

ONDERWERP

Weging Waterbelang North Sea Port

DATUM

28 oktober 2025

PROJECTNUMMER

30250464

ONZE REFERENTIE

3CDM6ACVKYMC-1727574152-1081:1.0

VAN

Arcadis Nederland B.V.

AAN

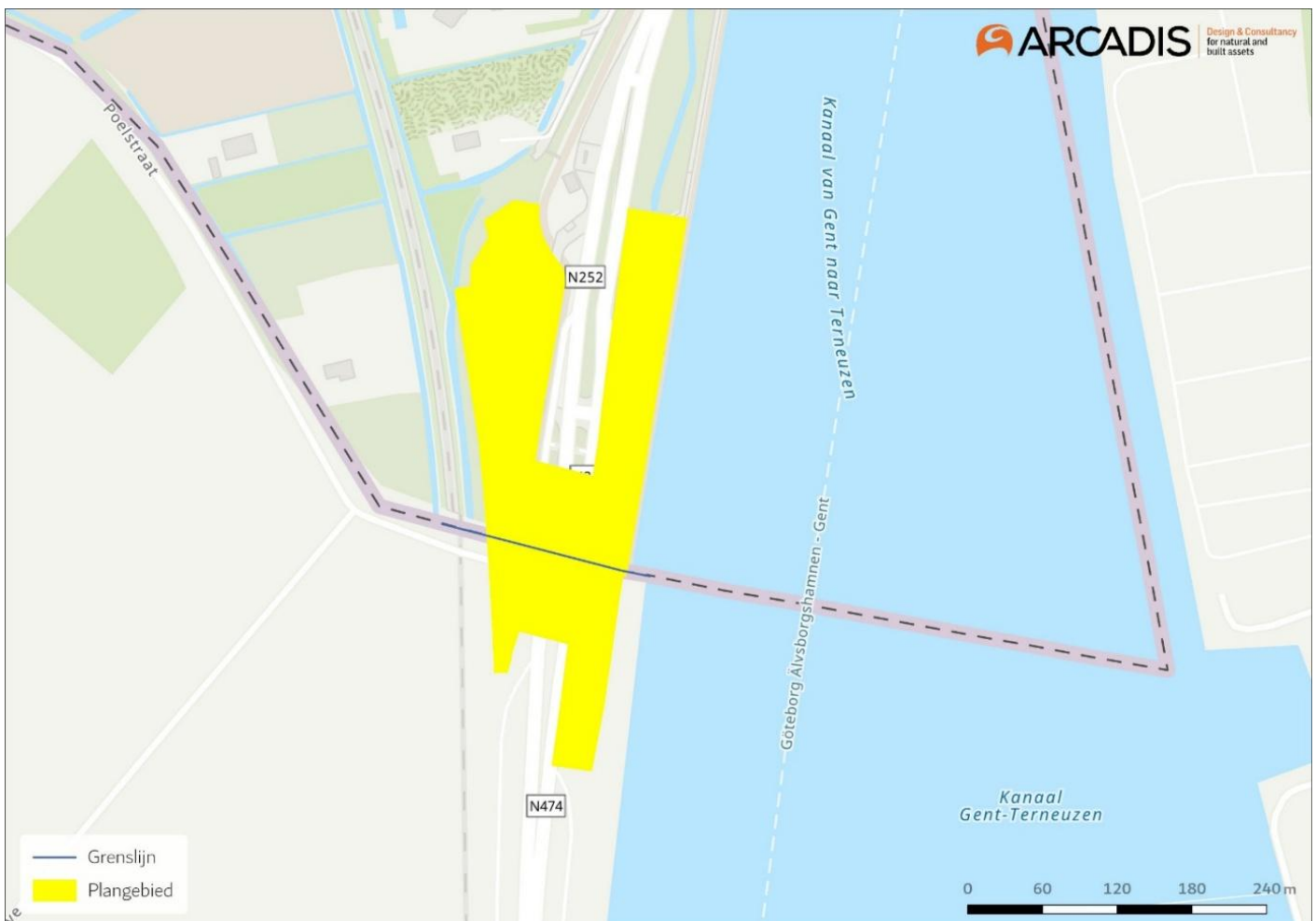
North Sea Port

1 Aanleiding en situering

North Sea Port is ontstaan nadat Havenbedrijf Gent en havenbedrijf Zeeland Seaports op 1 januari 2018 officieel zijn gefuseerd. In het kader van het integratieproces tussen beide voormalige havenbedrijven, wordt er één gezamenlijke huisvesting gerealiseerd waar alle medewerkers van North Sea Port onder één dak kunnen samenwerken. Het nieuw te realiseren kantoorgebouw zal moeten zorgen voor de verbetering van de samenwerking, kennisdeling en efficiency binnen de organisatie van NSP. Bovendien moet het ook een vertaalslag zijn van de overige ambities en doelstellingen van North Sea Port.

Hierdoor is North Sea Port voornemens een kantoorpand en parkeergelegenheden te vestigen. Het gebouw zal zich bevinden op de grens van Sas van Gent (Nederland) en Zelzate (BE), zie Figuur 1. North Sea Port heeft op dit moment geen aannemer aan boord die het bouwwerk volledig zal uitwerken van schetsontwerp (SO) naar definitief ontwerp (DO). Hierdoor is het noodzakelijk om grotendeels te werken met aannames en worstcasescenario's.

Voor dit initiatief moet er aan de NL-zijde een omgevingsplan gewijzigd worden. Onderdeel hiervan is de Weging van het waterbelang. De waterbeheerders op Nederlands grondgebied zijn waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat (RWS). Op Belgisch grondgebied is er ook nog een waterbeheerder, Zwarte Sluispolder.



Figuur 1 Situering projectgebied voor nieuw initiatief van North Sea Port

2 Relevante Wet- en regelgeving

In deze paragraaf is de relevante wet- en regelgeving voor het project opgenomen (Tabel 1).

Tabel 1 Relevante wet- en regelgeving

Wet-/regelgeving	Omschrijving
Europees	
Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000)	Op 22 december 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW is een Europese richtlijn, die bedoeld is om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater op goed niveau te krijgen en te houden. Het Rijk is verantwoordelijk voor het nationale beleidskader en de strategische doelen en maatregelen voor het waterbeheer in Nederland. De Minister van Infrastructuur en Milieu is eindverantwoordelijk voor de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Rijk is opsteller van het Nationaal Waterprogramma 2022-2027.
Grondwaterrichtlijn (2006)	De Grondwaterrichtlijn is gericht op de chemische toestand van grondwater. Er zijn twee beschermdoelen: (1) grondwater mag geen negatieve invloed hebben op het bereiken van de KRW-doelen van de bijbehorende oppervlaktewateren en grondwaterafhankelijke terrestrische ecosystemen, en (2) het humaan gebruik van grondwater (bescherming en beschikbaarheid van drinkwaterbronnen). De Grondwaterrichtlijn bepaalt dat de nodige maatregelen ten uitvoer brengen om de inbreng van verontreinigende stoffen in het grondwater te voorkomen of te beperken. In de waterhuishoudingsplannen van de provincies en in de KAWW zijn de doelen van deze richtlijn (ook onderdeel van KRW) ondergebracht.
EU-Taxonomie klimaatbestendige infrastructuur	De EU-taxonomieverordening is een EU-breed classificatiesysteem ("taxonomie") voor economische activiteiten op basis van hun ecologische duurzaamheid. Dit classificatieschema stelt de criteria vast om te bepalen of een economische activiteit als ecologisch duurzaam kwalificeert. Dit geldt voor alle infrastructuurprojecten voor 2022 en 2027, waardoor dit ook voor op dit project van toepassing is. Als onderdeel van de EU Taxonomie zal een klimaattoets uitgevoerd moeten worden om aan te tonen in welke mate het project bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering. Dit wordt aangeraden om uit te voeren in een climate risk assessment (CRA) van de weg als onderdeel van de milieueffectrapportage (MER).
Nationaal	
Omgevingswet	Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Waterwet, Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming zijn met nog ruim 20 andere wetten grotendeels opgegaan in deze wet. Onder de Omgevingswet is een aantal regels van het Rijk verhuisd naar gemeenten en waterschappen. Dit heet de 'bruidsschat'.
Nationale Omgevingsvisie	De Nationale omgevingsvisie richt zich op een goede verdeling van de ruimte en kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de speerpunten is het waarborgen van de waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater en de waterveiligheid.
Waterwet	De Waterwet is per 1 januari 2024 grotendeels opgegaan in de Omgevingswet. De volgende onderdelen blijven in de Waterwet achter: de regels voor het Deltaprogramma, de Deltacommissaris en het Deltafonds.
Besluit kwaliteit leefomgeving	In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor

Wet-/regelgeving

Omschrijving

	het Rijk en decentrale overheden. Dat betreft onder andere instructieregels voor omgevingswaarden voor waterveiligheid en waterkwaliteit, voor het beheer van watersystemen en voor Waterschapsverordeningen.
Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal)	In het Besluit activiteiten leefomgeving stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid. Daaronder vallen onder andere de, voor het thema water relevante, milieubelastende activiteiten, lozingsactiviteiten en activiteiten in of bij waterstaatswerken in beheer bij het Rijk.
Waterbeleid voor de 21e eeuw	De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen over zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water', Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoeren schoonhouden, scheiden en zuiveren.
Nationaal Waterprogramma (2022-2027)	Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 (NWP) beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid voor de periode 2022-2027: waterveiligheid, waterkwaliteit en klimaatadaptatie. Het beschrijft tevens de uitvoering daarvan en het beheer van de rijkswateren en rijkswaardwegen. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee.
Rijksbrief Water en Bodem Sturend (2022)	De Rijksbrief Water en Bodem Sturend geeft aan dat 'niet alles kan overal'. Het Rijk trekt een aantal harde lijnen over waar wel en niet. Water en bodem worden prioritair bij de evenwichtige toedeling van functies. Er dient een goede afstemming te komen van bovengrond op ondergrond, waarbij kaders voor gebiedsprocessen, lokale en regionale programma's en strategische keuzes worden meegenomen.
Rijksbrief Water en Bodem Sturend (2024)	In de brief stelt het kabinet dat het gebruik van de term 'sturend' bij het principe 'water en bodem sturend' onbedoeld een belemmerend beeld oproept. Het kabinet wil daarvan af en focussen op "wat wél kan en moet, gebaseerd op de kennis die we hebben van ons water- en bodemsysteem in een veranderend klimaat. Het is belangrijk dat de landelijke politiek zich door die gewenste snelheid en de complexiteit niet laat verleiden om onverstandige keuzes te maken. Daarom is en blijft het belangrijk om het water- en bodemsysteem als uitgangspunt te nemen voor ruimtelijke keuzes en van daaruit te focussen op wat er wel kan. Echter, het nijpende woningtekort vraagt om een grote snelheid voor het bouwen van nieuwe woningen. Veel gebieden zijn niet ideaal, maar wel geschikt te maken om er te bouwen.
Regionaal	
Regionaal Waterprogramma 2022-2027	Het regionale waterprogramma wijst regionale oppervlaktewaterlichamen, grondwaterlichamen en waterwinlocaties aan. In het regionaal waterprogramma neemt de provincie het provinciaal waterbeleid op. Uit de Europese waterrichtlijnen en het wettelijk kader volgt dat provincies iedere zes jaar het regionaal waterbeleid ter uitvoering van deze richtlijnen actualiseren. Dit regionaal waterprogramma

Wet-/regelgeving

Omschrijving

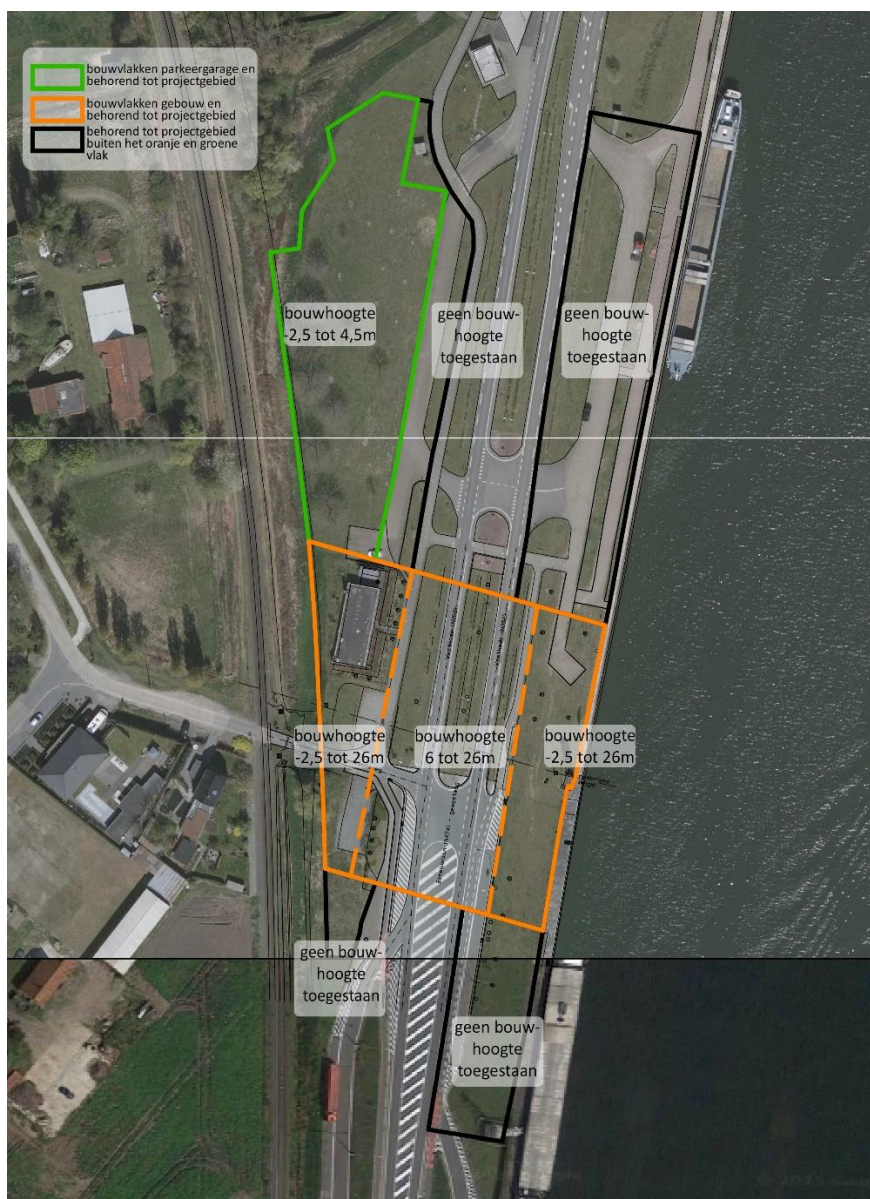
	2022-2027 (RWP) vervangt de richtlijnuitwerking in het planonderdeel 2016-2021 van het omgevingsplan Zeeland. Het regionaal waterprogramma is volgens de Omgevingswet, naast de omgevingsvisie en -verordening, een verplicht instrument voor de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Richtlijn overstromingsrisico's, Zwemwaterrichtlijn en aanpalende milieuriichtlijnen.
Waterschapsbeheerprogramma Scheldestromen 2022 – 2027	In het Waterschapsbeheerprogramma komen de strategie en externe visies en plannen samen. Waterschap Scheldestromen geeft inzicht in het totaal van doelen voor deze 6 jaar en hoe ze deze doelen wil realiseren.
Waterschapsverordening Waterschap Scheldestromen 2024	De Waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied. De regels voor onttrekking van grondwater zijn verschillend voor de niet-kwetsbare gebieden, voor de kwetsbare gebieden en voor gebieden met voldoende zoetwater in de ondergrond.
Richtlijnen waterbeheer voor planontwikkeling in bebouwd gebied	In de richtlijnennotitie geeft het waterschap aan waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. De notitie is een nadere uitwerking van de beleidskeuzes van het waterschap die relevant zijn voor de ruimtelijke ordening (RO). De notitie moet dan ook in samenhang worden gezien met de Keur watersysteem en de nota vergunningenbeleid waterbeheer. Er wordt vooral ingegaan op waterkwantiteits- en waterkwaliteitsaspecten. Uitgangspunt is dat een gemeente/ontwikkelaar bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan inzicht heeft in de mogelijkheden en beperkingen van wateraspecten. Het doel is om te komen tot een ontwerp met een goed functionerend en duurzaam watersysteem; dit houdt tevens in dat adequaat onderhoud mogelijk is tegen maatschappelijk verantwoorde kosten.
België	
Zwarte Sluispolder	Voor nieuwe én heraangelegde verharde oppervlakte dient er infiltratievolume aan 330 m³ per ha verharde oppervlakte en infiltratieoppervlakte aan 800 m² per ha gecreëerd te worden in de vorm van infiltratiegrachten/infiltratiebekkens/.... Het water van de verharde oppervlaktes dient hiernaar af te wateren. Indien niet op infiltratie ingezet kan worden geldt een strengere norm van 430 m³ buffervolume per ha verharde oppervlakte. Het infiltratievolume/buffervolume dient gecreëerd te worden boven de gemiddelde hoogste grondwatertafel. Indien het maaiveld verhoogd wordt in pluviaal en/of fluviaal overstromingsgevoelig gebied dient het ingenomen overstromingsvolume en overstromingsoppervlakte gecompenseerd te worden in termen van volume en oppervlakte op een andere locatie (zelfde volume en oppervlakte). Dit volume dient gecreëerd te worden boven de gemiddelde hoogste grondwatertafel, mag niet al ingenomen worden door overstromingswater en het water moet er van nature kunnen naar toe stromen (compensatielocatie dus nabij ingenomen locatie). Standaard wordt er gekeken naar de T100-overstromingscontour in huidig klimaat, maar de polder kan mogelijk strengere eisen opleggen.

