

## Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden artikel 4 Bijlage II Bor

### 1. INLEIDING

#### 1.1 Aanleiding

Op 24 september 2014 is het besluit tot wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gepubliceerd. Deze wijziging is op 1 november 2014 in werking getreden. De wijziging van het Bor heeft onder andere gevolgen voor de reikwijdte van de zogenaamde kruimelgevallenregeling, zoals opgenomen in artikel 4, bijlage II van het Bor. Daarom bestaat er behoefte om aanvullende richtlijnen op te stellen voor het al dan niet verlenen van een afwijking van de bestemmingsplanregels.

#### 1.2 Wettelijk kader

Artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.10, tweede lid van de Wabo kan in afwijking hiervan onder andere een omgevingsvergunning worden verleend, in de gevallen bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2o van de Wabo juncto artikel 4, bijlage II van het Bor. Artikel 4, bijlage II van het Bor geeft een opsomming van gevallen om van een bestemmingsplan of beheersverordening af te mogen wijken.

#### 1.3 Bevoegdheid

De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid van een gemeente. Dit doet hij door het vaststellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft daarbij voor dat deze beleidsstukken met het oog op een goede ruimtelijke ordening bestemmingen aanwijzen en hieraan regels verbinden. Deze regels betreffen in ieder geval het gebruik van de gronden en van de zich daarop bevindende bouwwerken.

De Wabo kent ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, aan het college de bevoegdheid toe om af te wijken van een bestemmingsplan of een beheersverordening.

Uitgaande van de algemene beginselen van een goede ruimtelijke ordening zoals voorgeschreven in de Wro, is het evident dat het college bij de beoordeling van een verzoek om afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening deze algemene beginselen in acht neemt. Uit een besluit tot afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2o van de Wabo juncto artikel 4, bijlage II van het Bor, dient dan ook te blijken dat de betreffende ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### 1.4 Beslistermijn

Voor de buitenplanse afwijkingen zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2o Wabo geldt de reguliere voorbereidingsprocedure van maximaal 8 weken met een eenmalige verlenging van de beslistermijn met 6 weken. Bij overschrijding van die termijn wordt de omgevingsvergunning van rechtswege verleend.

Binnen de beslistermijn van 8 weken moet aan de hand van de ingediende stukken een volledige ruimtelijke afweging worden gemaakt en moet de haalbaarheid van het project worden nagegaan. Het is daarom van belang dat de kwaliteit van de ingediende stukken zodanig is, dat een goede ruimtelijke afweging binnen de gestelde termijn kan worden gemaakt.

#### 1.5 Beleidsregels

Het college kan ten aanzien van de uitoefening van de bevoegdheid ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a van de Wabo beleidsregels vaststellen.

Dergelijke beleidsregels, opgesteld krachtens artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, bevorderen een consistente en voortvarende afhandeling van de aanvragen om een omgevingsvergunning en voor de motivering kan dan verwezen worden naar de in de beleidsregels neergelegde gedragslijn.

## 2. Algemene bepalingen

### 2.1 Begripsbepalingen

- a. Aanvraag: aanvraag om een omgevingsvergunning om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2o van de Wabo in combinatie met artikel 4 van bijlage II van het Bor van het bestemmingsplan af te wijken;
- b. Arbeidsmigrant: Een (EU) burger die zich op basis van economische motieven tijdelijk in Etten-Leur vestigt om werk te verrichten;
- c. Bebouwde kom: het in bijlage 2 op de kaart als zodanig aangegeven gebied;
- d. Bor: Besluit omgevingsrecht;
- e. Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- f. Bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel;
- g. Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- h. BRP: Basisregistratie Personen. In de BRP staan persoonsgegevens van inwoners in Nederland (de ingezetenen) en van personen in het buitenland die een relatie hebben met de Nederlandse overheid (de niet-ingezetenen);
- i. College: het college van burgemeester en wethouders van Etten-Leur;
- j. Collectieve huisvesting: als er 51 tot en met 250 arbeidsmigranten op één locatie verblijven;
- k. Long-stay: Arbeidsmigranten die zich hier permanent vestigen. Zij hebben de behoefte om te integreren en te participeren in de Nederlandse samenleving en vinden via de reguliere woningmarkt hun weg naar woningen in dorpskern of wijken;
- l. Mid-stay: Arbeidsmigranten die hier vanaf 12 maanden verblijven, maar nog niet weten of ze zich hier permanent willen vestigen of die al besloten hebben dat ze zich hier willen vestigen maar nog geen reguliere huisvesting hebben gevonden. Zij hebben behoefte aan meer kwaliteit en privacy dan short stay en willen ook integreren in de samenleving;
- m. Mor: Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- n. Short-stay: Arbeidsmigranten die hier tot 12 maanden verblijven. Arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland blijven hebben behoefte aan snelle vormen van tijdelijke huisvesting;
- o. Standaardregels: de bestemmingsplanregels zoals deze zijn opgenomen in de laatst vastgestelde actualisering van het buitengebied dan wel stedelijk gebied;
- p. Voorgevel: de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;
- q. Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor de uitleg van alle overige begripsbepalingen en wijze van meten wordt verwezen naar de artikelen 1 en 2, bijlage II van het Bor.

### 2.2 Beleidsnotities

Een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan conform artikel 4, bijlage II Bor wordt eveneens getoetst aan alle geldende (ruimtelijk) relevante beleidsnotities.

### 2.3 Beleidsregels niet van toepassing

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op percelen met een agrarische bestemming, bedrijvenbestemming, kantoorbestemming of andere bestemming die niet meer overeenkomstig deze bestemming wordt gebruikt.

## 3. De buitenplanse planologische afwijking, artikel 4 bijlage II

### 3.1 Bijbehorend bouwwerk, artikel 4, onderdeel 1

Er kan volgens het Bor een afwijking worden verleend voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 meter, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- b. de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>.

De enige voorwaarde is dat het aantal woningen niet toeneemt, tenzij het huisvesting betreft in verband met mantelzorg. Dit is geregeld in artikel 5, onderdeel 1, bijlage II van het Bor.

