

Van: [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>

Verzonden: 01-12-2025 09:33

Aan: [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>,
[redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>,
[redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>

Onderwerp: FW: Ontwerpbesluit weigering aanvraag omgevingsvergunning COA ter ondertekening aangeboden

Hoi [redacted],

Zoals zojuist besproken.
Hierbij de weigering.

We verzenden het ontwerpbesluit om te weigeren vandaag toe

We sturen de voorgenomen weigering vandaag (1 december 2025) toe aan de aanvrager en gemachtigde.

V&H zorgt voor publicatie voor komende woensdag

Komende woensdag (3 december 2025) staat de voorgenomen weigering in het ZVA en publiceren wij de weigering ook via DROP (wettelijke basis).

De omgeving wordt daarmee woensdag geïnformeerd via de app (indien men geabonneerd is en of het ZVA leest).

In de weigering staat deze informatie rondom de ter inzagelegging.

Ter inzagelegging

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken na de datum van terinzagelegging digitaal worden ingezien. U maakt hiervoor een afspraak met het team Vergunningen & Handhaving, tel 14 0115. Op verzoek sturen wij deze stukken ook digitaal toe.

Tijdens eerder genoemde periode kan eenieder eventuele zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit schriftelijk of mondeling inbrengen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terneuzen, Postbus 35, 4530 AA Terneuzen.

Wij maken u erop attent dat slechts beroep tegen het uiteindelijke besluit kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit en men belanghebbende is.

We maken het ontwerpbesluit ook anoniem

Als straks het besluit verzonden is, maken wij deze ook gelijk anoniem.

We zorgen dat we komende woensdag alle stukken waarop we besluiten anoniem hebben om deze desgevraagd toe te sturen.

Ik denk dat we minimaal het anonieme ontwerpbesluit op de website [Opvang Handelspoort - Gemeente Terneuzen](#) moeten publiceren.

Dan kunnen we na 17 december 2025 (de nieuwe website van Terneuzen) alle anonieme stukken bij plaatsen.

Kan jij dit verder organiseren [redacted]

Zodra wij het besluit hebben verzonden en anoniem hebben gemaakt stuur ik je die toe.

[redacted] maakt een tekstvoorstel voor de website (extra tegel) rondom de huidige stand van zaken rond de weigering.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
Werkdagen: maandag tot en met vrijdag



Postbus 35, 4530 AA Terneuzen
0115 45 50 00

terneuzen.nl



Van: [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>

Verzonden: zondag 30 november 2025 12:30

Aan: [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>

Onderwerp: Re: Ontwerpbesluit weigering aanvraag omgevingsvergunning COA ter ondertekening aangeboden

Dag [redacted], (cc [redacted],

Ik heb het ontwerpbesluit getekend.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>

Verzonden: vrijdag 28 november 2025 15:17

Aan: [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>

CC: Omgeving Vergunning <[redacted]@terneuzen.nl>; [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>; [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>; [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>; [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>; [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>; [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>; [redacted] <[redacted]@terneuzen.nl>

Onderwerp: Ontwerpbesluit weigering aanvraag omgevingsvergunning COA ter ondertekening aangeboden

Beste [redacted]

Inmiddels is het ontwerpbesluit voor de weigering van de omgevingsvergunning COA Handelspoort 1

TNZ af.

Deze heb ik tegen laten lezen door [redacted] en [redacted]

Hun opmerking verwerkte ik in het stuk wat ik nu bij jou aanbiedt ter ondertekening.

We communiceerden (intern en extern) dat dit ontwerpbesluit komende maandag verzonden wordt.

Hierbij mijn verzoek aan jou om uiterlijk maandagochtend deze te accorderen voor ondertekening en verzending.

De dames van de administratie en ik krijgen graag een seintje als je akkoord bent/ getekend heb.

Dan pakken we de verdere verzending en registratie hiervan op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Werkdagen: maandag tot en met vrijdag



Postbus 35, 4530 AA Terneuzen
0115 45 50 00

terneuzen.nl



zaaknummer : Z2025-00000052
DSO-nummer : 2025010900266
contactpersoon : 
telefoonnummer 31: (0)6 
e-mail @terneuzen.nl
verzonden :

De tekstgedeelten, aangegeven in grijs, maken geen deel uit van de ontwerpbeschikking

ONTWERPBESLUIT

weigering omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 9 januari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers voor het tijdelijk realiseren van een regionale opvanglocatie op de locatie Handelspoort 1 in Terneuzen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2025-00000052.