3 Huidige situatie

3.1 Algemene beschrijving plangebied

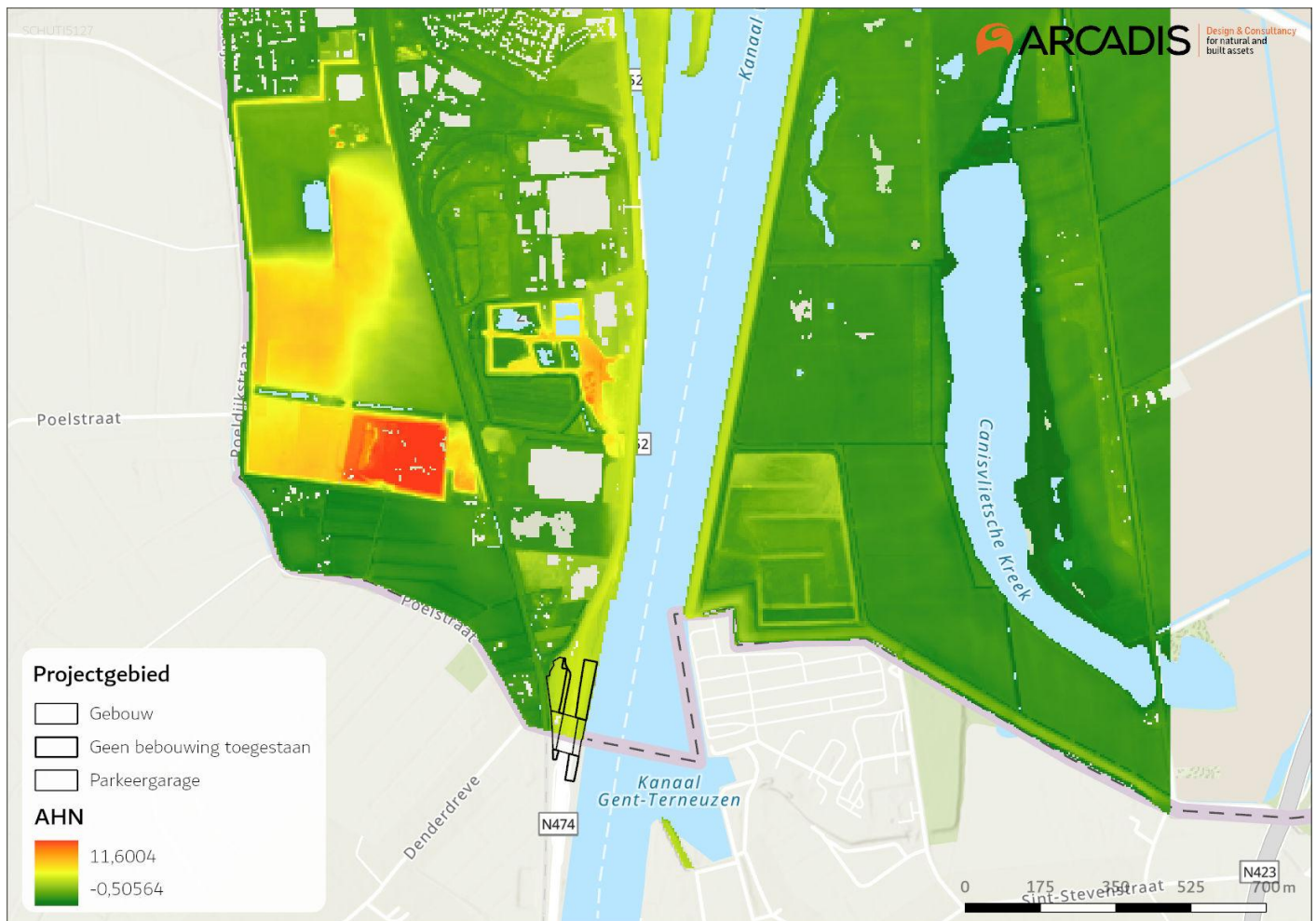
Het plangebied is gelegen op de grensovergang Nederland-België ten zuiden van het dorp Sas van Gent (NL) in gemeente Terneuzen. Deze locatie bevindt zich aan het kanaal Gent - Terneuzen, een kanaal dat de stad Gent in België via de Noordzeesluizen verbindt met de Westerschelde, waardoor de stad een rechtstreekse verbinding met de Noordzee heeft. Het kanaal mondt uit in Terneuzen, op enkele honderden meters van de Westerscheldetunnel. Het plangebied omvat een provinciale weg (N252).

Het gebied wordt weergegeven in Figuur 2. Het plangebied valt binnen de groene, oranje en zwarte lijnen.



Figuur 2 De groene, oranje en zwarte lijnen omvatten het plangebied binnen North Sea Port

Figuur 3 geeft de hoogtekkaart weer van het plangebied. De maaiveldhoogtes zijn in het gehele plangebied gemiddeld NAP +3.0 m. De weg N252 ligt hoger gelegen op NAP +4.33 m. Het plangebied neemt in hoogte geleidelijk toe van het westen (NAP +2.03 m) naar het oosten (NAP +4.06 m). Buiten het plangebied is er een toename in hoogte waar te nemen in het noordwesten.



Figuur 3 De hoogtekkaart voor Nort Sea Port

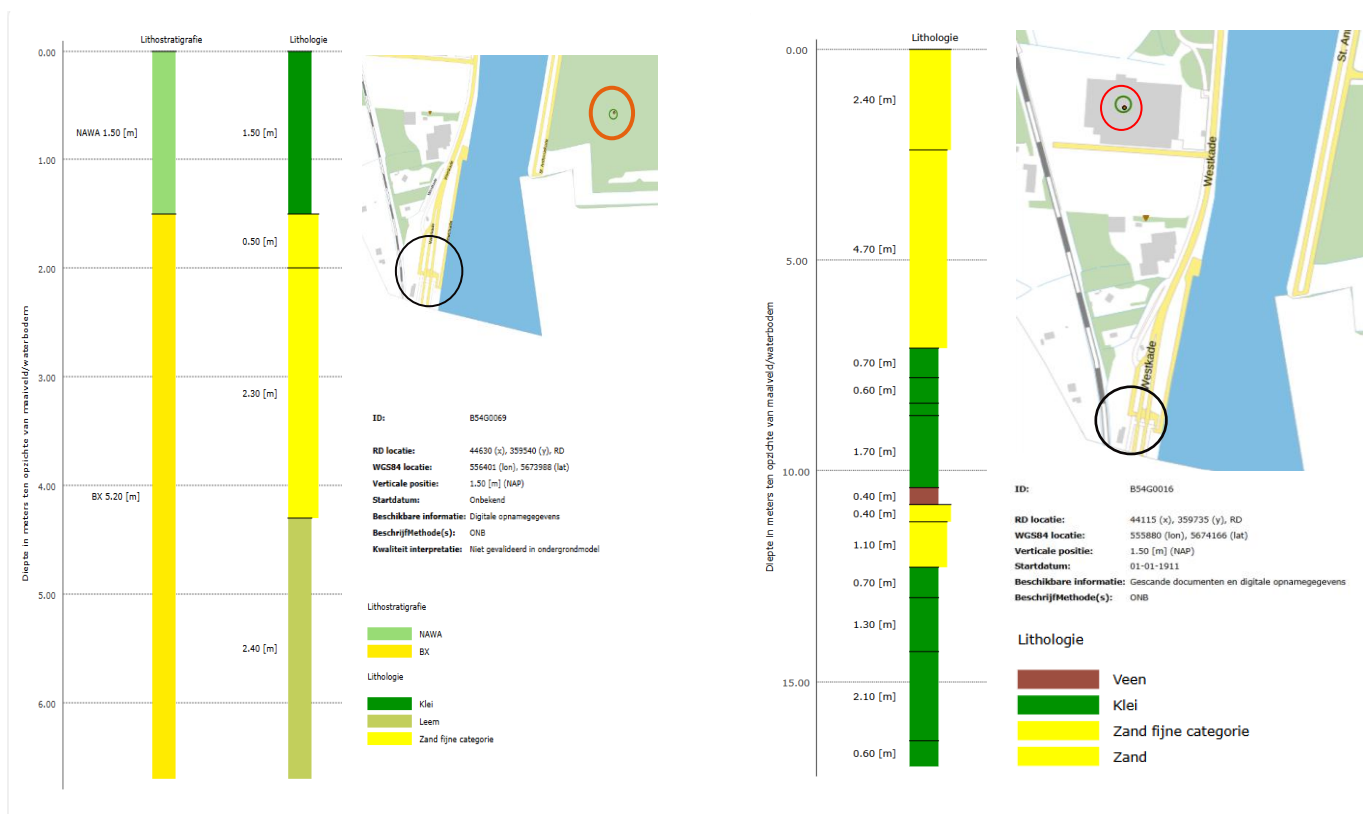
3.2 Landgebruik

Het landgebruik binnen het plangebied bestaat uit onverhard agrarisch grasland, en verharde bebouwing, hoofdinfrastructuur (N252) en spoorbaanlichamen. Deze categorieën bepalen de inrichting van het landschap (Bron: Ign.nl/basiskaart).