#### ***Beleidsregel bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom***

Bij woningen én bij hoofdgebouwen gelegen op bedrijventerreinen:

Aan aanvragen bij woningen én bij hoofdgebouwen gelegen op bedrijventerreinen die in strijd zijn met een bestemmingsplan, maar in overeenstemming zijn met de standaardregels wordt medewerking verleend.

In de standaardregels zijn de meest recente planologische inzichten geregeld over hetgeen ruimtelijk aanvaardbaar is. Er is daarom reden om niet verder af te wijken dan de standaardregels. Voor aanvragen die passen binnen de standaardregels ligt medewerking voor de hand.

#### Bij andere hoofdgebouwen:

Onder andere hoofdgebouwen kunnen worden verstaan: scholen, winkels, hotels, kantoren e.d. Vanwege de diversiteit aan functies die voor een planologische afwijking in aanmerking komen en vanwege de verspreide ligging van deze andere hoofdgebouwen binnen de gemeente, is het niet mogelijk en niet gewenst voor dergelijke uitbreidingen een algemeen toetsingskader op te stellen. Per concrete aanvraag zal worden bepaald of een uitbreiding wel of niet past binnen het beleid van de gemeente.

#### Bijbehorende bouwwerken op de bestemming "tuin"

##### *Tuinhuis/overkapping/prieeel:*

Met toepassing van artikel 4, onderdeel 1 bijlage II Bor kan vergunning worden verleend voor het bouwen van één tuinhuis/overkapping/prieeel op de bestemming "tuin" mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bouwhoogte niet hoger dan 2,50 meter;
- b. maximaal 25% van de bestemming "tuin" mag worden bebouwd met een maximum van 20 m<sup>2</sup> (tuinbestemming gerekend vanaf de voorgevel van de woning. Brandgangen en voortuinen niet meegerekend);
- a. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan het maximum aantal m<sup>2</sup> dat is opgenomen voor bijbehorende bouwwerken in het betreffende bestemmingsplan voor de bestemming "wonen" ;
- c. het tuinhuis/de overkapping/het prieeel dient achter een perceel- of erfafscheiding gebouwd te worden;
- d. te worden;
- e. het tuinhuis/de overkapping/het prieeel dient achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

##### *Andere bijbehorende bouwwerken:*

Per aanvraag zal worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bijbehorende bouwwerk past binnen het beleid van de gemeente en zijn omgeving.

#### ***Beleidsregel bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom***

##### Bij bedrijfswoningen én bij burgerwoningen (bijgebouwen en overkappingen):

De totale oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken voor particuliere doeleinden bij een bedrijfswoning of bij een burgerwoning op de bestemming "wonen" en "tuin" mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 20 m<sup>2</sup> mag worden gebouwd op de bestemming "tuin", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- b. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 5 m.

Het vergroten van de inhoud van de woning blijft bij deze oppervlaktebepaling buiten beschouwing. Bijbehorende bouwwerken buiten het achtererfgebied vergen een bijzondere afweging.

Het college vindt de genoemde 150 m<sup>2</sup> maximaal ruimtelijk aanvaardbaar voor particuliere doeleinden en voldoende voor huishoudelijk gebruik.

##### Bij andere hoofdgebouwen:

Onder andere hoofdgebouwen kan onder andere worden verstaan: agrarische bebouwing. Vanwege de diversiteit aan functies die voor een planologische afwijking in aanmerking komen en vanwege de verspreide ligging van deze andere hoofdgebouwen binnen de gemeente, is het niet mogelijk en niet gewenst voor dergelijke uitbreidingen een algemeen toetsingskader op te stellen. Per concrete aanvraag zal worden bepaald of een uitbreiding wel of niet past binnen het beleid van de gemeente.

### **3.2 Een gebouw t.b.v. een infrastructurele of openbare voorziening, artikel 4, onderdeel 2**

Op basis van artikel 4, onderdeel 2 van bijlage II Bor kan een vergunning worden verleend voor een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a van bijlage II Bor dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 meter, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

#### ***Beleidsregel gebouw t.b.v. een infrastructurele of openbare voorziening***

Per aanvraag zal worden beoordeeld of afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk en aanvaardbaar is. Tevens zal worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bouwwerk vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

### **3.3 Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, artikel 4, onderdeel 3**

Artikel 4, onderdeel 3 van bijlage II Bor biedt de mogelijkheid om aan het plaatsen/realiseren van (een gedeelte van) een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 10 meter medewerking te verlenen.

#### ***Beleidsregel bouwwerk, geen gebouw zijnde binnen de bebouwde kom***

##### Overkapping:

Overkappingen dienen te passen binnen hetgeen is bepaald voor bijbehorende bouwwerken (zie onderdeel 3.1 van deze beleidsregels).

##### Perceel- of erfafscheiding in de bestemming "tuin"

##### *Stalen buispalen met open gaashekwerk:*

Binnen de bestemming "tuin" kan worden afgeweken voor perceel- of erfafscheidingen tot een maximale hoogte van 2 meter tot in het verlengde van de voorgevel van de woning, mits gebruik wordt gemaakt van stalen buispalen met open gaashekwerk in een zwarte of donkergroene kleur. Deze kan worden voorzien van natuurlijke groenblijvende beplanting.

Met het toestaan van dit type perceel- of erfafscheiding in hoeksituaties komt het college tegemoet aan de wensen van de bewoners in relatie tot privacy en veiligheid.

Om het groene aanzicht van het straatbeeld te waarborgen, kan de perceel- of erfafscheiding worden voorzien van natuurlijke groenblijvende beplanting.

##### *Overige perceel- of erfafscheidingen:*

Voor overige perceel- of erfafscheidingen van maximaal 2 meter hoog (anders dan stalen buispalen met open gaashekwerk) binnen de bestemming "tuin" wordt per aanvraag beoordeeld, door een daarvoor ingestelde werkgroep, of de perceel- of erfafscheiding passend is in zijn omgeving.

