



Onze referentie: P20220001-1171570177-1635

Contactpersoon: Nienke Slump

E-mail: nienke.slump@northseaport.com

Bijlage:

Onderwerp: Ontwikkeling van een nieuw hoofdkantoor voor North Sea Port

Datum: 29 oktober 2025

Participatieverslag omgevingsdialogen

Dit is het participatieverslag van enerzijds de omgevingsdialoog die in september 2025 is gehouden en anderzijds een weergave van dialogen die voorafgaand hieraan met ketenpartners zijn gehouden voor de realisatie van het nieuwe hoofdkantoor North Sea Port.

Plan

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 internationale handel ten goede komt. De centrale ligging in Europa maakt van North Sea Port een logistiek knooppunt waarlangs goederen 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 worden geleverd op hun eindbestemming.

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

De gemeente Terneuzen, North Sea Port en haar partners hebben samen de ambitie om het havengebied duurzaam te versterken als internationaal georiënteerd economisch knooppunt. Om de samenwerking in de toekomst 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 mogelijk omdat er nu wordt gewerkt vanuit een hoofdvestiging in Terneuzen en in Gent.

Door verschillen in wet- en regelgeving is ervoor gekozen het nieuwe kantoorgebouw óp 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.

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 een centrale locatie, wordt de bedrijfsvoering efficiënter ingericht en de samenwerking versterkt.

Het initiatief gaat uit van de ontwikkeling van een nieuw kantoor van circa 5.000 m² bvo. Het nieuwe kantoorpand biedt ruimte voor in totaal maximaal 220 werknemers. Ook worden minimaal 185 parkeerplaatsen en 183 fietsenstallingsplekken gerealiseerd.

De hoofdvestiging in Terneuzen (3.800 m² bvo) en in Gent (4.500 m² bvo) komen hierdoor vrij, maar die planologische mogelijkheden worden met dit plan niet gewijzigd. Daarom is sprake van een planologische toevoeging.

Participatie-participanten

Naar aanleiding van het hiervoor genoemde initiatief is er geparticipeerd met burens, direct omwonenden, buurtgenoten en buurt- of belangenverenigingen om ze te betrekken bij het plan. Hierbij werden en worden betrokkenen actief meegenomen en geraadpleegd in de planuitwerking om onder andere draagvlak te creëren en tijdig mogelijke risico's te kunnen identificeren. Op die manier kan, waar mogelijk, vroegtijdig tot een optimale oplossing worden gekomen met als resultaat een beter (gedragen) wijziging van het omgevingsplan.

Wie heeft North Sea Port benaderd?

North Sea Port heeft, zoals aangegeven in het participatieplan, alle direct omwonenden en overige buurtbewoners, horeca, bedrijven en ondernemingen grenzend aan de projectlocatie in een straal van een kilometer ten westen van het kanaal een brief gestuurd met een uitnodiging voor de informatieavond op 29 september 2025 in het Industrieel Museum in Sas van Gent. Ook de Stadsraad Sas van Gent en de gemeente Zelzate waren hiervoor uitgenodigd. In België ging het om 295 adressen en in Nederland om 18 adressen.



Andere stakeholders, zoals belangenverenigingen, dorpsraden, netwerkbeheerders, betrokken (semi-)overheden, zoals toezichthouders, hebben (op of kort na 30 september 2025) via de e-mail een brief ontvangen waarin zij uitgebreid over het plan zijn geïnformeerd.

Ten slotte heeft North Sea Port het plan voor het nieuwe hoofdkantoor op 30 september 2025 kenbaar gemaakt met een persbericht dat in de (lokale) media in grote lijnen is overgenomen.

Participatieniveau	Belanghebbenden	
Direct omwonenden	(specifiek) onderwerp	
Raadplegen	(Direct) omwonenden en Stadsraad Sas van Gent/gemeente Zelzate	
Raadplegen	Horeca	
Raadplegen	Bedrijven/ondernemingen grenzend aan projectlocatie	
Bewoners en bedrijven in de buurt		
Raadplegen	Buurtbewoners	
Raadplegen	Bedrijven/ondernemingen uit de buurt	
Belangenverenigingen		
Informeren	Belangenverenigingen (natuur)	
Informeren	Belangenverenigingen (infra)	
Informeren	Belangenverenigingen (evenementen)	
Infrastructuur		
Informeren	Netwerkbeheerders kabels en leidingen	
Informeren	(Provinciale) wegen N252/N474 /gemeentelijke wegen	
Overheden		
Doorlopende gesprekken	Gemeente Terneuzen	Planvorming
Doorlopende gesprekken	Provincie Zeeland	Ontheffing provinciale verordening en planvorming
Informeren	Stadsraad Sas van Gent	Planvorming
Doorlopende gesprekken	Provincie Oost-Vlaanderen	Planvorming
Informeren	Gemeente Zelzate	planvorming
Doorlopende gesprekken	AWV en AMT	Wegen



Akte van participatie

North Sea Port heeft meerdere communicatiekanalen benut met als doel alle personen/partijen die iets gaan merken van het voornemen te informeren. Bovenstaand staat een overzicht van benaderde partijen en de manier waarop. In de bijlagen wordt akte gegeven van de diverse brieven.

Alle belanghebbenden zijn vóór de publicatie van het ontwerp TAM-omgevingsplan benaderd.

Informatie-avond	
september 2025	Diverse vooraankondigingen met betrekking tot informatieavond
29 september 2025	Presentatie plan op informatieavond
30 september 2025	Informeren overige stakeholders

Wijze van participeren

De (direct) omwonenden, stadsraad, aangrenzende bedrijven en bedrijven in de buurt hebben een uitnodiging ontvangen voor de informatieavond op 29 september 2025. Daar is een presentatie gegeven, waarop men kon reageren. De overige belanghebbenden zijn via een brief inhoudelijk geïnformeerd.