Weigering

Burgemeester en wethouders besluiten alle aangevraagde activiteiten in de aanvraag om een omgevingsvergunning te weigeren. Dit doen zij vanwege het uitblijven van een positief advies van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 16.15a onder b. onder 2. van de Omgevingswet. De boven aan dit besluit aangegeven verzenddatum, is de datum van het besluit.

Het aanvraagformulier, de in deze weigering opgesomde documenten en bijlagen maken deel uit van het besluit. Wij weigeren de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) ;
- Afwijken van regels in het omgevingsplan ;
- Technische bouwactiviteit .

Projectomschrijving

Dit project heeft betrekking op het in afwijking van het omgevingsplan tijdelijk toestaan en realiseren van een regionale opvanglocatie met diverse voorzieningen voor maximaal 200 asielzoekers in een leegstand kantoorgebouw en bijbehorend terrein.

In dit project wordt voorzien in onder andere het verbouwen van het kantoorpand voor het gevraagde doel inclusief gevelaanpassingen, erfafscheidingen met poorten, fietsenstalling voor personeel, divers tuinmeubilair, sportvoorziening en speeltoestellen, werkplaatsje voor fietsen, afrastering voor afvalcontainers en diverse bestratingswerkzaamheden met overige civiele werkzaamheden.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.62 van de Omgevingswet. De aanvraag is getoetst aan:

- artikel 5.18 en 5.20 Omgevingswet: 'omgevingsplanactiviteit';
- artikel 5.18 en 5.21 Omgevingswet: 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit';
- artikel 5.18 en 5.20 Omgevingswet: 'technische bouwactiviteit';

Verder is de aanvraag getoetst aan het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Omgevingsregeling getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 6 maart 2025 voor de eerste keer in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28 en 31 maart en 8 april 2025.

De aanvullende stukken zijn beoordeeld. Daarbij is gebleken dat de ingediende stukken opnieuw aanleiding gaven tot het opvragen van nadere informatie. De aanvrager is op 28 april 2025 voor de tweede keer in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 12 mei, 3 en 6 juni 2025.

De aanvullende stukken zijn beoordeeld. Daarbij is gebleken dat de ingediende stukken opnieuw aanleiding gaven tot het opvragen van nadere informatie. De aanvrager is op 7 juli 2025 voor de derde keer in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 1 en 22 augustus 2025.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Verlengen wettelijke beslistermijn

Op grond van artikel 16.64 Omgevingswet hebben wij de wettelijke beslistermijn op 6 maart 2025 met zes weken verlengd.

Advies

Op grond van artikel 16.15 en 16.15a Omgevingswet wijst het Omgevingsbesluit of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan een positief advies heeft verleend. Omdat het hier een dergelijk geval betreft, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan positief geadviseerd heeft.

In dit kader hebben wij de aanvraag voorgelegd aan de gemeenteraad van Terneuzen op 13 november 2025. Tijdens deze vergadering besloot de gemeenteraad een negatief advies uit te brengen voor het tijdelijk realiseren van een regionale opvanglocatie op de locatie Handelspoort 1 in Terneuzen. De gemeenteraad besloot daarbij ook dat op basis van bijgevoegde stukken geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu, waardoor het volgen van een mer-procedure voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk is. Ook besloot de raad om de ontwerpvergunning niet ter inzage te leggen. Het college besloot op 24 november 2025 de gehele aanvraag te weigeren.

Ter inzagelegging

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken na de datum van terinzagelegging digitaal worden ingezien. U maakt hiervoor een afspraak met het team Vergunningen & Handhaving, tel 14 0115. Op verzoek sturen wij deze stukken ook digitaal toe.

Tijdens eerder genoemde periode kan eenieder eventuele zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit schriftelijk of mondeling inbrengen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terneuzen, Postbus 35, 4530 AA Terneuzen.

Wij maken u erop attent dat slechts beroep tegen het uiteindelijke besluit kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit en men belanghebbende is.

Zienswijzen

Vanaf 2 december 2025 heeft gedurende 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid geweest om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel / geen gebruik gemaakt.

Voor de inhoud van de zienswijze(n) en onze reactie daarop verwijzen we naar de antwoordnota die is toegevoegd aan dit besluit.