##### Ander bouwwerk, geen gebouw zijnde

Per aanvraag zal worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bouwwerk past binnen het beleid van de gemeente en zijn omgeving.

#### ***Beleidsregel bouwwerk, geen gebouw zijnde buiten de bebouwde kom***

##### Perceel- of erfafscheiding

Per aanvraag zal worden beoordeeld of de plaatsing van de perceel- of erfafscheiding past binnen het beleid van de gemeente en zijn omgeving.

### **3.4 Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbrei-**

### **ding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, artikel 4, onderdeel 4**

Er kan volgens het Bor een afwijking worden verleend voor een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

***Beleidsregel dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw***

Per aanvraag geval zal worden beoordeeld of deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Er dient in ieder geval voldaan te worden aan de geldende welstandscriteria.

### **3.5 Een antenne-installatie, artikel 4, onderdeel 5**

Op basis van het Bor kan een afwijking worden verleend voor een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.

#### ***Beleidsregel antenne-installatie***

Deze afwijkingmogelijkheid wordt slechts toegepast als een antenne-installatie is bedoeld voor algemene telecommunicatiedoeleinden waarbij sprake is van 'site-sharing'.

Er moet sprake zijn van 'site-sharing' om wildgroei van antennes binnen de gemeente te voorkomen. Tevens zal uit een deskundigenrapport moeten blijken dat de antenne op de bewuste locatie moet komen. Voor dit onderdeel wordt aansluiting gezocht bij het landelijk antenneconvenant.

### **3.6 Installatie voor warmtekrachtkoppeling, artikel 4, onderdeel 6**

Met toepassing van dit artikel van het Bor kan worden afgeweken ten behoeve van een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998.

#### ***Beleidsregel installatie voor warmtekrachtkoppeling***

Deze afwijkingmogelijkheid wordt slechts toegepast mits de installatie wordt opgericht binnen het bouwvlak en er geen milieuhygiënische redenen zijn die zich tegen medewerking verzetten.

De bouw ervan mag, uit oogpunt van concentratie van bebouwing, enkel plaatsvinden binnen het bouwvlak.

### **3.7 Mestbewerkingsinstallatie t.b.v. opwekking duurzame energie, artikel 4, onderdeel 7**

Op basis van het Bor kan een afwijking worden verleend voor een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.

#### ***Beleidsregel mestbewerkingsinstallatie t.b.v. opwekking duurzame energie***

Deze afwijkingmogelijkheid wordt slechts toegepast mits de installatie wordt opgericht binnen het bouwvlak, een relatie heeft met de hoofdactiviteit(en) van het eigen agrarisch bedrijf en er geen milieuhygiënische redenen zijn die zich tegen medewerking verzetten.

De bouw ervan mag, uit oogpunt van concentratie van bebouwing, enkel plaatsvinden binnen het bouwvlak. Tevens moet de mestbewerkingsinstallatie een relatie hebben met de hoofdactiviteit(en) van het eigen agrarische bedrijf, omdat het vaststaand beleid is om in het buitengebied geen andere (hoofd)activiteiten toe te staan dan agrarische. Andere dan agrarische bedrijven kunnen terecht op bedrijventerreinen en woon-werklocaties.

### **3.8 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied, artikel 4, onderdeel 8**

***Beleidsregel gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied***

Per aanvraag zal worden beoordeeld of de aanvraag past binnen de geldende (ruimtelijk) relevante beleidsnotities van de gemeente.

### **3.9 Het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, artikel 4, onderdeel 9**

Met dit onderdeel van artikel 4, bijlage II Bor kan planologische afwijking worden verleend voor een gebruikswijziging van bouwwerken binnen de bebouwde kom, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.

Buiten de bebouwde kom kan met dit onderdeel van artikel 4 bijlage II Bor uitsluitend planologische afwijking worden verleend indien het een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen betreft.

Een functiewijziging kan een verstoring betekenen voor het woon-, werk- en leefmilieu ter plaatse. Dit is bijvoorbeeld wanneer de functie veel bezoekers trekt en/of er een grote behoefte bestaat aan parkeerplaatsen of de bedrijfsactiviteiten van een bestaand bedrijf belemmert.

#### ***Beleidsregel gebruikswijziging binnen de bebouwde kom***

##### **Huisvesting arbeidsmigranten**

In de gemeente Etten-Leur wonen en werken al tientallen jaren arbeidsmigranten die voor een belangrijk deel bijdragen aan de economische vitaliteit van Etten-Leur en omgeving. Buitenlandse werknemers zijn onmisbaar voor de economie van Etten-Leur en onze regio West-Brabant maar er is een groot tekort aan woonruimte. De gemeente Etten-Leur wil voorzien in voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor het aantal arbeidsmigranten die in de gemeente dan wel in de omliggende gemeenten in de regio werkzaam zijn.

Gelet hierop maken wij de volgende 2 huisvestingsvormen van arbeidsmigranten mogelijk:

- Reguliere huisvesting van arbeidsmigranten en overige personen die geen huishouden vormen in (bedrijfs)woningen: huisvesting van maximaal 4 personen in één woning;
- Collectieve huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen: tijdelijke huisvesting van 51 tot en met 250 personen.

##### Reguliere huisvesting van arbeidsmigranten en overige personen die geen huishouden vormen in (bedrijfs)woningen

Aan deze vorm van huisvesting wordt medewerking verleend voor een periode van maximaal 5 jaar. Na deze periode van 5 jaar dient de situatie weer te worden hersteld in de bestaande toestand, tenzij verlenging verleend wordt. De aanvraag moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

##### *Huisvesting en leefklimaat*

- a. De aanvraag richt zich op het huisvesten van maximaal 4 personen in één woning;
- b. Per persoon moet er minimaal 12 m<sup>2</sup> bruto woonoppervlak aanwezig zijn;
- c. De huisvesting leidt niet tot verkeers- en parkeerproblemen;

##### *Beheer*

- d. Door de vergunninghouder dient een beheerder te worden aangewezen die 24 uur per dag, 7 dagen in de week, bereikbaar is;
- e. De beheerder is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente);
- f. De beheerder wijst gehuisveste personen op de verplichting zich in de Basisregistratie Personen (BRP) in te schrijven bij een (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden.