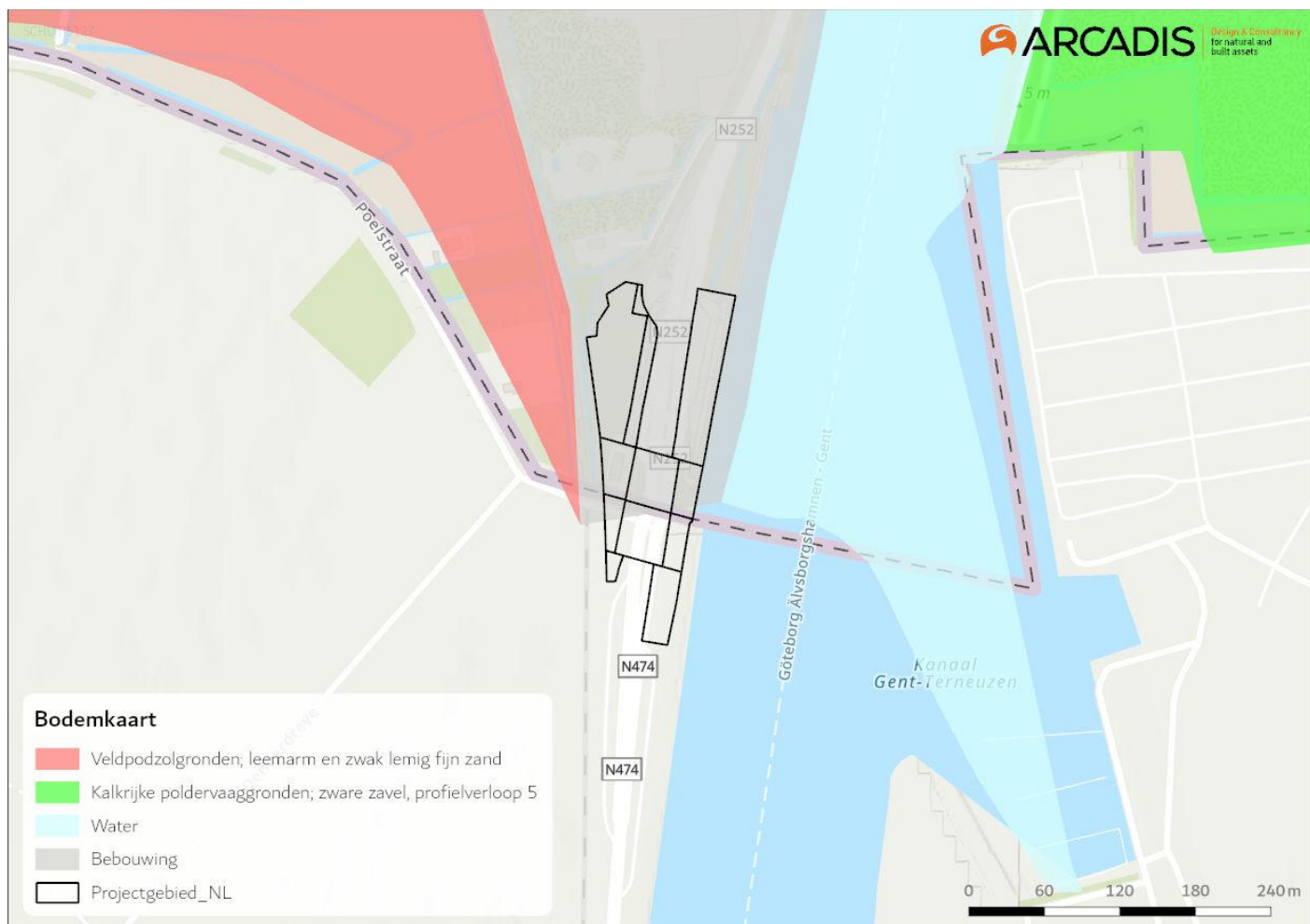
3.3 Bodem

Figuur 4 toont twee bodemprofielen van locaties buiten het plangebied. Binnen het plangebied zijn geen boringen uitgevoerd. De rode cirkel geeft de locatie van de boormeting aan, de zwarte cirkel markeert de locatie van het plangebied. Het bodemprofiel links laat zien dat de bovenste 1,5 meter uit klei bestaat, gevolgd door een laag fijn zand tot 4 meter onder maaiveld. Tussen 4 en 6 meter onder maaiveld bevindt zich een laag leem. Het bodemprofiel rechts laat zien dat de eerste 6 meter uit zand bestaat, gevolgd door een laag klei tot 15 meter onder maaiveld.

Figuur 5 laat de bodemkaart zien in en om het plangebied van North Sea Port. De bodemkaart toont aan dat het plangebied grotendeels uit bebouwing bestaat. In het noordwestelijke deel buiten het gebied zijn veldpodzolgronden aanwezig, terwijl ten noordoosten van het kanaal kalkrijke poldervaaggronden voorkomen.



Figuur 4 Links bodemprofiel (B54G0069) ten noordoosten van het plangebied. Rechts bodemprofiel (B54G0016) ten noorden van het plangebied. De rode cirkels geven de locaties van de boringen weer. De zwarte cirkels geven het plangebied weer



Figuur 5 Bodemkaart in en om het plangebied

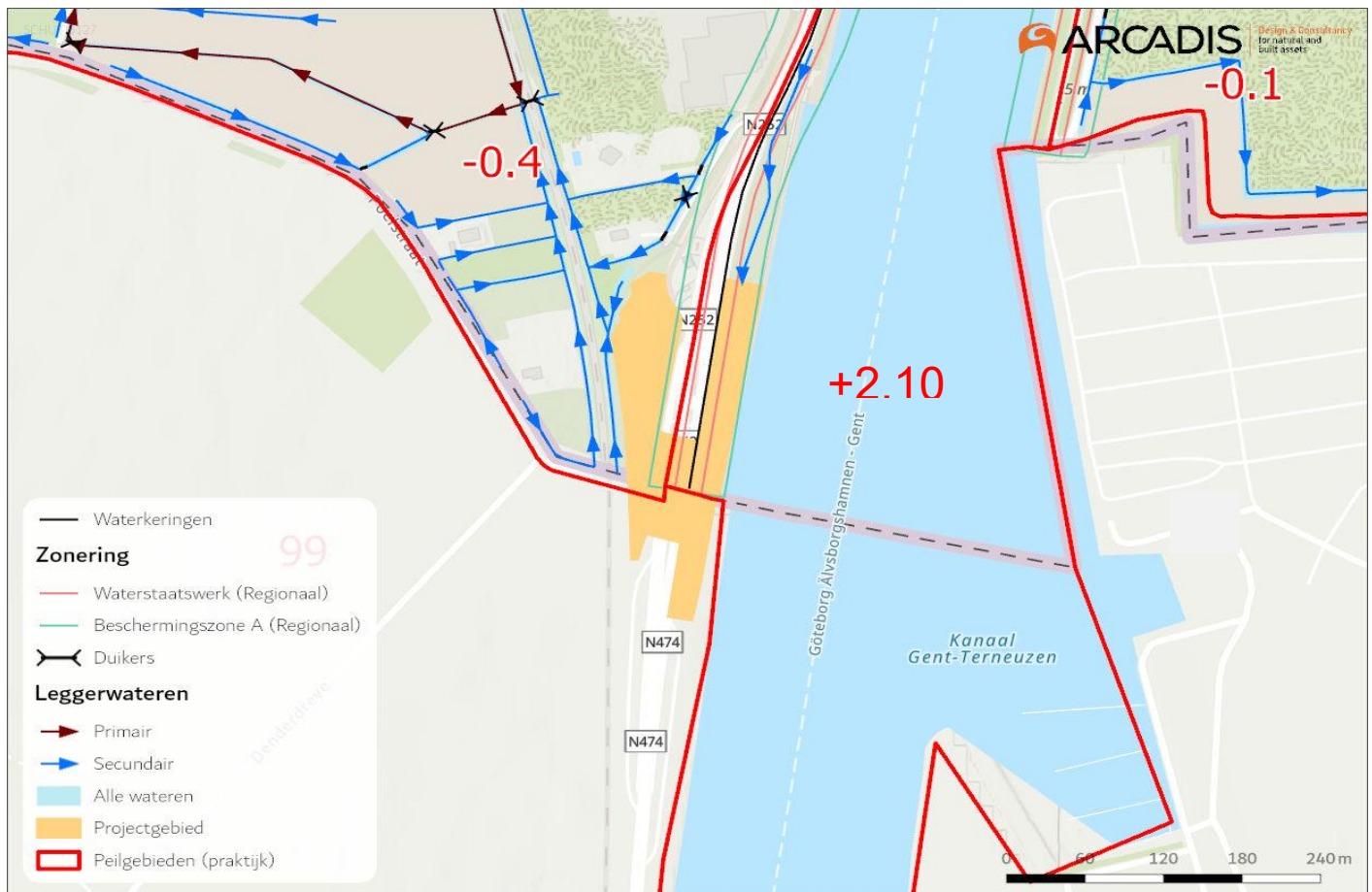
3.4 Oppervlaktewater

In Figuur 6 wordt de leggerdata van Waterschap Scheldestromen weergegeven. Hierin zijn de leggerwateren, kunstwerken en peilgebieden te zien. Daarnaast wordt ook de regionale waterkering binnen het beheer van Rijkswaterstaat weergegeven.