Inwerkingtreding

Tegen het besluit kan binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd, beroep worden aangetekend. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Dit besluit is genomen door Burgemeester en Wethouders van Terneuzen.

hoofd afdeling Omgeving en Economie,



Bouwkosten

Opgegeven	€	8.000.000,00
Vastgesteld	€	8.000.000,00

Overzicht leges

2.4.B	Omgevingsoverleg	€ 1.500,00
2.4.B.1	Omgevingsoverleg	€ 250,00
2.4.B.1	Omgevingsoverleg	€ 250,00
2.4.B.1	Omgevingsoverleg	€ 250,00
2.5	Bouwactiviteiten (Bouwtechnisch deel)	€ 60.950,00
2.6.1	Bouwactiviteit (ruimtelijk deel)	€ 60.950,00
2.6.3.C	Bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)	€ 5.192,00
2.43.C	Beoordeling aanvullende gegevens	€ 1.000,00
2.48.B	Uitgebreide voorbereidingsprocedure	€ 5.310,00
2.50.1.A	Advies	€ 1.821,00
2.59.A	Teruggaaf als gevolg van het weigeren van een omgevingsvergunning voor bouw- of milieubelastende activiteiten	€ -65.171,00

Te betalen leges:**€ 72.302,00****Beroepsclausule**

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen, door het indienen van een gemotiveerd beroepsschrift bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Het beroepsschrift moet zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden waarop het beroepsschrift rust.

Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.

Voorlopige voorziening:

Indien onverwijld spoed is vereist kunnen belanghebbenden tevens, onder voorwaarden van het indienen van een beroepsschrift, een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De voorzieningenrechter kan bijvoorbeeld een regeling treffen voor de periode dat het beroepsschrift nog in behandeling is.

Documenten die deel uitmaken van de weigering

In onderstaande tabel staat aangegeven welke documenten deel uitmaken van het besluit tot weigeren:

Bestandsnaam	Beschrijving	Ontvangstdatum	Status
P06231_AERIUS_Realisatiefase_Handelspoort 1 Terneuzen_20241018.pdf	Aeriusberekening realisatiefase	09-01-2025	Besluit
Bijlage 6 Quicksan flora & fauna.pdf	Bijlage 6 van ruimtelijke motivering: Quicksan flora & fauna	09-01-2025	Besluit
Bijlage 7 Rapportage vleermuisonderzoek.pdf	Bijlage 7 van ruimtelijke motivering: Rapportage vleermuisenonderzoek	09-01-2025	Besluit
Locatie besluitgebied exact Handelspoort 1, Terneuzen.jpg	Locatie met luchtfoto	09-01-2025	Besluit
3198EW-205_MV-01 - MV installatie 1e verdieping dd.07-01-2025.pdf	Mechanische ventilatie plattegrond 1e verdieping	09-01-2025	Besluit
3198EW-205_VWA-02 - Vuilwaterafvoeren dak dd. 07-01-2025.pdf	Riolering dakplattegrond	09-01-2025	Besluit
P06231_AERIUS_extra_beoordeling_Gebruiksfase_Handelspoort 1 Terneuzen_20241018.pdf	AERIUS gebruiksfase extra beoordeling	09-01-2025	Besluit
3198EW-205_Vuilwaterafvoerberekening - 07-01-2025.pdf	Vuilwaterafvoerberekening	09-01-2025	Besluit
3198EW-205_MV-00 - MV installatie begane grond dd.07-01-2025.pdf	Mechanische ventilatie installatie begane grond	09-01-2025	Besluit
Bijlage 8 Rapportage AERIUS-berekeningen.pdf	Bijlage 8 van ruimtelijke motivering: Rapportage AERIUS-berekeningen	09-01-2025	Besluit
P06231_AERIUS_Gebruiksfase_Handelspoort 1 Terneuzen_20241018.pdf	Aeriusberekening gebruiksfase	09-01-2025	Besluit
3198EW-205_MV-02 - MV installatie Dak dd.07-01-2025.pdf	Mechanische ventilatie installatie dak	09-01-2025	Besluit
3198EW-205_VWA--1.Vuilwaterafvoeren kruipruimte - vloer dd. 07-01-2025.pdf	Sanitaire installatietekening kruipruimte	09-01-2025	Besluit
3198EW-205_VWA-01 - Vuilwaterafvoeren 1e verdieping dd. 07-01-2025.pdf	Sanitaire installatietekening 1e verdieping	09-01-2025	Besluit