##### *Locatie en spreiding*

- g. De aanvraag richt zich op een woning;
- h. Voor bedrijfswoningen gelegen op het bedrijventerrein geldt dat de huisvesting uitsluitend personen betreft, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- i. Medewerking aan de aanvraag leidt er niet toe dat meer dan 10% van de woningen in een straat, met dezelfde postcode, voor deze doeleinden worden gebruikt, met een minimum van 1 woning;

##### Collectieve huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen

Aan deze vorm van huisvesting wordt medewerking verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Na deze periode van 10 jaar dient de situatie weer te worden hersteld in de bestaande toestand, tenzij verlenging verleend wordt. De aanvraag moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

### Huisvesting en leefklimaat

- Collectieve huisvesting moet een aantoonbare bijdrage leveren aan de behoefte aan huisvesting voor werknemers op de bedrijventerreinen in Etten-Leur. De gehuisveste personen dienen minimaal voor 67% werkzaam te zijn in Etten-Leur of voor een Etten-Leurs bedrijf. Het overige deel dient in de aangrenzende gemeenten werkzaam te zijn;
- De vergunninghouder moet gecertificeerd zijn volgens de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of de huisvesting moet aantoonbaar voldoen aan de meest recente normen van de SNF;
- De huisvestingslocatie dient, aanvullend op de SNF, te voldoen aan de volgende voorzieningennorm en norm buitenruimte:

Bedrijfskantine	Gezamenlijke (wat grotere) woonruimte welke bijvoorbeeld als woonkamer gebruikt kan worden en/of bij verjaardagen om de verjaardag te vieren
Buitenruimte	Buitenruimte dient voorzien te worden van een (tenminste sobere) tuin. Bewoning mag niet de sfeer uitstralen van het wonen op 'betonplaten' en/of 'tussen vrachtwagens'.
Scheiding tussen bedrijven van derden en de huisvestingslocatie	Er dient een fysieke, bij voorkeur groene, afscheiding te zijn tussen de bedrijven van derden en de huisvestingslocatie op het bedrijfsperceel.
Spreekkamer	Spreekkamer voor zorg/ fysio/
Sportvoorzieningen	Sportvoorziening, bijvoorbeeld fitness, buitentrainingsfaciliteiten.

**Tabel 1: Voorzieningennorm en norm buitenruimte**

- De aanvraag voorziet niet in het huisvesten van gezinnen;
- De aanvraag richt zich op short- en mid-stay arbeidsmigranten van minimaal 18 jaar of ouder. Permanente bewoning (long-stay) is niet toegestaan;
- De huisvesting voorziet in een acceptabel woon- en leefklimaat in het bijzonder gericht op de milieunormen. Het meest relevante milieuthema daarbij is geluid en externe veiligheid;

### Beheer

- Door de vergunninghouder dient een beheerder te worden aangewezen die 24 uur per dag, 7 dagen in de week, aanwezig is op de betreffende locatie;
- De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente);
- De beheerder wijst gehuisveste personen op de verplichting zich in de Basisregistratie Personen (BRP) in te schrijven bij een (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden;
- De beheerder dient een nachtregister bij te houden.
- In het nachtregister dient ten minste te worden opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting en het bedrijf waar gehuisveste werkzaam is;
- De beheerder zorgt voor naleving van het huisreglement.

### Locatie en spreiding

- De aanvraag richt zich op een bestaand bedrijfspand gelegen binnen het "zoekgebied tijdelijke collectieve huisvesting" zoals aangegeven in bijlage 3 "Collectieve huisvesting van arbeidsmigranten" bij deze beleidsregels;
- Voor de huisvestingslocatie gelden de volgende minimum afstanden. Tenzij anders is aangegeven, wordt daarbij gemeten vanuit de bouwperceelsgrenzen en uitgaande van de kortst mogelijke afstand daartussen:
  - Huisvestingslocaties met > 101-250 personen dienen binnen een gebied\* op minimaal 1000 meter tot een bestaande collectieve huisvesting te liggen;
  - Huisvestingslocaties met > 51-100 personen dienen binnen een gebied op minimaal 500 meter afstand te liggen van een bestaande collectieve huisvestingslocatie van 51-100 personen en op minimaal 1000 meter tot een bestaande collectieve huisvestingslocatie van 101-250 personen;
  - De huisvestingslocatie dient minimaal op 10 meter afstand (kadastrale grens tot kadastrale grens) van een particuliere woning te staan en minimaal 15 meter afstand tussen gevel hoofdgebouw huisvestingslocatie en erfgrenzen van een particuliere woning;
  - De huisvestingslocatie dient binnen 2 kilometer afstand van een supermarkt te liggen.

#### Minimale afstanden tussen locaties binnen een gebied

Gebieden	51-100 personen	101-250 personen
Attelaken	> 500 meter	> 1000 meter

Vosdonk Noord*	> 500 meter	> 1000 meter
Vosdonk Zuid*	> 500 meter	> 1000 meter
Trivium	> 500 meter	> 1000 meter

\*Grens ligt op de Roosendaalseweg

**Tabel 2: Spreidingstabel**

- o. Er dient sprake te zijn van een goed woon-leefklimaat.
- p. Een locatie dient te voldoen aan de milieunormen. Waaronder het binnen niveau (niet hoger dan 35 dB(A)) moet geborgd zijn.
- q. De huisvestingslocatie biedt voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein conform de parkeernormen die de gemeente Etten-Leur toepast. De locatie dient aanvullend te voorzien in voldoende parkeerplaatsen met auto's die in gezamenlijkheid kunnen worden gebruikt;
- r. De huisvestingslocatie dient geschikt te zijn om het aantal verkeersbewegingen dat de huisvesting met zich meebrengt op een veilige manier af te wikkelen;
- s. In het pand of op het terrein is voldoende ruimte voor het stallen van fietsen (brom- en snorfietsen) en containers voor huishoudelijk afval ten behoeve van de bewoners van de locatie;
- t. De huisvesting is ruimtelijk inpasbaar en vormt geen belemmering(en) voor omliggende functies waaronder waterhuishoudelijke opgaven, natuur en landschapswaarden;

