

## Beleidsregels tot 1e wijziging van de Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden artikel 4 Bijlage II Bor

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Etten-Leur;

Overwegende dat is gebleken dat voor een goede uitvoering van de Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden artikel 4 Bijlage II Bor een aantal aanpassingen van de beleidsregels noodzakelijk is;

gelet op het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

### **b e s l u i t :**

vast te stellen de :

Beleidsregels tot 1<sup>e</sup> wijziging van de Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden artikel 4 Bijlage II Bor.

### **Artikel I**

In onderdeel 3.1 (**Bijbehorend bouwwerk, artikel 4, onderdeel 1> Beleidsregel bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom**> Bijbehorende bouwwerken op de bestemming "tuin") komt het tekstgedeelte onder *Andere bijbehorende bouwwerken* als volgt te luiden:

Per aanvraag zal worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bijbehorende bouwwerk past binnen het beleid van de gemeente en zijn omgeving. De gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken mag in ieder geval 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".

### **Artikel II**

In onderdeel 3.9 (**Het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, artikel 4, onderdeel 9> Beleidsregel gebruikswijziging binnen de bebouwde kom**> **Huisvesting arbeidsmigranten**> Reguliere huisvesting van arbeidsmigranten en overige personen die geen huishouden vormen in (bedrijfs)woningen) komt het tekstgedeelte onder *Huisvesting en leefklimaat* als volgt te luiden:

- 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;
- d. De huisvesting voldoet aan de normenset van de Stichting Normering Flexwonen (SNF-normen) of aan de normenset van het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF-normen), zoals die normensets luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag, of heeft ten minste een daarmee vergelijkbare kwaliteit;

### **Artikel III**

In onderdeel 3.9 (**Het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, artikel 4, onderdeel 9> Beleidsregel gebruikswijziging binnen de bebouwde kom**> **Huisvesting arbeidsmigranten**> Collectieve huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen)

- i. komt het tekstgedeelte Collectieve huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen als volgt te luiden:

Aan deze vorm van huisvesting wordt medewerking verleend voor een periode van maximaal 15 jaar. Na deze periode van 15 jaar dient de situatie weer te worden hersteld in de bestaande toestand. Verlenging van de vergunning is niet mogelijk. De aanvraag moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- ii. komt het tekstgedeelte onder *Huisvesting en leefklimaat* als volgt te luiden:
  - a. 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. Het overige deel dient in de aangrenzende gemeenten werkzaam te zijn;

- b. De huisvesting voldoet aan de normenset van de Stichting Normering Flexwonen (SNF-normen) of aan de normenset van het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF-normen), zoals die normensets luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag, of heeft ten minste een daarmee vergelijkbare kwaliteit;
- c. De huisvestingslocatie dient, aanvullend op de SNF- of AKF-normen, 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**

- d. De aanvraag voorziet niet in het huisvesten van gezinnen;
  - e. De aanvraag richt zich op short- en mid-stay arbeidsmigranten van minimaal 18 jaar of ouder. Permanente bewoning (long-stay) is niet toegestaan;
  - f. 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.
- iii. komt het tekstgedeelte onder Locatie en spreiding als volgt te luiden:
- m. 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;
  - n. 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 dienen binnen een gebied (grens ligt op de Roosendaalseweg) op minimaal 500 meter tot een bestaande collectieve huisvesting te liggen, tenzij uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat een afstand van minder dan 500 meter geen negatieve invloed heeft op de omgeving (spreidingsregel bijlage 4);
    - de afstand van de huisvesting en de daarbij behorende buitenruimte tot het erf bij een particuliere woning bedraagt minimaal 15 meter. Parkeervoorzieningen kunnen eventueel binnen deze 15 meter gerealiseerd worden. Er kan afgeweken worden van de minimale afstand van 15 meter tot het erf bij particuliere woningen, mits kan worden aangetoond (bijvoorbeeld met een akoestisch onderzoek) dat er sprake zal zijn van een goed woon – en leefklimaat en er voldaan kan worden aan de milieueisen.
    - De huisvestingslocatie dient binnen 2 kilometer afstand van een supermarkt te liggen.
  - 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 bedrijven en functies waaronder waterhuishoudelijke opgaven, natuur en landschapswaarden;

## Artikel IV

### In Bijlage 1 Aanvullende indieningsvereisten:

- i. komt het tekstgedeelte onder 6. als volgt te luiden:
  6. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor reguliere huisvesting van arbeidsmigranten en overige personen die geen huishouden vormen in (bedrijfs)woningen:
    - a. Situatietekening/plattegrondtekening 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.;

In aanvulling hierop dient uit de tekeningen/plattegronden eveneens te blijken dat wordt voldaan aan de SNF- of AKF-normen

  - b. hoeveel extra voertuigen; eigen terrein of openbaar gebied.
- ii. komt het tekstgedeelte onder 7. als volgt te luiden:
  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- of AKF-normen waaronder:
      - het aantal personen per kamer;
      - de aanvullende voorzieningennorm en norm buitenruimte zoals opgenomen in tabel 1 van artikel 3.9;
    - b. Een ruimtelijke onderbouwing 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;
      - Riolerings;
    - 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 gevalop 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.

## **Artikel V**

Na bijlage 3 wordt de volgende bijlage ingevoegd:

### **Bijlage 4: Procedurele aanpak spreidingsregel**

Met de spreidingsregel wil de gemeente, in verband met een goede ruimtelijke ordening, een te grote druk op een gebied vermijden en zorgen voor een evenwichtige spreiding over het bedrijventerrein.

Om uitvoering te geven aan de spreidingsregel wordt de volgende procedure gevolgd:

- Op het moment dat een conceptaanvraag voldoet aan de indieningsvereisten kan de initiatiefnemer de omgevingsdialoog starten;
- De gemeente publiceert de conceptaanvraag op [overheid.nl](https://overheid.nl);
- Op het moment van publicatie op [overheid.nl](https://overheid.nl) gaat de spreidingsregel in. Op de gemeentelijke website staat een tabel waar initiatieven staan opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend of een conceptaanvraag is gepubliceerd;
- De gemeente toetst nieuwe verzoeken in hetzelfde gebied aan deze spreidingsregel;
- Indien er al een conceptaanvraag is ingediend binnen de spreidingsregel komt de nieuwe conceptaanvraag op een wachtlijst te staan;
- Indien binnen een termijn van 6 maanden na publicatie van een conceptaanvraag geen definitieve vergunning is verleend, komt de initiatiefnemer die boven aan de wachtlijst staat in aanmerking om zijn of haar plan uit te voeren.

## **Artikel VI Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking;
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsregels tot 1e wijziging van de Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden artikel 4 Bijlage II Bor".

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van 1 augustus 2023.*

*Burgemeester en wethouders,*

*Dhr. drs. C. Smits  
gemeentesecretaris*

*drs. M.L. (Mark) Verheijen  
burgemeester (wnd)*