

Over Arcadis

Arcadis is dé wereldwijde partner die vooraan staat bij de meest impactvolle projecten van onze tijd. We helpen onze klanten duurzame keuzes te maken via de combinatie van digitale innovatie, expertise en toekomstgerichte vaardigheden in onder meer milieu, energie, water, gebouwen, transport en infrastructuur. Wij zetten die extra stap om onze klanten op maat gemaakte oplossingen te bieden voor ontwerp, engineering en advies. Door data-gedreven inzichten in te zetten geven we de natuurlijke en gebouwde omgeving samen vorm. Met meer dan 35.000 mensen bundelen we wereldwijde expertise en pakken we samen uitdagingen als klimaat, betaalbare energie en leefbare steden aan. We verbeteren de levenskwaliteit door onze aanwezigheid in meer dan 30 landen. In 2024 behaalden we een bruto-omzet van €5,0 miljard.

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

T +31 (0)88 4261 261

Arcadis. Improving quality of life

Volg ons op



[Arcadis](https://www.arcadis.com)