Het plangebied ligt in drie peilgebieden, waarvan twee in Nederland en één in België. In Nederland ligt het noordwestelijke deel van het plangebied binnen peilgebied GPG785 met een streefpeil van NAP -0,4 m. Hier wordt hemelwater via het oppervlaktewatersysteem richting het noordwesten afgevoerd waar het uiteindelijk richting België stroomt.

Het noordoostelijke deel van het plangebied ligt op het boezempeil van het Kanaal Gent - Terneuzen met een streefpeil van NAP +2,10 m. Deze is vastgesteld zodat er schepen met een diepgang tot 12,50 m kunnen passeren. Wanneer het waterpeil stijgt, zal Rijkswaterstaat spuien en wordt er overtollig water afgevoerd. Het hemelwater in het peilgebied van Rijkswaterstaat wordt op kanaal Gent - Terneuzen afgevoerd.

Vooralsnog is onbekend welk peil binnen het Belgische deel van het plangebied gehandhaafd wordt.



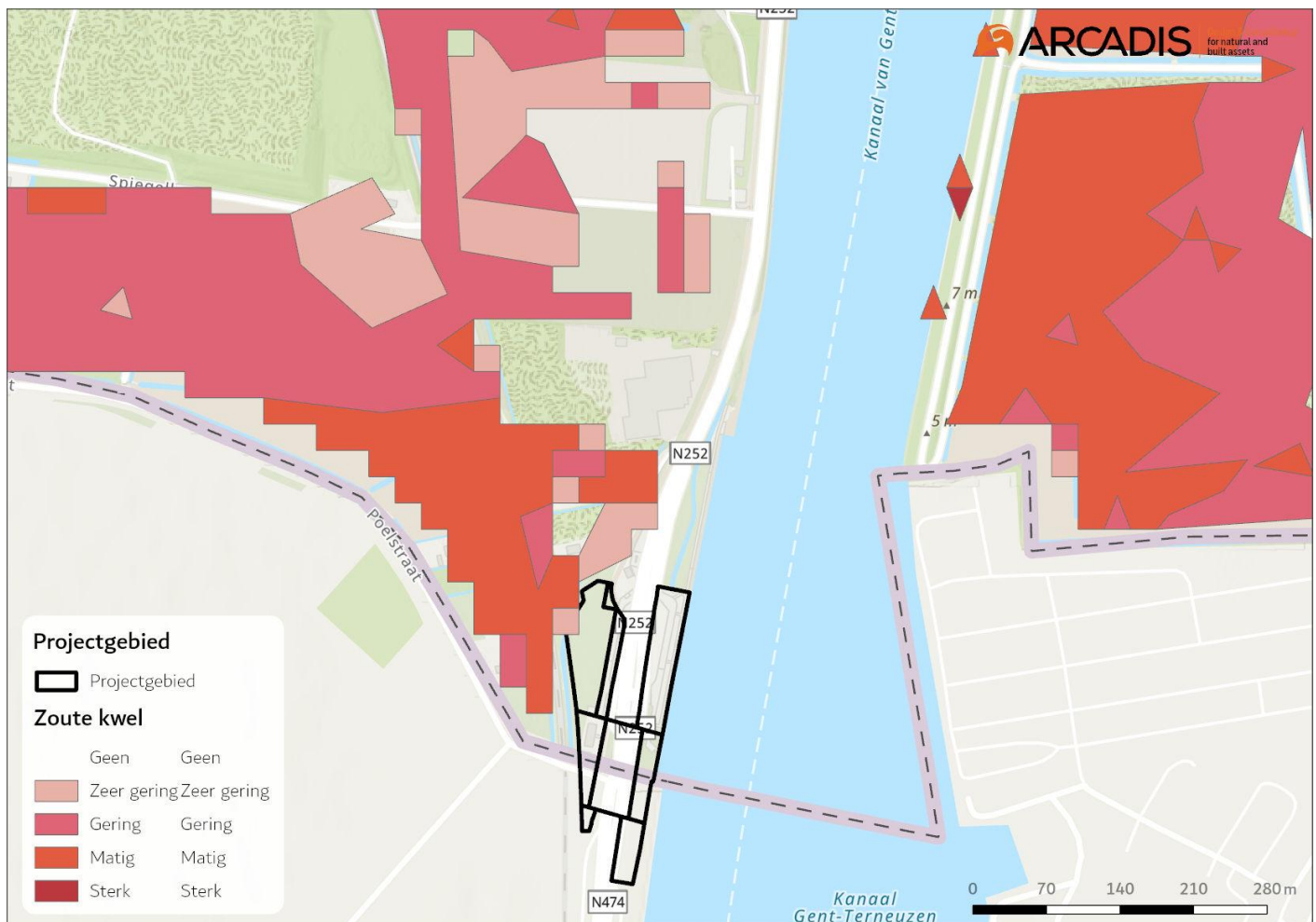
Figuur 6 Leggerdata Waterschap Scheldestromen

3.5 Waterveiligheid

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van een regionale waterkering (waterstaatswerk). Deze waterkering is eigendom van Rijkswaterstaat. De waterkering is te zien in Figuur 7 (zwarte lijn). Rondom de waterkering liggen de bijbehorende kernzone en beschermingszones, die bedoeld zijn om de stabiliteit en functionaliteit van de kering te waarborgen. Binnen deze zones gelden strenge regels voor bouw- en graafactiviteiten om schade aan de waterkering te voorkomen.

3.6 Grondwater

Kwel is het proces waarbij grondwater naar de oppervlakte stroomt, vaak door druk of hoogteverschillen. Het fenomeen kwel kan veel vertellen over de omgeving en heeft belangrijke implicaties voor hydrologie, bodemgesteldheid, ecologie en landgebruik. Figuur 7 laat de zoute kwel in en om het plangebied zien. De reden dat het zoute kwel is, is dat water onder de dijk vanaf het kanaal richting het westen stroomt. Het water in het kanaal is zout tot brak en hierdoor is de kwel zout. Binnen het plangebied is geen kwel aanwezig maar vlak erbuiten aan de noordwestzijde is geringe tot matige kwel aanwezig. Kwel treedt op wanneer grondwater vanuit een drukgebied naar een lager liggend gebied stroomt. Dit kan wijzen op een hoger grondwaterpeil in de omliggende gebieden.