3198EW-205_VWA-00 - Vuilwaterafvoeren beganeground dd. 07-01-2025.pdf	Sanitaire installatietekening begane grond	09-01-2025	Besluit
P06231_AERIUS_extra_beoordeling_Realisatie fase_Handelspoort 1 Terneuzen_20241018.pdf	AERIUS realisatiefase extra beoordeling	09-01-2025	Besluit
P06231_AERIUS_Gebruiksfase_Handelspoort 1 Terneuzen_20241018.gml	AERIUS gebruiksfase GML-versie	09-01-2025	Besluit
P06231_AERIUS_Realisatiefase_Handelspoort 1 Terneuzen_20241018.gml	AERIUS realisatiefase GML-versie	09-01-2025	Besluit
TernHand_B001_B_25_--_GVL_001.pdf	Gevelaanzichten bestaand	28-03-2025	Besluit
AFVALCONTAINER OPSTELPLAATS.pdf	Nadere productinformatie afvalcontainer opstelplaats	28-03-2025	Besluit
SPORTVELD MET BIJLAGE.pdf	Nadere informatie sportveld	28-03-2025	Besluit
TernHand_B001_B_25_--_GVL_002.pdf	Gevelaanzichten nieuw	28-03-2025	Besluit
SPEELTOESTELLEN MET BIJLAGE.pdf	Nadere informatie speelvoorzieningen	28-03-2025	Besluit
NIEUWE PAALTOP VERLICHTING.pdf	Informatie nieuwe lichtarmaturen	28-03-2025	Besluit
Disclaimer gebruik term ROL ipv AZC.pdf	Verklaring rondom AZC moet ROL gelezen worden	28-03-2025	Besluit
HEKWERK EN POORTEN MET BIJLAGE.pdf	Nadere informatie diverse hekwerken, schuifpoort en looppoorten	28-03-2025	Besluit
Bijlage 10 Verslagen informatie- en participatieavonden augustus-september '24.pdf	Bijlage 10 van ruimtelijke motivering: Verslagen informatie- en participatieavonden	28-03-2025	Besluit
FIETSSTALLING MEDEWERKERS MET BIJLAGE.pdf	Nadere informatie fietsenstalling medewerkers	28-03-2025	Besluit
Bijlage 3 Asbestinventarisatie.pdf	Bijlage 3 van ruimtelijke motivering: asbestinventarisatierapport	28-03-2025	Besluit
Bijlage 12 Rapportage omwonendenonderzoek.pdf	Bijlage 12 van ruimtelijke motivering: Rapportage omwonendenonderzoek	28-03-2025	Besluit
Bijlage 11 Participatieplan.pdf	Bijlage 11 van ruimtelijke motivering: Participatieplan	28-03-2025	Besluit
TernHand_B001_B_25_--_DRS_002.pdf	Doorsnede A-A (bestaand met sloop en nieuw)	28-03-2025	Besluit
Maatregelen i.h.k.v. artikel 7.19a Besluit bouwwerken leefomgeving.pdf	Maatregelen beperken stikstofemissie bij technische bouwactiviteit	28-03-2025	Besluit

risicomatrix-veiligheid-en-gezondheid-bij-bouw-en-sloopwerkzaamheden-241009.pdf	Risicomatrix veiligheid en gezondheid bij technische bouwactiviteit	28-03-2025	Besluit
Overzicht vervallen & vervangende documenten.pdf	Overzicht vervallen & vervangende documenten	28-03-2025	Besluit
P06231-DO-ZZ-01-D02.pdf	Situatietekening nieuw verlichting	31-03-2025	Besluit
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek achterterrein.pdf	Bijlage 2 van ruimtelijke motivering: Verkennend bodemonderzoek achterterrein	08-04-2025	Besluit
TernHand_B001_B_25_02_PLG.pdf	Plattegrond 2e verdieping	12-05-2025	Besluit
TernHand_B001_B_25_01_PLG.pdf	Plattegrond 1e verdieping	12-05-2025	Besluit
TernHand_B001_B_25_00_PLG.pdf	Plattegrond begane grond	12-05-2025	Besluit
3198EW-205-EG602.pdf	Elektrotechnische installatietekening 2e verdieping	12-05-2025	Besluit
3198EW-205-EG600.pdf	Elektrotechnische installatietekening begane grond	12-05-2025	Besluit
3198EW-205-EG601.pdf	Elektrotechnische installatietekening 1e verdieping	12-05-2025	Besluit
CRI2022R002 - Bouwfysica rapport 20250507 incl bijlage.pdf	Onderbouwing bouwfysica en akoestiek	12-05-2025	Besluit
VO020525.pdf	Constructieve toelichting	12-05-2025	Besluit
CRI2022R001 - Brandveiligheid 20250507 incl bijlage.pdf	Brandveiligheidsconcept	12-05-2025	Besluit
P06231-DO-RI-01-D01-WijzC.pdf	Situatietekening nieuwe ondergrondse situatie (riolering, elektriciteit voeding diverse terrein enzovoorts)	01-08-2025	Besluit
P06231-DO-NI-01-D01-WijzD.pdf	Situatietekening nieuwe inrichting	01-08-2025	Besluit
P06231-DO-GS-01-D01-WijzD.pdf	Situatietekening nieuw groen en spelen	01-08-2025	Besluit
Bijlage 1 Inrichtingsplan_V3.pdf	Bijlage 1 van ruimtelijke motivering: Inrichtingsplan	01-08-2025	Besluit
P06231-DO-OB-01-D01-WijzC.pdf	Situatietekening wijzigen bestrating	01-08-2025	Besluit
P06231 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Handelspoort 1, Terneuzen_DEF (incl. bijlagen).pdf	Aanmeldnotitie project-m.e.r.-beoordeling	01-08-2025	Besluit
Ventilatie berekening MV-01 12-05-2025.pdf	Ventilatiestaat	01-08-2025	Besluit

