

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA Terneuzen

Datum: Kaatsheuvel, 18 maart 2024
Uw kenmerk: n.v.t.
Ons kenmerk: P06231
E-mail: [redacted]@proruimte.nl

Betreft: Verzoek transformatie kantoorpand aan Handelspoort 1 naar opvanglocatie COA

Geacht College,

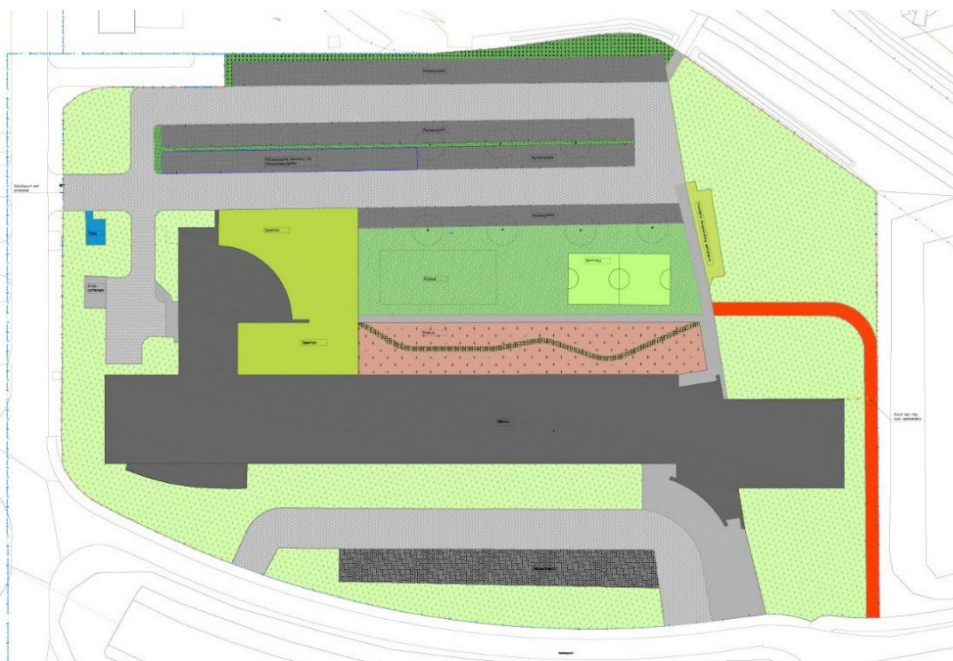
Namens onze cliënt, [redacted] van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers, dient Pro Ruimte via deze weg een principeverzoek in. Dit verzoek heeft betrekking op de transformatie van het bestaande kantoorpand aan de Handelspoort 1 te Terneuzen naar een tijdelijke opvanglocatie (maximaal 10 jaar). Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Terneuzen, sectie F, nummer 1910 en heeft een oppervlakte van circa 16.254 m². Op onderstaande afbeelding is het besluitgebied rood omlijnd.



Begrenzing besluitgebied (rood omlijnd)

Het planvoornemen bestaat uit de interne verbouwing van het pand ten behoeve van woonruimtes voor asielzoekers met een geschatte capaciteit van 200 opvangplekken (maximaal 218 bedden in verband met schuifruimte). Het pand zal intern worden verbouwd, waarbij woonruimtes, kantoorruimtes en ruimtes voor kinderopvang en onderwijs worden gerealiseerd. Het achterterrein, in de huidige situatie uitsluitend bestemd voor parkeren, zal worden heringericht waarbij naast parkeren ook ruimte wordt gemaakt voor speel- en recreatieve voorzieningen, evenals ruimte voor de kinderopvang gelieerd aan de opvanglocatie.

Onderstaande afbeelding geeft een eerste impressie van de beoogde situatie weer. Een separate weergave van het schetsvoorstel is opgenomen in bijlage 1 van dit principeverzoek.



Eerste schets beoogde situatie Handelspoort 1, Terneuzen

De beheersverordening 'Oostelijke Kanaaloever', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Terneuzen, staat de vestiging van een tijdelijke opvanglocatie aan de Handelspoort 1 in Terneuzen niet rechtstreeks toe; het pand is bestemd als 'Kantoor'. Binnen deze functie is de opvang van asielzoekers niet toegestaan.

Op basis van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) kan van het tijdelijk deel van het omgevingsplan worden afgeweken ten behoeve van de realisatie van een tijdelijke opvanglocatie. Conform de 'Aanwijzing categorieën van gevallen voor verzaamd adviesrecht door de gemeenteraad, verplichte participatie en delegatiebesluit Omgevingsplan Terneuzen' is voor dit initiatief de uitgebreide procedure van toepassing (26 weken, mogelijkheid tot 6 weken verlenging). Ten aanzien van deze procedure en voorbereiding ervan is een planning opgesteld, waarbij zowel een planning op basis van absolute termijnen is aangegeven, als een planning waarbij de gewenste streefdatum voor inwerkingtreding van de opvang is aangehouden. Deze plannings zijn toegevoegd aan deze aanvraag.