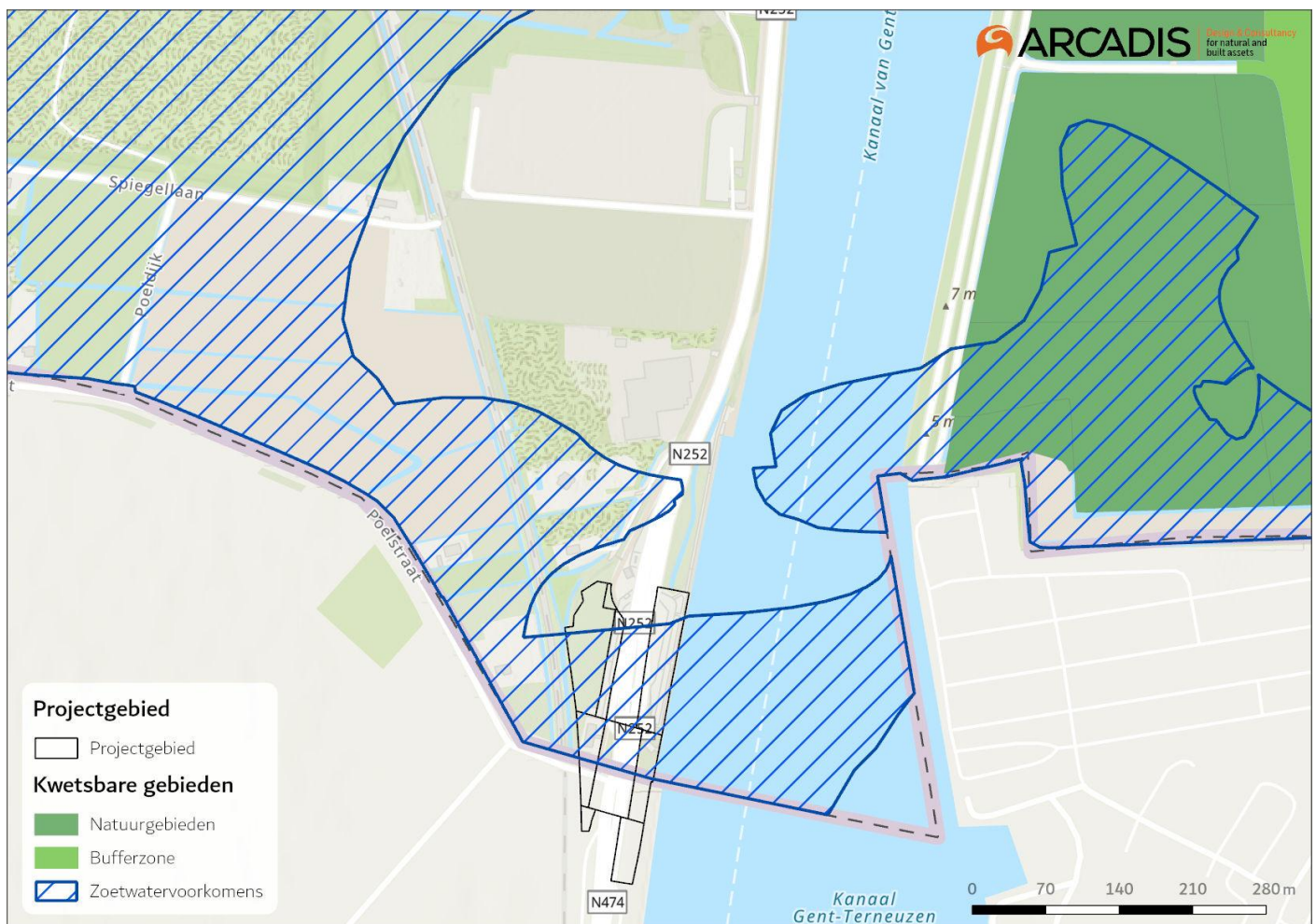
Figuur 7 Zoute kwel aanwezig om het plangebied

3.7 Waterkwaliteit

Het Kanaal Gent - Terneuzen is een KRW-oppervlaktewaterlichaam. Hier geldt dat de waterkwaliteit ten minste niet achteruit mag gaan. Hier gelden specifieke Europese en nationale eisen om de waterkwaliteit en ecologische toestand te beschermen en verbeteren. De toestand van het water mag niet verslechteren. Dit geldt voor zowel ecologische als chemische kwaliteit.

Figuur 8 laat de kwetsbare gebieden en de zoetwatervoorkomens zien. Het plangebied bevindt zich midden in een gebied met een zoetwatervoorkomen, wat betekent dat er in de ondergrond zoet water aanwezig is. Dit kan duiden op een grondwaterreservoir waarin het water een lage concentratie aan zouten bevat. Dit is van groot belang in Zeeland, waar zoetwaterbronnen vaak beperkt en waardevol zijn. Het is belangrijk om hierop te letten aangezien er strengere eisen worden gehanteerd voor gebieden in een zoetwatervoorkomen ten behoeve van grondwateronttrekkingen.

Er vinden in het plangebied geen grondwateronttrekkingen plaats en er is eveneens geen sprake van infiltratie.

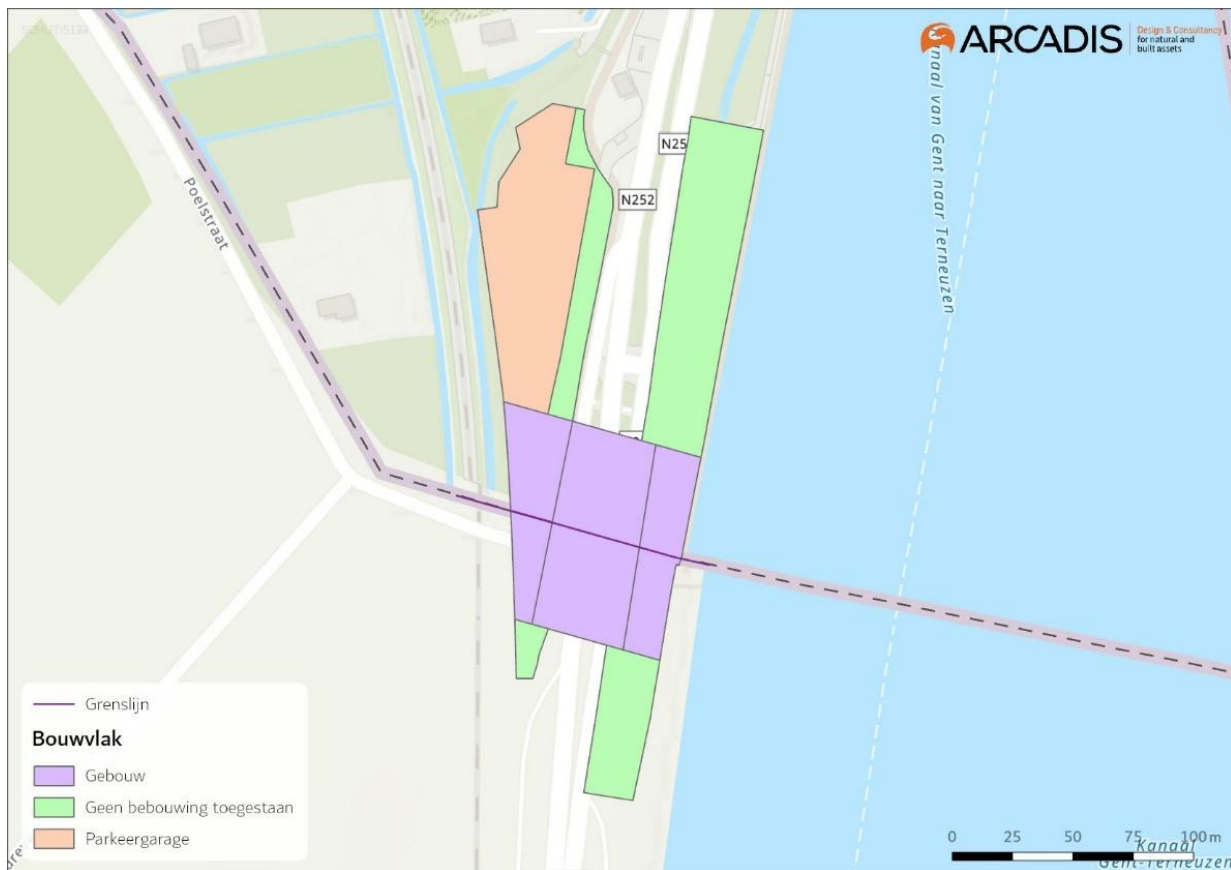


Figuur 8 Het plangebied en kwetsbare gebieden (groen). Ook de zoetwatervoorkomens zijn weergegeven

4 Toekomstige situatie

De totale scope van het te realiseren kantoorgebouw is af te lezen in Figuur 9 en omvat de realisatie van:

- Een kantoorruimte met meerdere verdiepingen.
- Een buitenruimte (ruimte rondom het gebouw heen).
- Parkeerplaatsen.