Reacties naar aanleiding van participatie

Grensoverschrijdende aanpak

Er werd gevraagd waarom de Belgische en Nederlandse zijde niet gelijktijdig worden ontwikkeld. North Sea Port lichtte toe dat dit te maken heeft met verschillen in ruimtelijke regelgeving. Het Belgische omgevingsplan biedt al ruimte voor de plannen, terwijl het Nederlandse omgevingsplan dat momenteel nog niet doet. Wel wordt in alle fasen gestreefd naar afstemming en samenwerking over de grens.

Financiering en bestaande locaties

De financiering van de nieuwbouw en een eventuele verkoop van de huidige kantoren in Gent en Terneuzen zijn de verantwoordelijkheid van North Sea Port.



Verkeer en bereikbaarheid

Bewoners uitten zorgen over mogelijke verkeersdrukte, met name door de kern van Sas van Gent. North Sea Port gaf aan dat een verkeerstoets onderdeel is van het omgevingsplan en nodigde aanwezigen uit om knelpunten aan te geven op de kaarten. Ook werd aandacht gevraagd voor toekomstige infrastructuur, zoals fietssnelwegen en de ontsluiting van de Poeldijk. Deze aspecten worden verder uitgewerkt in de volgende fase van het project.

Locatie en ontwerp

De keuze voor de locatie aan de rand van het kanaal en op de grens is ingegeven door planologische beperkingen aan beide zijden van de grens. De architectonische en landschappelijke uitwerking volgt in een latere fase. De maximale bouwhoogte bedraagt 26 meter, wat neerkomt op maximaal vijf bouwlagen. Er is nog geen definitief ontwerp. De locatie ligt vast en het planologische proces voor de wijziging van het omgevingsplan is in gang gezet.

Duurzaamheid en energie

Op dit moment zijn er geen plannen voor de plaatsing van windmolens op de locatie. Vragen over energievoorziening worden mogelijk in latere fasen opgepakt.

Overige vragen en opmerkingen

Er werd onder meer gevraagd naar de afstand tot particuliere woningen, de mogelijkheid van onteigening, en de gevolgen van een eventuele kanaalverdieping. North Sea Port gaf aan dat deze onderwerpen deels nog nader onderzocht worden of in latere fasen aan bod komen. Bewoners kunnen hierover in contact blijven met de organisatie.

Vervolprocedure

North Sea Port zal een formeel verzoek indienen bij de gemeente om het omgevingsplan te wijzigen. Indien dit verzoek wordt gehonoreerd, volgt een periode van terinzagelegging van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan. Verdere vragen en suggesties kunnen worden gericht aan de omgevingsmanager, onder vermelding van 'vraag over hoofdkantoor' in de onderwerpregel.

Input via geeltjes

Tijdens het napraten bij de kaarten zijn aanvullende opmerkingen verzameld. Thema's die hierbij naar voren kwamen zijn onder andere:

- Verkeersveiligheid en -drukte (zowel aan Nederlandse als Belgische zijde);



- Aansluiting op bestaande infrastructuur (zoals fietssnelwegen en parkeerplaatsen);
- Behoeftte aan goede bereikbaarheid en alternatieve vervoersopties (zoals een watertram);
- Suggesties voor ruimtelijke kwaliteit en samenwerking met andere initiatieven in de omgeving.

Gevolgen participatie

Vooralsnog hebben er naar aanleiding van het raadplegen en informeren van belanghebbenden geen wijzigingen aan het plan plaatsgevonden.

Ook zijn er naar aanleiding van de nagekomen reacties geen aanpassingen gedaan. Deels omdat er in het plan op voorhand rekening mee is gehouden (bv. Onderzoeken met betrekking tot omgevingsaspecten deels omdat er nog geen zicht op is, omdat dit in een volgende fase wordt opgepakt.

De vragen die werden gesteld gedurende de avond zijn in te delen in 2 categorieën:

1. Vragen omtrent de vorm (uitzicht, aard) van het gebouw en de impact van het gebouw op het zicht.
De concrete invulling, zijnde het ontwerp, moet nog helemaal worden uitgewerkt waarbij zal worden gewerkt middels een Design & Build constructie waarna uiteindelijk een vergunningaanvraag zal worden gedaan. Bij de vergunningaanvraag zal te zijner tijd ook de omgeving weer worden betrokken.
2. Vragen omtrent omgevingsaspecten zoals bijkomende verkeersdruk. Ten behoeve van de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan zijn reeds diverse omgevingsaspecten onderzocht hiervan wordt akte gegeven bij het TAM-omgevingsplan.

Gezien het feit dat er geen aanpassingen op het plan zijn gedaan, heeft North Sea Port het plan niet opnieuw gedeeld met de betrokkenen.

Reflecties en evaluatie participatieplan

Naar aanleiding van het participatieplan en -traject ziet North Sea Port nog steeds het belang van participatie in het kader van het voornoemde initiatief en ervaart hierbij tevens de meerwaarde hiervan. Zij is dankbaar voor de constructieve houding van de betrokkenen en stakeholders. Zij is zich ervan bewust dat participatie in deze fase extra



inspanningen vergt omdat spreken over regels een heel ander abstractie-niveau betreft dan spreken over een inrichtingsontwerp (tekening).

North Sea Port heeft begrip voor de vragen die er leven en tracht daar ook zo goed als mogelijk antwoord op te geven en/of rekening mee te houden.

Ook voor de vervolgfase zien wij een grote meerwaarde in participatie en hopen hierbij tevens te kunnen rekenen op constructieve gesprekken.