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai- en industrielawaii.pdf	Bijlage 4 van ruimtelijke motivering: Akoestisch onderzoek wegverkeer- en industrielawaii	01-08-2025	Besluit
Bijlage 9 Aanmeldnotitie project-m.e.r.-beoordeling (incl. bijlagen).pdf	Bijlage 9 van ruimtelijke motivering: Aanmeldnotitie project-m.e.r.-beoordeling	01-08-2025	Besluit
Ruimtelijke motivering Oostelijke Kanaaloevers, ROL Handelspoort 1, Terneuzen_V3.pdf	Ruimtelijke motivering	22-09-2025	Besluit
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek activiteiten en stemgeluid.pdf	Bijlage 5 van ruimtelijke motivering: Akoestisch onderzoek activiteiten en stemgeluid AZC	22-09-2025	Besluit
verzoek-010.xml	aanvraagformulier 10 n.a.v. aanvullingen XML	22-09-2025	Besluit
verzoekpdf-2025010900266-010.pdf	aanvraagformulier 10 n.a.v. aanvullingen	22-09-2025	Besluit

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij en maken deel uit van de weigering van de aanvraag tot omgevingsvergunning van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers voor het realiseren van een regionale tijdelijke opvanglocatie op de locatie Handelspoort 1 in Terneuzen.

Inhoudsopgave bijlagen

Omgevingsplanactiviteit.....	9
Technische bouwactiviteit	11
Besluit gemeenteraad verzwaaad adviesrecht	13

Omgevingsplanactiviteit

artikel 5.18 en 5.21 Omgevingswet

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het omgevingsplan Terneuzen waaronder de 'beheersverordening Oostelijke Kanaaloever inclusief 1e, 2e en 3e wijzigingen en facetbeheersverordeningen Parkeren en Wonen Terneuzen' vallen;
- de gronden het besluitvlak 'Kantoor' hebben;
- de in het besluitvlak 'Kantoor' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie';
- in aanvulling op het bestaande gebruik is het toegestaan gronden en gebouwen te gebruiken voor:
 - a. kantoren en dienstverlening;
 - b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
 - c. bij deze functie behorende voorzieningen, zoals:
 - 1. groen;
 - 2. nutsvoorzieningen;
 - 3. parkeervoorzieningen;
 - 4. toegangswegen;
 - 5. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- de aanvraag in strijd is met de gebruiksmogelijkheden van het besluitvlak 'Kantoor';
- de gronden tevens het besluitvlak 'Waarde - Archeologie 2' hebben;
- de in het besluitvlak 'Waarde - Archeologie – 2' gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- de voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende besluitvlakken, mede aangewezen voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- in het project zijn geen werkzaamheden aanwezig waarbij grondroeringen plaatsvinden waarbij meer dan 500 m² bodemverstoringen ontstaan op een diepte van 0,5 meter onder het plaatselijke maaiveld;
- de aanvraag niet in strijd is met de gebruiksmogelijkheden van het besluitvlak 'Waarde - Archeologie – 2' ter behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- geen sprake is van een mogelijke verstoring van archeologische waarden van de gronden;
- de aanvraag ook aan het omgevingsplan 'Parkeren Terneuzen' getoetst is;
- vanuit het omgevingsplan het verboden is te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien niet voldaan wordt aan de 'Parkeerregels' van dit omgevingsplan;
- op eigen terrein zijn wel parkeervoorzieningen aangegeven;
- op eigen terrein zijn na uitvoering van de werkzaamheden 84 parkeervoorzieningen aanwezig;
- voor deze wijzigen ten aanzien van het gebruik van dit bestaande pand een parkeerbehoefte ontstaat van afgerond 19 parkeerplaatsen;
- de aanvraag niet in strijd is met de in het omgevingsplan 'Parkeren Terneuzen';
- de aanvraag ook aan het omgevingsplan 'Wonen Terneuzen' getoetst is;