Middels deze brief willen wij het college verzoeken hieraan medewerking te verlenen.

Zonder in detail te treden wordt hieronder beknopt ingegaan op de haalbaarheid van het planvoornemen binnen de geldende beleidskaders. Volgens ons bieden de specifieke kenmerken van de locatie en de mogelijkheden om te voorzien in een duurzame en passende functie voor dit erf voldoende aanknopingspunten en vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering (zie hiertoe bijlagen 2 en 3).

Woonbeleid regio Zeeuws-Vlaanderen

De gemeenten in de regio Zeeuws-Vlaanderen (Hulst, Sluis en Terneuzen) hebben een gezamenlijke woonvisie opgesteld om het woonbeleid in de regio vorm te geven. In deze regionale visie zijn de belangrijkste opgaven voor specifieke doelgroepen geschetst. Aangegeven wordt dat de ontwikkeling van het aantal instromende statushouders vraagt om een flexibel woningaanbod voor deze doelgroep. De locatie aan de Handelspoort 1 is weliswaar niet bedoeld voor statushouders (het betreffen asielzoekers in afwachting van het al dan niet verkrijgen van een verblijfsvergunning), maar heeft wel een functie in het huisvesten van asielzoekers die in de procedure nog doorlopen. Naast de taakstelling die gemeenten hebben voor het huisvesten van statushouders, geldt sinds kort ook een landelijk kader voor het huisvesten van asielzoekers nog in afwachting van een verblijfsvergunning.

Sinds 1 februari is de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen, ook wel bekend als de 'Spreidingswet', van kracht. In deze wet is vastgelegd hoeveel opvangplekken nodig zijn voor asielzoekers voor de komende twee jaar. Voor gemeente Terneuzen geldt dat er circa 277 opvangplekken voor asielzoekers gerealiseerd zullen moeten worden, uitgaande van een evenredige verdeling¹. Op dit moment worden er uitsluitend in de voormalige bibliotheek tijdelijk asielzoekers opgevangen (momenteel 75 plekken, uit te breiden naar 105) in de vorm van een crisishulpopvang.

Met de realisatie van een tijdelijke nieuwe locatie aan de Handelspoort 1 wordt invulling gegeven aan het benodigd aantal plekken binnen de gemeente Terneuzen voor een langere termijn dan de bestaande noodopvang. Hiermee voldoet de gemeente Terneuzen aan de opvangplicht.

Toetsing overig beleid

Het betreft een bestaande bebouwde locatie op een binnenstedelijk bedrijventerrein. Conform de provinciale omgevingsverordening is het bedrijventerrein aangewezen als 'grootschalig bedrijventerrein'; één van de locaties binnen de provincie Zeeland waar nieuwvestiging van grootschalige bedrijvigheid rechtstreeks is toegestaan vanuit de omgevingsverordening. Het realiseren van een tijdelijke opvanglocatie wordt in de omgevingsverordening op deze locatie niet uitgesloten.

Verder stelt de omgevingsverordening geen verboden voor deze locatie ten aanzien van de beoogde opvang van asielzoekers. Met de invulling van bestaand vastgoed voor deze functie is tevens sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toetsing milieu- en omgevingsaspecten ten behoeve van evenwichtige toedeling van functies

In de door Witteveen + Bos opgestelde quickscan planologie (20 maart 2023) worden de diverse relevante thema's met betrekking tot het milieu en de leefomgeving beschouwd. Hierop volgend is een memo opgesteld aan de hand van het schetsvoorstel, waarin aangegeven is welke thema's uit de quickscan nader onderzoek behoeven en voor welke thema's een onderbouwing kan volstaan.

Participatie

Omdat de uitgebreide procedure van kracht is voor dit initiatief, zal ook het onderdeel 'participatie' een indieningsvereiste vormen voor de aanvraag omgevingsvergunning. Initiatiefnemer zal een voorstel doen hoe participatie als onderdeel van de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt ingepast en vormgegeven.

Conclusie

In voorgaande paragrafen is het initiatief getoetst aan het geldend ruimtelijk beleid en bekeken of het planvoornemen passend is in de omgeving (evenwichtige toedeling van functies aan locaties).

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het ruimtelijk relevante beleid en op basis van een eerste scan levert het plan geen belemmeringen op voor relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving; voor een aantal thema's is wel nader onderzoek benodigd. Samenvattend zien wij daarom voldoende aanknopingspunten en kansen om middels de transformatie van het bestaande kantoorpand naar een tijdelijke opvanglocatie een maatschappelijk benodigde invulling te geven aan de locatie Handelspoort 1.

Om deze reden vragen wij het College van Burgemeester en Wethouders om medewerking te verlenen aan de ruimtelijke procedure om het plan tot stand te kunnen brengen.

Vertrouwende u hiermee tot zover voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw medewerking verblijven wij, namens onze cliënt, het COA.

Met vriendelijke groet,

Pro Ruimte


Adviseur Ruimtelijke Ordening en Planvorming

¹ PZC, 21 januari 2024 'Spreidingswet: zo veel extra plekken moet Terneuzen regelen voor asielzoekers'.