#### Omgeving

- u. De initiatiefnemer zorgt voor draagvlak bij de omgeving mede door het voeren van een omgevingsdialoog conform 'Routeplanner voor externen digitaal'. Deze routeplanner is te vinden op [www.etten-leurdoethetgewoon.nl](http://www.etten-leurdoethetgewoon.nl).
- v. De gemeente geeft aanwijzingen over het voeren van een dialoog aan de initiatiefnemer om de kwaliteit van het proces te waarborgen. De gemeente ondersteunt hierbij de initiatiefnemer, maar neemt geen actieve rol in dit proces;
- w. Een aanvraag voor collectieve huisvesting wordt in ieder geval geweigerd indien naar het oordeel van het college één of meerdere van de volgende aspecten in onevenredige mate worden aangetast of belemmerd;
  - a. Er is sprake van onvoldoende woon- en leefklimaat waarop de aanvraag betrekking heeft en het woon- en leefklimaat van een nabijgelegen woonwijk;
  - b. De gebruiks- uitbreidingsmogelijkheden van omliggende functies;
  - c. Verkeersontsluiting en parkeersituatie;
  - d. Milieuhygiënische kwaliteit en externe veiligheid;

#### Bed en Breakfast

Indien de aanvraag voldoet aan onderstaande voorwaarden wordt medewerking verleend.

- a. voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning;
- b. de exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning;
- c. per woning is sprake van niet meer dan 2 bed & breakfast kamers en maximaal 4 slaapplekken;
- d. de woonfunctie van de woning blijft behouden;
- e. de vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- f. de bed & breakfast-voorziening is vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar in de omgeving;
- g. medewerking aan de aanvraag leidt niet tot verkeers- en parkeerproblemen;
- h. medewerking aan de aanvraag leidt niet tot permanente bewoning.

#### Horecabedrijven Bisschopsmolenstraat (Schoolstraat tot aan rotonde Beiaard-Rode Poort)

In het bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat" is binnen de bestemming "Gemende doeleinden" een limiet opgenomen voor het aantal horecabedrijven. Er bestaat behoefte om dit limiet los te laten om nieuwe initiatieven te ontplooiën.

Indien de aanvraag voor het vestigen van een horecabedrijf voldoet aan onderstaande voorwaarden wordt medewerking verleend:

- a. het horecabedrijf wordt gevestigd in de Bisschopsmolenstraat, gedeelte tussen Schoolstraat en rotonde Beiaard-Rode Poort;
- b. het horecabedrijf moet een toevoeging zijn aan het voorzieningenniveau van Etten-Leur. Dit wordt per concrete aanvraag beoordeeld;



- c. het betreft een horecabedrijf in de categorie 1a of 1b van de Staat van Horecabedrijven behorende bij het bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat";
- d. het pand waarin het horecabedrijf wordt gevestigd is op het moment van het vaststellen van het beleid niet als woning in gebruik.

#### **Gebruik maatschappelijk onroerend goed**

Steeds meer besturen van sportverenigingen zijn op zoek naar ruimere gebruiksmogelijkheden voor hun gebouwen. De huidige bestemmingsplanregels maken dat niet mogelijk en een binnenplanse afwijking voor een (geheel) ander gebruik dan ten dienste van de sportbestemming, is in de regels niet opgenomen.

De betreffende gebouwen van de sportverenigingen worden meestal in de avonduren en de weekenden gebruikt. De andere dagen/avonden van de week staan deze gebouwen leeg en kan een gebruik door derden een optimale bezetting zijn voor de sportverenigingen om daarmee inkomsten te genereren.

Bij een ander medegebruik van ( een gedeelte van ) de sportgebouwen, is het belangrijk, dat de hoofdbestemming ( sport c.q. recreatie ) te allen tijde voorop blijft staan. Dit medegebruik van de bebouwing, dient ondergeschikt te zijn en te blijven. Het gebruik door derden mag het gebruik door de sportvereniging niet in de weg staan.

Om enige richting te geven in wat mogelijk als passend wordt gezien, kan aansluiting worden gezocht bij de bestemming "Maatschappelijk", zoals die is opgenomen in de meest recente bestemmingsplannen. Binnen deze bestemming, zoals die in recente bestemmingsplannen is opgenomen, worden voorbeelden genoemd als:

- a. educatieve voorzieningen en onderwijsvoorzieningen;
- b. peuterspeelzalen, kinder- en naschoolse opvang;
- c. dagopvang;
- d. (para)medische voorzieningen;
- e. (sociaal)culturele voorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur en openbare dienstverlening;
- g. religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen;

Deze opsomming is niet volledig, zodat ook andere vormen van gebruik van de sportgebouwen / kantines tot de mogelijkheden behoort. Als hoofdregel geldt dat een ander gebruik van de sportgebouwen / kantines niet mag leiden tot een zwaardere of extra belasting van de directe omgeving. Om dit te waarborgen dienen aanvragen ten minste aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. de activiteiten moeten binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden;
- b. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;
- c. er mag geen detailhandel ter plaatse worden uitgeoefend, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- e. het gebruik mag niet leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen;
- f. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
- g. de sportfunctie op het perceel moet als hoofdfunctie in stand blijven en het voorgestane gebruik zal daaraan ondergeschikt dienen te zijn;
- h. buitenopslag ten behoeve van de activiteiten is niet toegestaan;
- i. de toegestane activiteiten dienen te vallen onder milieucategorie 1 van de VNG- brochure "Bedrijven en milieuzonering".

Het gebruiken van de sportgebouwen/ kantines voor het organiseren van feesten en partijen, die **niet** direct verband houden met de doelstelling van de vereniging, is niet toegestaan. Voorbeelden zijn onder andere: een verjaardagfeest van een (bestuurs)lid van de vereniging, een trouwfeest van een (bestuurs)lid van de vereniging, een communiefeest van een lid van de vereniging enz.