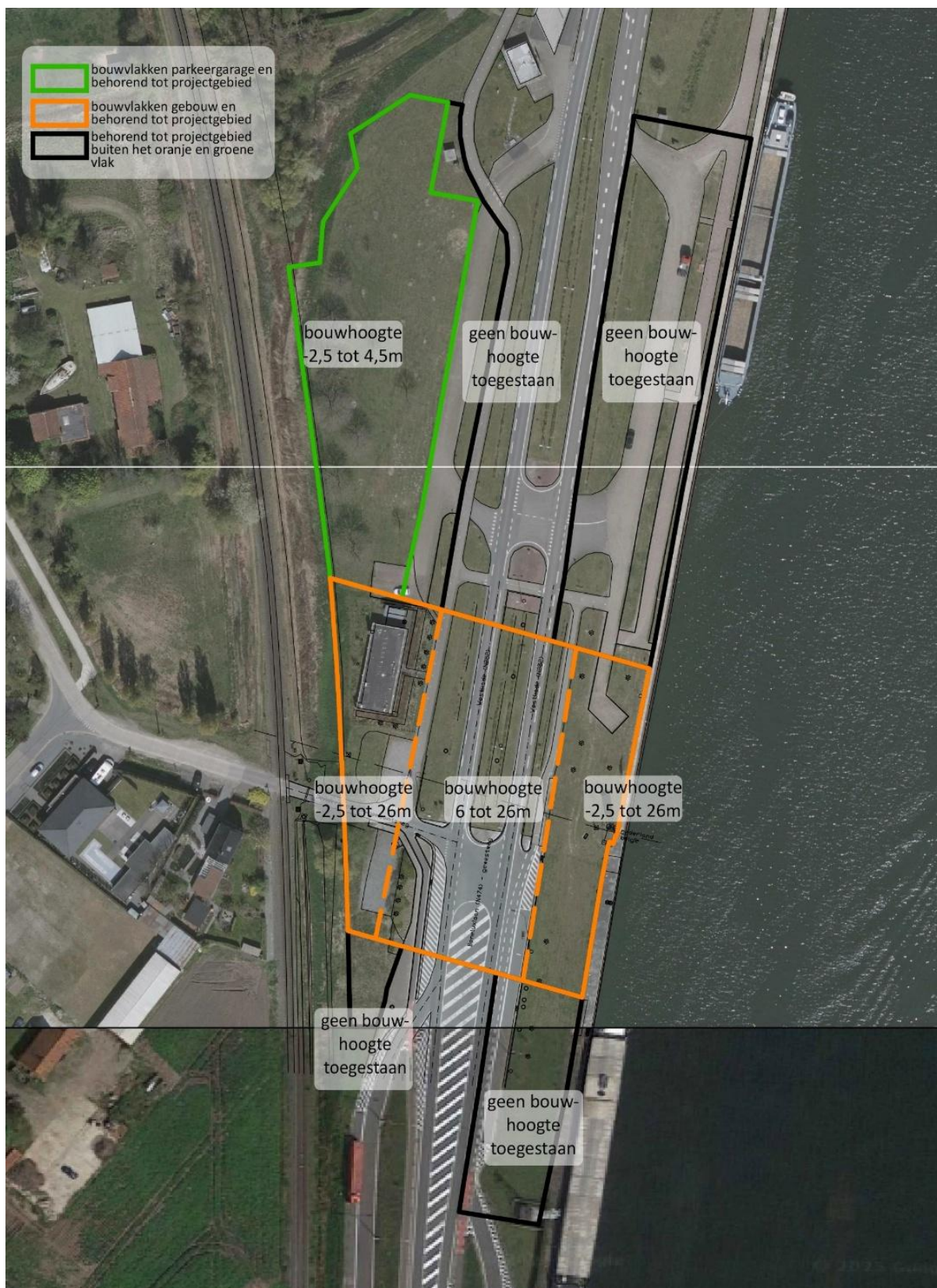
Figuur 9 Toekomstige situatie North Sea Port

4.1 Weging van het waterbelang en uitwerking

4.1.1 Uitgangspunten

Gezien de fase van het project, waarbij de weging waterbelang is opgesteld op basis van het SO, worden bij het opstellen van deze waterparagraaf de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ondergrondse kunstwerken/constructies (parkeergarage). Er wordt vanuit gegaan dat er binnen het plangebied ondergrondse constructies en/of kunstwerken worden aangelegd, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een ondergronds gebouw en/of parkeergarage (Figuur 10). De exacte maatvoering en locatie is vooralsnog onbekend, maar er wordt rekening gehouden met een maximale diepte van 2,5 m onder het maaiveld.
- Dempen van oppervlaktewater. In het huidige SO ligt een deel van het plangebied binnen een bestaande watergang. Er wordt ervan uitgegaan dat er geen oppervlaktewater gedempt zal worden.
- Toename van verhard oppervlak. De toename van verhard oppervlak wordt ingeschat op basis van de gegevens uit de BGT en de aangeleverde schetsontwerpen. Verder is het aangeleverde SO voor wat betreft het ruimtebeslag een worst-case scenario en er wordt vanuit gegaan dat alles binnen de contouren verhard wordt. Deze toename aan verhard oppervlak vormt een belangrijk uitgangspunt voor het waterhuishoudkundig ontwerp.



Figuur 10 Plangebied inclusief bouwhoogtes

4.2 Oppervlaktewater

Er worden geen watergangen gedempt, gegraven of aangepast. Hierdoor worden er geen aanpassingen van het bestaande oppervlaktewatersysteem voorzien.

4.3 Hemelwater

4.3.1 Omgang met hemelwater

Door de ontwikkeling zal er sprake zijn van een toename aan verhard oppervlak. Hiervoor moet in Nederland gecompenseerd worden doordat hemelwater versneld op het oppervlaktewater geloosd wordt, wat het risico op wateroverlast bij neerslag vergroot. Doordat het plangebied in 3 verschillende peilgebieden binnen 3 verschillende waterbeheerders ligt, waarvan 2 in Nederland en 1 in België, is het berekenen van de wateropgave niet eenduidig. Iedere waterbeheerder hanteert immers ander beleid voor de omgang met hemelwater. Hieronder wordt het relevante beleid per waterbeheerder beknopt opgesomd.

Waterschap Scheldestromen

Waterschap Scheldestromen hanteert vanuit het beleid uit de Waterschapsverordening dat er gecompenseerd moet worden voor de toename aan verhard oppervlak. Dit dient per peilgebied gecompenseerd te worden. Compenseren kan in de vorm van het graven van open water of door het aanleggen van waterberging. Om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen kunnen de volgende compenserende maatregelen uitgevoerd worden en de volgende rekenregels gehanteerd worden:

- Graven van open water. Hierbij is de berekening van de wateropgave als volgt: toename verhard oppervlak in m^2 * waterschijf van 75 l (0,075 m) / peilstijging = wateropgave in m^3 .
- Graven van een wadi of andere waterbergingsmogelijkheden. Hierbij is de berekening van de wateropgave als volgt: toename verhard oppervlak in m^2 * waterschijf van 147 l (0,147 m) = wateropgave in m^3 .

Op 17 april 2025 is er afstemming met waterschap Scheldestromen geweest over de omgang met hemelwater binnen het plangebied. Hierbij is de peilstijging bij een T100 bui van 75 mm opgevraagd. Na overleg met het waterschap is gebleken dat het waargenomen peil in de praktijk ongeveer op NAP +0,60 m ligt. Het streefpeil volgens de legger ligt op NAP -0,40 m. De resultaten van de watersysteemanalyse geven aan dat het peil bij een T100 bui op NAP +0,40 m komt te liggen. Hier wordt de discrepantie duidelijk zichtbaar: het berekende peil bij een T100 bui is lager dan het waargenomen 'standaard' peil. Hierdoor kan er niet goed gerekend worden met de berekende peilstijging. Vooralsnog is hierdoor niet duidelijk hoe de wateropgave in m^3 berekend kan worden. Dit zal, indien nodig, nog afgestemd moeten worden met het waterschap. Verder heeft het waterschap aangegeven dat de aanleg van groene daken ook meetellen voor de wateropgave.

Rijkswaterstaat

Het waterschap heeft tijdens het afstemmoment op 17-04-2025 geadviseerd om zoveel mogelijk hemelwater af te voeren naar het kanaal Gent-Terneuzen (beheer Rijkswaterstaat). Rijkswaterstaat stelt namelijk geen compensatieplicht voor de toename aan verhard oppervlak rondom het Kanaal Gent-Terneuzen.

Zwarte Sluispolder

Voor nieuwe én heraangelegde verharde oppervlakken dient er een infiltratievolume van 330 m^3 per ha verharde oppervlakte en infiltratieoppervlakte aan 800 m^3 per ha gecreëerd te worden in de vorm van infiltratiegrachten of infiltratiebekkens. Het water van de verharde oppervlaktes dient hiernaar af te wateren. Indien niet op infiltratie ingezet kan worden, geldt een strengere norm van 430 m^3 buffervolume per ha verharde oppervlakte. Het infiltratievolume/buffervolume dient gecreëerd te worden boven de gemiddelde hoogste grondwatertafel.

4.3.2 Toename verhard oppervlak

Ondanks dat vooralsnog niet duidelijk is hoe er met hemelwater wordt omgegaan, is er een voorlopige waterbalans opgesteld voor het Nederlandse deel van het plangebied. Tabel 2 toont de oppervlakken van het gehele plangebied en voor enkel het Nederlandse deel van het plangebied. Daarnaast is er een waterbalans opgesteld voor het Nederlandse deel in Tabel 3. Echter, aangezien er alleen voor het deel van plangebied dat binnen het peilgebied van waterschap Scheldestromen ligt gecompenseerd moet worden, is in Tabel 4 de waterbalans voor het peilvak van Scheldestromen berekend.



Figuur 11 BGT van de huidige situatie in het plangebied

Tabel 2 Oppervlaktes plangebied (totaal en Nederlands deel)

Totale oppervlak plangebied (m ²)	Oppervlak plangebied Nederland (m ²)
14673,2	12174,6

Tabel 3 Oppervlaktes verharding huidig en toekomstig Nederland

BGT-type	Oppervlak huidig (in m ²)	Oppervlak toekomst (m ²)	Verschil (m ²)
Verhard	3.651,5	9.343,5	+5.692
Onverhard	8.529	2.833,3	-5.695,7
Water	5,6	0	-5,6

Tabel 4 Oppervlaktes verharding huidig en toekomst voor peilvak Waterschap Scheldestromen

BGT-type	Oppervlak huidig (in m ²)	Oppervlak toekomst (m ²)	Vershil (m ²)
Verhard	1.481,8	5.939,2	+4.457,4
Onverhard	5.035,3	574,8	-4.460,5
Water	5,6	0	-5,6

4.3.3 Mogelijke compenserende maatregelen

Uit de voorlopige waterbalans blijkt dat op basis van de gehanteerde uitgangspunten de toename van verhard oppervlak, waarvoor gecompenseerd moet worden in Nederland, maximaal 4.457,4 m² is. Om deze wateropgave te verminderen is het belangrijk om zoveel mogelijk water af te voeren naar het kanaal Gent-Terneuzen. Voor water dat op dit kanaal afvoert, geldt geen compensatieverplichting vanuit het waterschap of Rijkswaterstaat (RWS). Het afvoeren naar dit kanaal biedt een eenvoudige en effectieve oplossing voor de wateropgave binnen de geldende beleidskaders.

Verder kan de wateropgave verkleind worden door het toepassen van groene daken. Dit helpt om wateroverlast bij hevige neerslag te voorkomen, omdat het water vertraagd wordt afgevoerd naar het rioleringsysteem. Daarnaast dragen groene daken bij aan de infiltratie van regenwater in stedelijke gebieden, wat de grondwaterstand ondersteunt en de druk op traditionele afvoersystemen verlaagt. Naast hun hydrologische voordelen spelen groene daken ook een rol in klimaatadaptatie, door verkoeling te bieden en de stedelijke biodiversiteit te vergroten (hittestress). Voor het compenseren van water zijn groene daken een duurzame en doeltreffende oplossing om te voldoen aan eisen rondom waterberging en een robuuste stedelijke waterhuishouding.

Indien de bovenstaande ontwerpmaatregelen niet (geheel) toegepast kunnen worden, zal er een resterende wateropgave zijn. Geadviseerd wordt om ruimte te reserveren binnen het plangebied voor het aanleggen van waterberging, bijvoorbeeld in de vorm van een wadi. Anders is het graven van open water ook mogelijk.

4.4 Grondwater

In de huidige situatie is sprake van kwel vanuit het Kanaal Gent - Terneuzen onder de dijk door. Er zijn twee locaties aangewezen waar mogelijk een kelder/ ondergronds kunstwerk wordt gerealiseerd. Vooralsnog is onduidelijk welke dimensionering de ondergrondse kunstwerken krijgen. In de omgevingsplanwijziging wordt echter een maximale bouwdiepte van 2,5 meter onder het maaiveld aangehouden. Grondwaterstromen mogen niet negatief beïnvloed worden door de aanleg van ondergrondse kunstwerken. Geadviseerd wordt rekening te houden met grondwaterstromen bij de aanleg van ondergrondse kunstwerken en af te stemmen met Rijkswaterstaat en waterschap Scheldestromen.

Afhankelijk van de exacte grondwaterstanden zal mogelijk tijdelijk bemalen moeten worden voor de aanleg van bepaalde onderdelen van het gebouw. Er zijn geen geohydrologische onderzoeken gedaan naar de mogelijke bemalingsdebieten en invloedsgebieden voor de aanleg van de kabels. Mogelijk zijn de tijdelijke grondwateronttrekkingen vergunningplichtig. In artikel 4.5 uit de Waterschapsverordening van Scheldestromen staan de algemene regels in relatie tot grondwateronttrekkingen. Geadviseerd wordt om, zodra duidelijk welke ondergrondse ingrepen er uitgevoerd worden, een geohydrologische bureaustudie uit te voeren of een bemalingsadvies op te stellen om te achterhalen of de tijdelijke grondwateronttrekkingen mogelijk vergunningplichtig zijn.

4.5 Waterkwaliteit

Het kanaal Gent - Terneuzen is een KRW-watgang. Het lozen van hemelwater en mogelijk ook grondwater bij tijdelijke bemaling mag geen negatieve impact hebben op de ecologische en chemische toestand van het kanaal, zowel aan Nederlandse als Belgische zijde. Dit betekent dat vervuilende stoffen zoals nutriënten, zware metalen, oliën en andere verontreinigingen zoveel mogelijk moeten worden voorkomen in het afstromende water. Om de waterkwaliteit te kunnen waarborgen, kunnen er verschillende maatregelen worden overwogen. Een belangrijk aandachtspunt is het toepassen van infiltratievoorzieningen of filtersystemen die het hemelwater vooraf aan lozing zuiveren, denk bijvoorbeeld aan wadi's.

Verder wordt er mogelijk tijdelijk grondwater onttrokken binnen een zoetwatervoorziening. Hier gelden strengere regels voor het onttrekken van grondwater dan buiten zoetwatervoorzieningen, om de zoetwatervoorraad te beschermen. Mogelijk is het tijdelijk onttrekken van grondwater hier vergunningplichtig. In artikel 4.5 uit de Waterschapsverordening van Scheldestromen staan de algemene regels in relatie tot grondwateronttrekkingen binnen zoetwatervoorzieningen. Geadviseerd wordt om, zodra duidelijk is welke ondergrondse ingrepen er uitgevoerd worden, een geohydrologische bureaustudie uit te voeren of een bemalingsadvies op te stellen om te achterhalen of de tijdelijke grondwateronttrekkingen mogelijk vergunningplichtig zijn en of er risico's voor de waterkwaliteit zijn.

4.6 Waterveiligheid

Het plangebied bevindt zich binnen de kernzone, beschermingszone en beperkingengebied van een regionale waterkering van Rijkswaterstaat. Op grond van het beleid van Rijkswaterstaat is het bouwen van een bouwwerk in een dergelijk gebied vergunningsplichtig. Ook het aanleggen of plaatsen van andere werken die geen bouwwerken zijn en het plaatsen van andere objecten is vergunningsplichtig. Verder kunnen tijdelijke grondwateronttrekkingen zonder mitigerende maatregelen mogelijk de stabiliteit van de waterkering van RWS ondermijnen. Als het kantoorgebouw of andere te plaatsen objecten (deels) in dit beperkingengebied worden geplaatst, is er een omgevingsvergunning beperkingengebied met betrekking tot een waterstaatswerk vereist. Geadviseerd wordt afstemming met RWS te zoeken om advies en eisen op te halen voor het bouwen van gebouwen binnen de zonering van de waterkering.

5 Conclusie, afspraken en aandachtspunten voor het vervolg

Afstemming met de waterbeheerders

Op 17 april 2025 heeft er een telefonisch overleg plaatsgevonden met waterschap Scheldestromen over de Waterparagraaf North Sea Port. Naar aanleiding van de weging waterbelang en afstemming met het waterschap gelden de volgende afspraken en aandachtspunten voor het vervolg:

- Wateropgave. De berekende peilstijging voor het peilgebied komt niet overeen met het geobserveerde peil binnen het plangebied. Voor de berekening van de wateropgave moet nader afgestemd worden met het waterschap.
- Advies is om zoveel mogelijk water af te voeren naar het kanaal Gent Terneuzen. Voor al het water dat hierop afwatert is vanuit waterschap én/of RWS geen compensatieverplichting.
- Groene daken tellen ook mee voor de wateropgave. Mogelijk kan dit ingezet worden bij de parkeergarages om de wateropgave te verkleinen.

Conclusie

Op basis van de weging van het waterbelang kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De ontwikkeling van het perceel naar de toekomstige situatie voldoet vooralsnog niet geheel aan de waterambities en het beleid van het waterschap. Een aantal thema's dienen verder uitgewerkt te worden.
- Er dient afgestemd te worden met alle waterbeheerders over de omgang met hemelwater
- Er dient afgestemd te worden met Rijkswaterstaat over activiteiten binnen de kernzone van de regionale waterkering.
- In het vervolgproces moet rekening gehouden worden met het tijdig aanvragen van vergunningen en verzorgen van meldingen, en met het naleven van de afspraken en geldende regels.

Afspraken en aandachtspunten voor vervolg

Naar aanleiding van de weging van het waterbelang gelden de volgende afspraken en aandachtspunten voor het vervolg:

- Verschillende werkzaamheden zijn (potentieel) vergunningplichtig. North Sea Port draagt zorg voor het tijdig controleren welke werkzaamheden meldings- of vergunningplichtig zijn (via de vergunningschecker) en tijdig de aanvragen in te dienen. Vanuit de Weging van het Waterbelang betreft het mogelijk:
 - Tijdelijke grondwateronttrekkingen.
 - Werken binnen de (kern)zone van de waterkering.
 - Lozen van grondwater op het oppervlaktewater.
 - Versneld afstromen van hemelwater op het oppervlaktewater.
- De volgende thema's dienen verder uitgewerkt te worden:
 - Hemelwater i.r.t. watercompensatie.
 - Waterveiligheid.
 - Waterkwaliteit.
- Voor het definitief ontwerp gelden de volgende aandachtspunten:
 - De watervergunning(en) moeten aangevraagd worden op basis van het definitief ontwerp.
 - De thema's dienen verder uitgewerkt te worden.