- vanuit het omgevingsplan niet toegestaan is om woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad;
- in het gebouw meerdere afsluitbare en volledig zelfvoorzienende woonfuncties gemaakt worden die elk afzonderlijk afsluitbaar zijn en als een woning gezien moeten worden;
- de aanvraag in strijd is met de in het omgevingsplan omdat het aantal woningen toeneemt;
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de Verordening fysieke leefomgeving Terneuzen;
- het bouwwerk is gelegen in een gebied waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn en daarom niet getoetst is aan redelijke eisen welstand;
- in artikel 5.18 en 5.21 Omgevingswet is bepaald dat, indien de activiteit in strijd is met het omgevingsplan, de omgevingsvergunning kan worden verleend onder voorwaarde dat de aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- bij de aanvraag het document 'Ruimtelijke motivering Oostelijke Kanaaloevers, ROL Handelspoort 1 Terneuzen_V3.pdf' versie 31 juli 2025 is toegevoegd waarin een nadere onderbouwing is geschreven ten aanzien van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- bij de aanvraag documenten (bijlage 10 en 11 behorende tot de Ruimtelijke motivering Oostelijke Kanaaloevers) rondom participatie zijn toegevoegd waarin de nadere uitwerking rondom deze participatie is terug te lezen;
- de gemeenteraad van mening is dat
 1. de ruimtelijke en sociale onderbouwing onvoldoende uitgewerkt is en juridisch kwetsbaar is;
 2. wezenlijke zorgen van omwonenden onvoldoende zijn meegenomen in onderbouwing tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
 3. een zeer grote impact op de leefomgeving van Driewegen is;
 4. geen adequate compensatie is geboden;
 5. veiligheid, gezondheid, milieu en sociale cohesie aantoonbaar meegewogen moeten worden;
 6. de fysieke en sociale draagkracht van Driewegen onvoldoende onderzocht is, gelet op de verdubbeling van het inwonertal;
 7. alternatieve locaties niet transparant zijn afgewogen;
 8. semipermanent voorziening betreft.
- op grond van het negatief advies van de gemeenteraad het niet passend is om af te wijken van het omgevingsplan en daarmee de omgevingsvergunning geweigerd moet worden.

Technische bouwactiviteit

artikel 5.18 en 5.20 Omgevingswet

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag voor het Besluit bouwwerken leefomgeving getoetst is als een gebouw met een bijeenkomstfunctie, gezondheidszorgfunctie, kantoorfunctie en woonfunctie;
- de aanvraag ook een beroep op gelijkwaardigheid inhoudt als bedoeld in artikel 4.7 van de Omgevingswet;
- de gelijkwaardige oplossing voor het hebben van een verblijfsruimte in een extra beschermde vluchtroute (aanwezigheid van een receptie tussen assen 18 en 20) ten minste eenzelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu biedt als is beoogd met de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Om hetzelfde veiligheidsniveau te behalen als bedoeld in de voorschriften van het Bbl moeten de volgende zaken in acht worden genomen:
 - De receptie dient te zijn vervaardigd van materialen (bouwkundige voorzieningen) en de bijbehorende vaste inrichting die alle voldoen aan brandklasse B of beter;
 - Er komt een brandscherm voor het luik om de receptie met kantoor af te schermen van de verkeersruimte met de extra beschermde vluchtroute status. De wijze van realiseren en materiaalgebruik van deze receptieruimte, de producteigenschappen, sturing en montagevoorschriften van dit luik moeten te nadere goedkeuring worden overlegd. De sturing moet worden vermeld in het Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie;
 - Het hele gebouw (ook in extra beschermde vluchtroute en ondanks woonfuncties in het gebouw) moet volledige bewaakt worden door een brandmeldinstallatie. Met deze compenserende maatregel kan een brand (bijvoorbeeld in een nachtsituatie) veel sneller gedetecteerd en opgevolgd worden;
 - Papieren en andere brandbare producten in deze receptie bewaard worden in stalen brandkast;
 - Er zijn alleen vaste wandcontactdozen aanwezig en geen stekkerdozen;
 - De vuurlast moet beperkt blijven in de ruimte. Dit dient organisatorisch vastgelegd te worden (minimaal eens per maand moet de ruimte door de BHV worden geïnspecteerd op 'overbodige' vuurlast);
 - De balie heeft 24 uur bezetting;
- de gelijkwaardige oplossing tot het hebben van de minimale spuiventilatiecapaciteit van een verblijfsruimte met een woonfunctie ten minste eenzelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu biedt als is beoogd met de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Om hetzelfde niveau te behalen als bedoeld in de voorschriften van het Bbl worden de volgende zaken voorzien:
 - In een woonfunctie is per verblijfsruimte minimaal één te openen voorziening in de buitengevel aanwezig;
 - Aan de buitengevel op de eerste verdieping tussen de assen 22 en 23 moeten daarom gevelopeningen worden toegevoegd;
 - De bewoners hebben hiermee de mogelijkheid zelf actief te spuien en binnenklimaat te beïnvloeden;
 - De mechanische ventilatie zwaarder uitgevoerd wordt dan wettelijk (in geval van nieuwbouw) nodig is;
 - De extra ventilatiecapaciteit die in de woningen aanwezig is (het surplus t.o.v. de nieuwbouweisen) wordt meegerekend als spuicapaciteit;