#### **Overige gebruikswijzigingen**

De gebruikswijziging moet passen binnen de geldende (ruimtelijk) relevante beleidsnotities.

Indien de aanvraag past binnen de geldende beleidskaders zal per concrete aanvraag worden beoordeeld of de aanvraag passend is binnen het beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.

#### **Beleidsregel gebruikswijziging buiten de bebouwde kom**

#### Logiesfunctie voor werknemers

Er wordt op grond van artikel 4, onderdeel 9 geen medewerking verleend aan een logiesfunctie voor werknemers. Medewerking daaraan wordt slechts verleend op basis van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied" zelf.

De regelingen ter zake in dit bestemmingsplan bieden voldoende mogelijkheden en bevatten een specifiek en weloverwogen afwegingskader.

#### Opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen

De gebruikwijziging moet passen binnen de geldende (ruimtelijk) relevante beleidsnotities.

Indien de aanvraag past binnen de geldende beleidskaders zal per concrete aanvraag worden beoordeeld of de aanvraag passend is binnen het beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.

### **3.10 Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, artikel 4, onderdeel 10**

Op basis van het Bor kan een afwijking worden verleend voor het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- b. de bewoning is niet in strijd met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
- c. de bewoner had op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
- d. de bewoner was op 31 oktober 2003 meerderjarig.

#### ***Beleidsregel gebruiken van recreatiewoning voor bewoning***

Er wordt geen medewerking verleend aan voornoemde afwijkingsmogelijkheid. Permanente bewoning zoals bedoeld in dit onderdeel is niet aan de orde in de gemeente Etten-Leur. Bovendien wordt permanente bewoning van recreatiewoningen planologisch ongewenst geacht.

### **3.11 Ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste 10 jaar, artikel 4, onderdeel 11**

Op grond van het Bor kan een afwijking worden verleend voor ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

#### ***Beleidsregel ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste 10 jaar***

Per aanvraag zal worden beoordeeld of afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk en aanvaardbaar is. In een concreet geval zal worden beoordeeld of het tijdelijke gebruik van gronden of bouwwerken past binnen het beleid van de gemeente en passend is binnen het beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit onderdeel wordt niet toegepast voor gevallen die wel genoemd worden in artikel 4, onderdelen 1 t/m 10 van het Bor maar niet voldoen aan de daaraan, in het Bor of deze beleidsregels, verbonden voorwaarden.

## **4. Indieningsvereisten aanvraag**

Artikel 3, tweede lid van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke gegevens een aanvrager bij een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo dient te verstrekken. De in dit artikel genoemde gegevens en bescheiden kunnen onvoldoende inzicht bieden of een ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Omdat artikel 4.4, eerste lid Bor bepaalt dat artikel 4:2, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onverminderd van kracht blijft, geeft deze regeling uit de Mor geen limitatieve opsomming van indieningsvereisten.

Voor de beoordeling of een ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2o van de Wabo juncto artikel 4 van bijlage II Bor wordt ingediend, past binnen het beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening', kan het college nadere gegevens eisen. Deze nadere gegevens kunnen dan betrekking hebben op bescheiden zoals genoemd in bijlage 1 behorende bij deze beleidsregels.

## 5. Planschadeovereenkomst

Conform de Beleidsregel planschadeovereenkomsten wordt in alle gevallen waarin een omgevingsvergunning is aangevraagd waaraan slechts medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2o van de Wabo juncto artikel 4, bijlage II van het Bor, voorafgaand aan het door het college te nemen besluit, een planschadeovereenkomst tussen de vergunningaanvrager en de gemeente verlangd.

Voor de gemeente is namelijk op voorhand niet voorzienbaar of er sprake kan zijn van planschade die door de gemeente moet worden vergoed. Daarmee is het de vraag of een planologische ontwikkeling financieel haalbaar/economisch uitvoerbaar is. Dit is een reden om een aanvraag tot afwijken van het bestemmingsplan af te wijzen.

Artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening voorziet echter in de mogelijkheid planschade door middel van een overeenkomst met de vergunningaanvrager te verhalen op de vergunningaanvrager. Indien de vergunningaanvrager bereid is om een dergelijke overeenkomst te sluiten, kan dit aanleiding geven om toch medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Er kunnen zich onvoorziene/bijzondere omstandigheden voordoen. In deze situaties kan het college, op basis van artikel 6 van de Beleidsregel planschadeovereenkomsten, gemotiveerd afzien van het sluiten van een planschadeovereenkomst.

## 6. Afwijken van de beleidsregels

In deze beleidsregels is een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd die tot doel hebben om bij concrete aanvragen om omgevingsvergunningen conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2o Wabo juncto artikel 4, bijlage II Bor een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van medewerking kan worden gegeven.

Het college handelt in overeenstemming met de uitgangspunten van deze beleidsregels. Er kunnen echter bijzondere omstandigheden zijn die bij toepassing van deze beleidsregels in een concreet geval tot onevenredige hardheid kunnen leiden. In het algemeen zal er een beroep op de hardheidsclausule kunnen worden gedaan indien:

- Er bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van deze beleidsregels noodzakelijk zijn en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt en aanvaardbaar blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
- Als het verzoek weliswaar niet binnen de geldende beleidsregels past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt.

Onderkend wordt dat elk beleid onvoorziene neveneffecten kan hebben. Met een beroep op de hardheidsclausule kunnen onvoorziene onaanvaardbare gevolgen van de beleidsregels worden voorkomen.

Indien de hardheidsclausule wordt toegepast of in afwijking van de in de beleidsregels opgenomen criteria geen medewerking aan een aanvraag wordt verleend, wordt zowel de aanvraag als het voorgenomen besluit of de voorgenomen beleidswijziging aan het college voorgelegd. In het besluit wordt gemotiveerd aangegeven waarom in een specifiek geval wordt afgeweken van de beleidsregels. Met een verwijzing naar de motivering in het besluit kan eventuele (ongewenste) precedentwerking worden voorkomen.

## 7. Overgangsrecht

Indien vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregels een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend waarop nog niet is beslist, vindt toepassing plaats van deze beleidsregels.

## 8. Slotbepalingen

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden artikel 4 Bijlage II Bor" en treden in werking op de dag na bekendmaking.

### **Bijlage 1 Aanvullende indieningsvereisten:**

1. Aanvullend op de indieningsvereisten uit het Mor, kan er bij een aanvraag voor planologische afwijkingmogelijkheden voor de nieuwe situatie en, indien daarvan sprake is, de bestaande situatie, het volgende worden opgevraagd :
  - a. situatietekeningen. Maximale schaal 1:1000. Uit de situatietekening(en) blijkt de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel en ten opzichte van omliggende bebouwing en wegen (noordpijl), inclusief relevante maatvoering ten opzichte van bebouwing en perceelsgrenzen;
  - b. geveltekeningen, plattegronden en doorsneden. Maximale schaal 1:200. De aanvrager voorziet de tekeningen bij de aanvraag van een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding.

De plattegronden, doorsneden en aanzichten voldoen tevens aan de onderstaande eisen:

- a. Een plattegrond bij de aanvraag om een omgevingsvergunning betreft een doorsnede van een bouwlaag waarop zijn aangegeven:
    - peilmaten van de vloeren;
    - trappen en hellingbanen;
    - kozijnen;
    - alle oppervlakken die een directe relatie hebben met of behoren tot het functionele gebruik en vloeroppervlakten;
  - b. overige gegevens die zich ervoor lenen om aan te duiden op plattegronden, zoals: toiletruimten, badruimten, buitenbergingen, buitenruimten, liften, stallingsruimten, technische ruimten, opslagruimten en opstelplaatsen van het aanrecht en kook-, stook- en warmwatertoestellen, enzovoorts.
  - c. de hoogte- en peilmaatvoeringen zijn ten opzichte van het maaiveld aangeduid ter plaatse van de entree van het bouwwerk.
  - d. alle aanzichten (geveltekeningen) worden in loodrechte verticale projectie weergegeven.
2. Een ruimtelijke onderbouwing van het project, inhoudende een beschrijving van de ruimtelijke gevolgen die het project op de omgeving zal hebben, zoals
    - a. inrichting van het plan;
    - b. ruimtelijke c.q. landschappelijke inpassing;
    - c. stedenbouwkundige inpassing;
    - d. parkeerfaciliteiten;
    - e. laad- en losvoorziening, voor zover aan de orde;
    - f. verkeersontsluiting,

een en ander verduidelijkt door middel van een inrichtingstekening of stedenbouwkundige schets.

3. Resultaten van onderzoeken naar de ruimtelijke effecten en uitvoerbaarheid van het project. De volgende onderzoeken kunnen van toepassing zijn en dienen, indien verlangd, onderdeel te zijn van de aanvraag:
  - a. Bodem;
  - b. Geluid;
  - c. Luchtkwaliteit;
  - d. Geur;
  - e. Luchtverontreiniging;
  - f. Externe veiligheid;
  - g. Bedrijven en milieuzonering;
  - h. M.e.r.-beoordeling en/of milieueffectrapport;
  - i. Passende beoordeling Natuurbeschermingswet;
  - j. Flora en Fauna;
  - k. Duurzaamheid;
  - l. Watertoets;
  - m. Archeologie en cultuurhistorie;
  - n. Mobiliteitstoets (verkeerssituaties);
  - o. Economische uitvoerbaarheid (exploitatieplan/antérieure overeenkomst);
  - p. Maatschappelijke uitvoerbaarheid (uitkomsten van overleg met belanghebbenden in de omgeving van de voorgestane ontwikkeling).

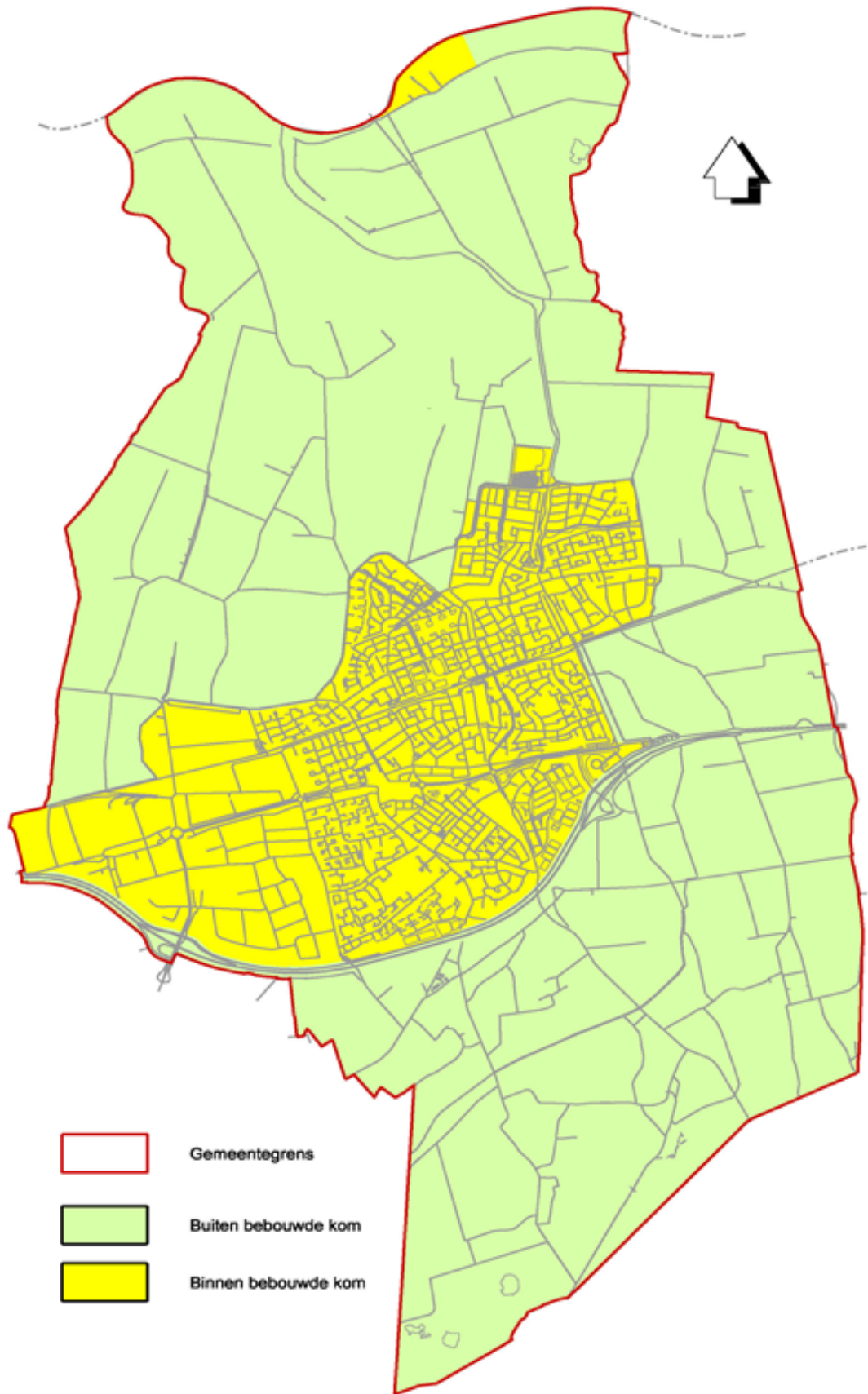
Welke onderzoeken exact nodig zijn, is afhankelijk van de omvang en de aard van het project c.q. de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving.