- Met beide voorzieningen samen (minimaal één te openen raam per verblijfsruimte en extra mechanische ventilatie) wordt minimaal voldaan aan de spuiventilatie eisen voor bestaande bouw.
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag onder voorwaarden voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - het college besloot op 24 november 2025 dat met het uitblijven van een positief advies van de gemeenteraad de gehele aanvraag tot een vergunning te weigeren inclusief de technische bouwactiviteit.



Besluit gemeenteraad verzwaard adviesrecht

Regionale opvanglocatie Handelspoort 1 Terneuzen

Aanleiding

Door initiatiefnemer (COA Nederland) is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend om een regionale opvanglocatie te realiseren aan Handelspoort 1 in Terneuzen. De locatie, een bestaand kantoorpand, is bedoeld voor de opvang van maximaal 200 personen voor een periode van 10 jaar. Op 2 juli 2024 heeft uw raad ingestemd met het voornemen van het College van Burgemeester & Wethouders om in principe medewerking te verlenen aan dit plan. Dit heeft geleid tot verdere voorbereidingen voor de vergunningaanvraag en de benodigde participatie.

Het huidige kantoorpand heeft de functie 'Kantoor'. Het toestaan van een opvanglocatie voor 200 personen valt niet onder de toegestane functies volgens het omgevingsplan.

Waarom dit besluit?

De aanvraag is in strijd met het (tijdelijk) omgevingsplan Terneuzen. De gemeenteraad heeft op 3 februari 2022 bepaald dat in gevallen waar sprake is van maatschappelijke onrust of politiek gevoelige initiatieven, een bindend advies van de raad nodig is. In dit geval is er adviesrecht voor de gemeenteraad, en daarnaast is er verplicht participatie voorgeschreven. Omdat de participatie gekoppeld is aan het adviesrecht, moet de initiatiefnemer belanghebbenden raadplegen, wat betekent dat participatie op niveau 3 vereist is.

Wie is bevoegd voor het uitbrengen van het advies?

Volgens artikel 16.15a van de Omgevingswet is de gemeenteraad bevoegd om advies uit te brengen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor activiteiten die afwijken van het omgevingsplan, in gevallen die door de gemeenteraad zijn aangewezen.

Inhoud van het besluit

De gemeenteraad kan besluiten om positief, positief met voorwaarden, of negatief advies uit te brengen over het initiatief.

Het College van Burgemeester & Wethouders neemt dit advies mee in de officiële besluitvorming.

Voorstel college

Het college stelt voor om:

1. positief advies uit te brengen over dit initiatief.
2. mer-procedure voor deze ontwikkeling is niet noodzakelijk.

3. de ontwerpvergunning ter inzage te leggen.

Uitwerking van de aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag gaat over het realiseren van een tijdelijke opvanglocatie voor maximaal 200 personen aan de Handelspoort 1 in Terneuzen, voor een periode van 10 jaar.

Strijd met het (tijdelijk) omgevingsplan

De voorgestelde ontwikkeling valt niet binnen de huidige gebruiksmogelijkheden van het (tijdelijk) omgevingsplan Terneuzen, waar de functie 'Kantoor' geldt. Het huisvesten van 200 asielzoekers is niet direct toegestaan volgens dit plan.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om toestemming te krijgen voor een afwijking van het omgevingsplan, moet worden aangetoond dat de ontwikkeling in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ET FAL). Dit moet ook voldoen aan de instructies van de provincie en het Rijk, bijvoorbeeld voor het beschermen van waterbeiangen, gezondheid, milieu, landschappelijke waarden en veiligheid.