4. Gegevens aanleveren waaruit blijkt dat voldaan wordt aan vigerend ruimtelijk beleid en wetgeving van:

- a. het rijk, zoals vastgelegd in Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening;
  - b. de provincie, zoals vastgelegd in de vigerende provinciale ruimtelijke structuurvisie, provinciale Verordening ruimte en eventueel een provinciaal inpassingsplan;
  - c. de gemeente, zoals vastgelegd in o.a. het ter plaatse geldende bestemmingsplan, structuurvisie(s) en andere beleidsnotities, zoals onder andere:
    - Welstandsnota;
    - Woonvisie;
    - Structuurvisie detailhandel en horeca;
    - Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan;
    - Groenbeleidsnota;
5. Een overzicht van mogelijke belemmeringen voor het project, waarbij minimaal aandacht wordt besteed aan:
- a. Kabels en leidingen tracés;
  - b. Privaatrechtelijke belemmeringen.
6. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor reguliere huisvesting van arbeidsmigranten en overige personen die geen huishouden vormen in (bedrijfs)woningen:
- a. Situatietekening met daarop aangegeven:
    - het aantal personen dat gehuisvest wordt in de woning;
    - indien van toepassing: het aantal personen per kamer;
    - (brand)veiligheidsvoorzieningen, zoals rookmelders, handblussers e.d.;
  - b. hoeveel extra voertuigen; eigen terrein of openbaar gebied.
7. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor collectieve huisvesting van arbeidsmigranten:
- a. Situatietekeningen, geveltekeningen, plattegronden en doorsneden van de bestaande en nieuwe situatie zoals opgenomen onder punt 1 van deze bijlage. In aanvulling op punt 1 dient uit de tekeningen/plattegronden te blijken dat wordt voldaan aan de SNF-normen waaronder het aantal personen per kamer en de aanvullende voorzieningennorm en norm buitenruimte zoals opgenomen in tabel 1 van artikel 3.9;
  - b. Een ruimtelijke onderbouwning zoals opgenomen onder punt 2 van deze bijlage;
  - c. Resultaten van onderzoeken naar de ruimtelijke effecten en uitvoerbaarheid van het project zoals opgenomen onder punt 3 van deze bijlage. Het gaat dan om de volgende onderzoeken:
    - Geluid;
    - Luchtkwaliteit;
    - Geur;
    - Luchtverontreiniging;
    - Externe veiligheid;
    - Bedrijven en milieuzonering;
    - Watertoets;
    - Riolering;
  - d. Een huisreglement. Uit dit reglement moet blijken hoe overlast wordt voorkomen, zowel voor eigen huurders/gebruikers als voor omwonenden in de directe omgeving van locatie waarop de aanvraag betrekking heeft. De onderwerpen gedrag (als goede buur), drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast, (zwerf)afval, brandveiligheid waaronder vluchtplan, -wegen, instructies en belangrijke telefoonnummers van beheerder, hulpdiensten dienen minimaal in het reglement te worden verwerkt. De initiatiefnemer of exploitant dient in het huisreglement in elk geval op te nemen welke maatregelen/sancties worden getroffen indien:
    - Bij huurders/gebruikers het gebruik van hard- en softdrugs wordt geconstateerd;
    - Bij huurders/gebruikers structureel overmatig alcoholgebruik wordt geconstateerd;
    - Er foutief wordt geparkeerd in het openbaar gebied;
    - De huurders/gebruikers zwerfafval veroorzaken;
    - De huurder/gebruikers geluidsoverlast (o.a. muziek) veroorzaken
  - e. het verslag van de gevoerde omgevingsdialog conform 'Routeplanner voor externen' te vinden via [www.etten-leurdoethetgewoon.nl](http://www.etten-leurdoethetgewoon.nl);
  - f. een overzicht in de vorm van een overeenkomst met Etten-Leurse bedrijven en/of uitzendbureaus die gebruik (gaan) maken van de collectieve huisvesting waarin de lokale behoefte

wordt aangetoond. Het overzicht dient aanvullend aantoonbaar te maken dat minimaal 67% van de gehuisveste personen werkzaam zijn/zullen zijn in Etten-Leur. Het overige deel dient in de aangrenzende gemeenten werkzaam te zijn;

**Bijlage 2 Contourenkaart bebouwde kom**



**Bijlage 3 Collectieve huisvesting van arbeidsmigranten**