Uit onderzoek blijkt dat er **geen belemmeringen** zijn voor medewerking aan het plan.

De uitgevoerde onderzoeken en de resultaten zijn hieronder samengevat:

	Uitgevoerd	Conclusie/gevolgen:
Asbestinventarisatierapport	Uitgevoerd	Geen belemmeringen
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Uitgevoerd	Geen belemmeringen
Rekenresultaten effect geluid bedrijfsactiviteiten industrieterrein	Uitgevoerd	Geen belemmeringen
Akoestisch onderzoek activiteiten en stemgeluid AZC	Uitgevoerd	Geen belemmeringen
Quickscan flora en fauna	Uitgevoerd	Geen belemmeringen
Rapportage vleermuisonderzoek	Uitgevoerd	Geen belemmeringen
AERIUS-berekeningen Stikstof	Uitgevoerd	Geen belemmeringen
Bodemonderzoek	Uitgevoerd	Geen belemmeringen
Participatieplan en verslag	Uitgevoerd	Geen belemmeringen

De locatie is ruimtelijk en functioneel geschikt voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals asielzoekers. De parkeerbehoefte is voldoende aanwezig binnen het plangebied.

Participatie door initiatiefnemer

Het initiatief is aangewezen voor verplichte participatie. De initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld en uitgevoerd. De resultaten van de participatie zijn verwerkt in een verslag, dat is bijgevoegd bij de ruimtelijke motivering van de vergunningaanvraag.

Hieronder een samenvatting van het participatietraject:

Op 18 april 2024 heeft de initiatiefnemer een eerste informatieve bijeenkomst georganiseerd voor belangstellenden. Bewoners zijn vooraf geïnformeerd via brieven en digitale meldingen. Tijdens deze avond werd het plan gepresenteerd, waarbij vooral werd ingegaan op de reacties van de gemeenschap.

Op 22 augustus 2024 vond de tweede informatieavond plaats voor directe omwonenden, waar het voorlopige ontwerp van het terrein en de gebouwindeling werd besproken. Direct omwonenden konden hun opmerkingen en zorgen inbrengen. Deze feedback werd verwerkt in de verdere uitwerking van het plan.

Op 9 september 2024 werd een vervolgoverleg gehouden met de direct aangrenzende burens, waarbij het aangepaste ontwerp werd besproken en verdere opmerkingen werden meegenomen.

In de tweede fase werd het ontwerp besproken met een grotere groep, namelijk alle inwoners van Terneuzen, zodat iedereen de kans kreeg om mee te denken over de plannen. Omdat het om een grotere groep ging, werd er gekozen voor een digitale vragenlijst in plaats van een bewonersavond. Op basis van de antwoorden uit de vragenlijst werd het definitieve plan uitgewerkt en ingediend. De gegeven opmerkingen uit de enquête zijn kenbaar gemaakt en zijn verder meegenomen in het lopende proces.

Na definitieve vergunningverlening wordt door initiatiefnemer een klankbordgroep opgericht en in stand gehouden. Op deze manier bestaat de mogelijkheid voor de omgeving ook na vergunningverlening betrokken te blijven bij het proces en input te leveren.

Procedure

De initiatiefnemer heeft een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning om ruimtelijk af te wijken van het omgevingsplan. Dit omvat zowel de ruimtelijke afwijking als de bouwtechnische toetsing. Het advies gaat over goedkeuring van de ruimtelijke motivering en de ontwerpvergunning. Het participatieplan wordt verder uitgevoerd gedurende het hete proces.

Gelet op de inhoud van amendement A25-23 gewijzigd

Besluit gemeenteraad

De gemeenteraad besluit:

1. op grond van het verzwaard adviesrecht (artikel 16.15a onder b Omgevingswet) een negatief advies uit te brengen voor het realiseren van een tijdelijke opvanglocatie aan Handelspoort 1 in Terneuzen.
2. vast te stellen dat de uitvoering van het plan op basis van bijgevoegde stukken geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu, waardoor het volgen van een mer-procedure voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk is.
3. niet in te stemmen met het ter inzage leggen van de ontwerpvergunning voor de regionale opvanglocatie aan Handelspoort 1 Terneuzen.

Ondertekening

Besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Terneuzen op 13 november 2025.

De gemeenteraad van Terneuzen,



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen