

## Beleidsregels omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) Gemeente Etten-Leur

### 1. Inleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de "kruimellijst" uit artikel 4 bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) vervallen. Het onderscheid tussen artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2° en 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bestaat niet meer. De reden hiervoor is dat onder de Omgevingswet voor alle afwijkingen van het omgevingsplan de reguliere procedure (van 8 weken) de standaard wordt. Dat de huidige kruimellijst uit artikel 4 bijlage II Bor is vervallen, wil echter niet zeggen dat de beleidsregels bij de kruimellijst niet meer relevant zijn onder de Omgevingswet. Bestaande beleidsregels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving kunnen ook vanaf 1 januari 2024 worden toegepast in bepaalde gevallen. Dit document moet dan ook worden gezien als een beleidsneutrale voortzetting van de oude 'Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden artikel 4 Bijlage II Bor' dat is aangepast aan de Omgevingswet.

Daarnaast hebben wij op basis van ervaringen met diverse vergunningaanvragen en de ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming de beleidsregels aangevuld met dak opbouwen en isolatieschil van gebouwen. Hiervoor komen veel aanvragen binnen. Door ze toe te voegen aan de beleidsregels kunnen we ook voor deze gevallen een consistente en voortvarende afhandeling bevorderen. Dit komt ten goede aan onze dienstverlening.

### 1.1 Doel en Reikwijdte

#### 1.1.1. Doelstelling

In overeenstemming met artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht kan door het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) beleid worden vastgesteld met betrekking tot een aan haar toekomende bevoegdheid, zoals de bevoegdheid in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet een omgevingsvergunning te verlenen voor een omgevingsplanactiviteit. Het is noodzakelijk om ten behoeve van deze afwijkingsbevoegdheid, mede gelet op de wettelijke verplichting om binnen 8 weken op een aanvraag te beslissen, beleidsregels vast te stellen. De beleidsregels hebben tot doel om bij concrete verzoeken om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van het verlenen van medewerking kan worden gevormd. Daarnaast wordt met de beleidsregels beoogd de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid te bevorderen. De rechtszekerheid wordt vergroot doordat beleidsregels als bedoeld in artikel 4:82 Awb het college dwingen overeenkomstig de beleidsregel te handelen. Past het initiatief binnen deze beleidsregel, dan dient de omgevingsvergunning te worden verleend. Beleidsregels geven inwoners en ondernemers inzicht in de wijze waarop een verzoek om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt beoordeeld. Artikel 4:84 van de Awb biedt naast de verplichting te handelen overeenkomstig de beleidsregel ook de mogelijkheid om hiervan af te zien indien de beleidsregel voor een of meer belanghebbenden gevolgen zouden hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (hardheidsclausule).

#### 1.1.2 Reikwijdte

Deze beleidsregels – die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving – behoren vanaf 1 januari 2024 bij het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege Etten-Leur. Het gaat dan om de zogenaamde 'planologische ondergeschikte gevallen'. Deze gevallen strekken zich uit tot gevallen van geringe planologische betekenis en zijn bouwtechnisch veelal niet van ingrijpende aard. Deze gevallen waren voorheen opgenomen in artikel 4 bijlage II Bor. Dit betekent dat voor omgevingsplanactiviteiten waarvoor een vergunningplicht geldt, maar die niet voldoen aan het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege Etten-Leur, een omgevingsvergunning kan worden verleend als de activiteit past binnen de in dit beleid genoemde categorieën. Past de aangevraagde activiteit niet binnen de categorieën van gevallen, dan zal dit beleid bij de beoordeling buiten beschouwing blijven.

Indien het bindend adviesrecht van de raad aan de orde is, zijn deze beleidsregels niet van toepassing. Dit beleid geldt uiterlijk tot 2032. Dan moeten uiterlijk alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in het omgevingsplan.

## 1.2 Leeswijzer

Dit hoofdstuk bevat een inleiding, het doel en de reikwijdte van de beleidsregels. In hoofdstuk 2 wordt een uitleg gegeven over de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hoofdstuk 3 omvat de begripsbepalingen en de wijze van meten. Inhoudelijk zijn de beleidsregels opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat de slotbepalingen.

## 2. Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

### 2.1 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hierbij geldt dat deze omgevingsvergunning pas kan worden verleend als sprake is van "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties" (voorheen goede ruimtelijke ordening en acceptabel woon- en leefklimaat).

De beslistermijn van een reguliere vergunningprocedure is 8 weken. Het college kan de beslistermijn onder de Omgevingswet eenmaal met maximaal 6 weken verlengen. De Omgevingswet kent geen van rechtswege ontstane omgevingsvergunning. In beginsel moet uiterlijk binnen vijf jaar na het ontstaan van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit deze in het omgevingsplan worden opgenomen. De verplichting geldt 1 januari 2032. Deze verplichting geldt (straks) alleen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die:

- bestaat uit het in stand houden van een bouwwerk;
- niet overeenstemt met een functie van een locatie.

### 2.2 Beoordelingsregels BOPA

Aan het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet wel een deugdelijke motivering ten grondslag worden gelegd. Daarbij moet het college nader motiveren waarom het afwijken van het omgevingsplan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties toch aanvaardbaar wordt geacht. Hoe groter de inbreuk van de activiteit op een omgevingsplan, hoe uitgebreider de motivering moet zijn. Op dit punt komt het college dan ook een ruime discretionaire bevoegdheid toe in de beoordeling of de afwijking van het omgevingsplan nog steeds aanvaardbaar wordt geacht in het kader van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ten eerste mag het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl). Voor de beoordeling hieromtrent dient in een aantal gevallen een goede onderbouwing te worden opgesteld door de initiatiefnemer en bij de aanvraag te worden gevoegd. Hierin worden in ieder geval alle relevante af te wegen aspecten opgenomen.

Daarnaast gelden de volgende beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b en 8.0e van het Bkl:

- de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl
- de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan
- eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een
- omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel

Het college van B&W weigert een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in de volgende gevallen:

- Er is strijd met de beoordelingsregels uit het Bkl.
- Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning niet verlenen, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aangevraagde activiteit is bijvoorbeeld in strijd met de omgevingsvisie, programma's of ander relevant gemeentelijk beleid.
- De omgevingsplanactiviteit heeft betrekking op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan.
- De omgevingsplanactiviteit belemmert het uitvoeren van een project, waarvoor een projectbesluit is vastgesteld.
- Voor het toelaten van de gewenste ontwikkeling moeten de algemene regels voor andere locaties in het omgevingsplan worden gewijzigd. Denk bijvoorbeeld aan het herverdelen van gebruikruimte of het schrappen van bestaande gebruiksmogelijkheden. Dit kan alleen met een wijziging van het omgevingsplan. De aanvraag om omgevingsvergunning is dan technisch niet vergunbaar.

Het vaststellen van beleidsregels heeft tot gevolg dat het college, handelt overeenkomstig de uitgangspunten die in dit beleid zijn geformuleerd en dat ook derden daarop moeten kunnen vertrouwen. Als een initiatief niet voldoet aan het beleid, maar de uitwerking dusdanig onevenredig is in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen, kan een beroep worden gedaan op de hardheidsclausule. In dergelijke gevallen kan op grond van de hardheidsclausule gemotiveerd van de beleidsregels worden afgeweken zodat toch medewerking aan het initiatief kan worden verleend.

### 2.3 Stellen van nadere voorschriften

In de omgevingsvergunning kan het college van B&W voorschriften opnemen op grond van artikel 5.34 Omgevingswet zodat de aangevraagde activiteit in verband met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties', aanvaardbaar wordt geacht. In vergunningvoorschriften wordt geregeld onder welke voorwaarden de vergunninghouder de vergunde activiteit mag uitvoeren. Vergunningvoorschriften onderscheiden zich van algemene regels en zorgplichten. Handelen in strijd met de vergunningvoorschriften is verboden.

Vergunningvoorschriften zijn er in twee vormen. Doelvoorschriften en middelvoorschriften.

Doelvoorschriften drukken het te bereiken doel uit in objectieve termen, zoals te meten of te berekenen eenheden. Het is aan degene die de activiteit verricht om te bepalen hoe het doel wordt behaald. Middelvoorschriften verplichten de vergunninghouder direct om bepaalde maatregelen te treffen. Dat kunnen zowel technische als bijvoorbeeld organisatorische maatregelen zijn.

### 2.4 Toepassingsbereik

Voor de specifieke gevallen waar dit beleid op van toepassing is, is aansluiting gezocht bij het oude artikel 4 en 5 van Bijlage II Bor.

## 3. Algemeen

### 3.1 Begripsbepalingen

- a. **Aan- of uitbouw:**  
een uit de gevel springend gebouw dat in architectonisch opzicht een ondergeschikt deel van een hoofdgebouw is en door haar indeling en inrichting hoofdzakelijk dient te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw.
- b. **Aaneengesloten woning:**  
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer grondgebonden woningen.
- c. **Aanvraag:**  
Aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om af te kunnen wijken van het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege Etten-Leur.
- d. **Arbeidsmigrant:**  
Een (EU) burger die zich op basis van economische motieven tijdelijk in Etten-Leur vestigt om werk te verrichten.
- e. **Bebouwde kom:**  
Het in bijlage 2 op de kaart als zodanig aangegeven gebied.
- f. **Bed en Breakfast:**  
Het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.
- g. **Bijgebouw:**  
een met het hoofdgebouw verbonden, of daarvan vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmeting(en) en functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, zoals garages, bergingen, schuurtjes, hobbykasten, tuinhuisjes, dierenverblijven en dergelijke.
- h. **Bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- i. **Bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel.
- j. **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).
- k. **College:**  
Het college van burgemeester en wethouders van Etten-Leur.
- l. **Collectieve huisvesting:**  
Als er 51 tot en met 250 arbeidsmigranten op één locatie verblijven.
- m. **Gestapelde woning:**  
een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is.
- n. **Huishouden:**

- de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:
- o de inwoning, al dan niet bij wijze van (pré)mantelzorg;
  - o een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband;
  - o een éénpersoonshuishouden.
- o. Huisvesting in verband met pré-mantelzorg:  
Huisvesting van één huishouden van maximaal twee personen, in of bij een woning, van wie ten minste één persoon pré-mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.
- p. 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.
- q. Mantelzorg:  
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een mantelzorgverklaring vanuit de Wmo kan worden aangetoond.
- r. 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.
- s. Overkapping:  
een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een dakconstructie.
- t. Patiowoning:  
een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin (patio) gevormd door de gevels van belendende danwel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.
- u. Pré-mantelzorg:  
De periode voorafgaand aan de noodzaak tot mantelzorg, waarbij uit een pré-mantelzorgverklaring blijkt dat, als gevolg van een progressieve ziekte of anderszins, een noodzaak tot mantelzorg binnen een periode van maximaal drie jaar te verwachten is.
- v. Pré-mantelzorgverklaring:  
Een verklaring waaruit blijkt dat er naar verwachting binnen 3 jaar een noodzaak tot mantelzorg gaat ontstaan. Deze verklaring kan worden aangevraagd bij de Wmo.
- w. Schilisolatie:  
isolatie van de schil van het gebouw, zoals het dak, de buitengevels, de vloer en kozijnen met glas of panelen.
- x. Short-Stay:  
Arbeidsmigranten die hier tot 12 maanden verblijven. Arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland blijven hebben behoefte aan snelle vormen van tijdelijke huisvesting.
- y. Site-sharing:  
Een (antenne-)installatie die door meerdere providers kan worden gebruikt.
- z. Twee-aaneen woningen:  
blokken van maximaal twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden.
- aa. Voorgevel:  
De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw. In het geval er meerdere zijden van een gebouw naar een weg zijn gekeerd is de meest gezichtsbepalende gevel de voorgevel.
- bb. (Voor)gevellijn:  
De grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en het meest gezichtsbepalend is.
- cc. Vrijstaande woning:  
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

Voor de uitleg van alle overige begripsbepalingen wordt verwezen naar de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet en naar bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### **3.2 Meten en berekenen**

#### **3.2.1 meetvoorschriften**

Bij toepassing van de beleidsregels wordt gemeten en berekend zoals bepaald in de meetvoorschriften zoals opgenomen in artikel 2.23 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

#### **3.2.2 wijze van meten**

##### **De afstand tot de (zijdelingse) grens van het bouwwerkperceel**

Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 1 meter, respectievelijk overstekken van meer dan 1 meter, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

**De (bouw)hoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

**De goothoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

**De oppervlakte van een bouwwerk:**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1,00 m buiten beschouwing blijven.

## 4. Beleidsregels

### 4.1 Inleiding

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betreft een bevoegdheid en geen verplichting. Het besluit moet voorzien zijn van een goede motivering. Door het vaststellen van beleid kan voor de toelaatbaarheid ervan worden verwezen naar dat beleid. In het beleid zit dan als het ware de belangenafweging besloten. Dit houdt in dat een uitgebreide afweging achterwege kan blijven. Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning moet rekening worden gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij een omgevingsvergunning om situaties gaat die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, dient wel nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de consequenties voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen dienen voor zover mogelijk in beeld te worden gebracht. In het kader van de belangenafweging dienen de belangen van de aanvrager, de belangen van de gemeente en de belangen van derde-belanghebbende tegen elkaar te worden afgewogen. Dit te meer daar de keuzes op een of andere wijze van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat van de inwoners van de gemeente. In het kader van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dienen privaatrechtelijke belangen ook te worden meegewogen. Voorop staat dat er een evenwichtige toedeling is van functies aan locaties. Hiervoor is een goede onderbouwing vereist van de effecten op de Fysieke Leefomgeving (GoFlo). Deze beleidsregels gaan over kleinere afwijkingen van het tijdelijk omgevingsplan. Hierdoor kan worden volstaan met een lichtere onderbouwing dan afwijkingen die niet in deze beleidsregels zijn opgenomen. Aan welke vereisten de GoFlo moet voldoen verschilt per project (zie bijlage 1).

### 4.2 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan bij een woning binnen de bebouwde kom, kan worden verleend in de volgende gevallen:

1. Voor woningtypen wonen, wonen aaneengesloten, wonen twee-aaneen wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand minder dan 3,00 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,00 meter achter (het verlengde van) de gevellijn te worden gebouwd. Bij bouwpercelen met meerdere (verlengde) gevellijnen dient deze afstand van 1,00 meter tot één gevellijn in acht genomen te worden;
  - b. Binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning;
  - c. Binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen toegestaan, waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning bedraagt, mits:
    - a. De aan- en uitbouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
    - b. De aan- en uitbouw akkoord wordt bevonden door de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Etten-Leur.

- d. Buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
1. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bedragen, met een maximum van 50,00 m<sup>2</sup>;
  2. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
  3. de goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt respectievelijk maximaal 3,25 meter en 5,50 meter.
2. Voor woningtypen wonen vrijstaand wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand minder dan 3,00 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,00 meter achter (het verlengde van) de gevellijn te worden gebouwd. Bij bouwpercelen met meerdere (verlengde) gevellijnen dient deze afstand van 1,00 meter tot één gevellijn in acht genomen te worden;
  - b. Binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning;
  - c. Binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen toegestaan, waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning bedraagt, mits:
    - a. De aan- en uitbouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
    - b. De aan- en uitbouw akkoord wordt bevonden door de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Etten-Leur.
  - d. Buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bedragen, met een maximum van 50,00 m<sup>2</sup>;
    2. indien de oppervlakte van het bouwperceel 1000,00 m<sup>2</sup> of meer bedraagt, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak niet meer dan 100,00 m<sup>2</sup>;
    3. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedragen maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning.
    4. de goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt respectievelijk maximaal 3,25 meter en 5,50 meter.
3. Voor woningtypen wonen vrijstaand 1 wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. De afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelegen binnen het bouwvlak tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt minimaal 3,00 meter;
  - b. Binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning.
  - c. Binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen toegestaan, waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning bedraagt, mits:
    - a. De aan- en uitbouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
    - b. De aan- en uitbouw akkoord wordt bevonden door de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Etten-Leur.
  - d. Buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bedragen, met een maximum van 50,00 m<sup>2</sup>;
    2. indien de oppervlakte van het bouwperceel 1000,00 m<sup>2</sup> of meer bedraagt, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak niet meer dan 100,00 m<sup>2</sup>;

3. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning.
  4. de goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedragen respectievelijk maximaal 3,25 meter en 5,50 meter.
4. Voor woningtype patio wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - a. Aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
    - b. De gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde bouwgebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel maximaal 50,00 m<sup>2</sup>;
    - c. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
    - d. Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
    - e. De bouwhoogte van vrijstaande overkappingen bedraagt maximaal 3,25 meter;
    - f. Per bouwperceel dient een patio aanwezig te blijven met een minimale oppervlakte van 16 m<sup>2</sup>.
  5. Voor woningtype gestapeld wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - a. Bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
    - b. De goot- en bouwhoogten van bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 meter.
    - c. De oppervlakte van een bijgebouw bedraagt maximaal 15,00 m<sup>2</sup> per woning;
  6. Voor woningtype wonen - Zorg wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - a. Bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
    - b. De goot- en bouwhoogten van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3,25 meter;
    - c. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt per bouwperceel maximaal 100 m<sup>2</sup>.
  7. Voor het bouwen van een tuinhuis, overkapping of priiel op de bestemming "tuin" wanneer 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);
    - c. 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 tijdelijke omgevingsplan voor de bestemming "wonen";
    - d. Het tuinhuis/de overkapping/ het priiel dient achter een perceel- of erfafscheiding gebouwd te worden;
    - e. Het tuinhuis/de overkapping/het priiel dient achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

#### **4.3 Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk binnen de bebouwde kom**

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, kan worden verleend in de volgende gevallen:

1. Overkappingen dienen te passen binnen hetgeen is bepaald voor bijbehorende bouwwerken (zie onderdeel 4.2 van deze beleidsregels);
2. Voor een perceel- of erfafscheiding op de bestemming "tuin" wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. De perceel- of erfafscheiding wordt gebouwd tot in het verlengde van de voorgevel van de woning;
  - b. De perceel- of erfafscheiding is maximaal 2 meter hoog;
  - c. Het is toegestaan om een perceel- of erfafscheiding van stalen buispalen met open gaashekwerk te voorzien van natuurlijke groenblijvende beplanting;

- d. Het uiterlijk van de perceel- of erfafscheiding moet akkoord worden bevonden door de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Etten-Leur.

#### **4.4 Uitbreiding van een bouwwerk met voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw**

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit met betrekking tot schilisolatie kan worden verleend, wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De toegestane bouwhoogte wordt met maximaal 0,50 meter overschreden;
- b. De voorgevel(rooi)lijn/gevellijn/het bouwvlak wordt met maximaal 0,50 meter overschreden;
- c. De uitbreiding vindt plaats op eigen terrein.

#### **4.5 Een antenne-installatie**

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het plaatsen van een antenne-installatie kan worden verleend, wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De antenne-installatie is niet hoger dan 40 meter;
- b. De antenne-installatie is bedoeld voor algemene communicatiedoeleinden waarbij sprake is van site-sharing;
- c. Uit een deskundigenrapport blijkt dat een antenne op de bewuste locatie moet komen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het landelijk antenneconvenant.

#### **4.6 Installatie voor warmtekraftkoppeling glastuinbouwbedrijf**

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekraftkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998 kan worden verleend, wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De installatie wordt opgericht binnen het bouwvlak;
- b. Er zijn geen milieuhygiënische redenen die zich tegen medewerking verzetten.

#### **4.7 Mestbewerkingsinstallatie t.b.v. opwekking duurzame energie**

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit 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 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 kan worden verleend, wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De mestbewerkingsinstallatie wordt opgericht binnen het bouwvlak;
- b. De mestbewerkingsinstallatie heeft een relatie met de hoofdactiviteiten van het eigen agrarische bedrijf;
- c. Er zijn geen milieuhygiënische redenen die zich tegen medewerking verzetten.

#### **4.8 Pré-mantelzorgwoning**

In de notitie huisvesting (pré)mantelzorg gemeente Etten-Leur is beschreven wanneer en onder welke voorwaarden de gemeente Etten-Leur medewerking wil verlenen aan huisvesting voor (pré)mantelzorg. Voor een pré-mantelzorgwoning kan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een periode van maximaal drie jaar worden verleend in gevallen waarbij sprake is van een (aanstaande) zorgrelatie tussen de betrokkenen en waarbij het wenselijk en begrijpelijk is dat er bij elkaar op hetzelfde perceel wordt gewoond, maar waar dit op grond van de regelgeving niet vergunningsvrij mogelijk is. Voor het realiseren van pré-mantelzorgwoningen worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. Uit een pré-mantelzorgverklaring moet blijken dat er binnen drie jaar een behoefte aan mantelzorg gaat ontstaan.
2. De woning moet qua plattegrond en inrichting inspelen op de (toekomstige) behoefte. De pré-mantelzorgwoning moet dan ook voorzieningen hebben waarvan je mag verwachten dat ze nodig zijn bij de levensfase en/of ziekte van de bewoner. Bij het afgeven van de pré-mantelzorgverklaring zal de Wmo ook de voorzieningen in kaart brengen die nodig zijn in de pré-mantelzorgwoning;
3. De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van de benodigde voorzieningen. Op grond van de zogenaamde 'voorzienbaarheid' kan voor deze woningaanpassingen later geen beroep worden gedaan op de Wmo;
4. Het huishouden dat gevestigd wordt in de pré-mantelzorgwoning bestaat uit maximaal twee personen;
5. Er moet sprake zijn van een sociale relatie, zoals een familierelatie, tussen de pré-mantelzorgbehoevende en de pré-mantelzorgverlener. Deze zorg wordt niet in het kader van een hulpverlenend beroep aangeboden;



6. De pré-mantelzorgwoning voldoet aan de regels voor mantelzorgwoningen zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het tijdelijke omgevingsplan met uitzondering van het begrip van mantelzorg zoals opgenomen in bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Bbl of het tijdelijk omgevingsplan. In plaats daarvan geldt de definitie voor pré-mantelzorg zoals geformuleerd onder 3.1 onder u van deze beleidsregels.
7. De tijdelijke pré-mantelzorgwoning kan in geen geval leiden tot een permanente woonbestemming.
8. Aan de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de voorwaarde verbonden dat het gebruik van de pré-mantelzorgwoning uitsluitend is toegestaan gedurende de periode dat de pré-mantelzorgrelatie dan wel te verwachten zorgbehoefte bestaat als bedoeld onder 3.1 onder u van deze beleidsregels.
9. Indien de pré-mantelzorgbehoevende verhuist of komt te overlijden kan de achterblijvende partner om een pré-mantelzorgverklaring verzoeken. Bij inwilliging van dat verzoek kan de achterblijvende partner in de pré-mantelzorgwoning blijven wonen. Als hij of zij deze verklaring niet krijgt, dan dient hij of zij te verhuizen.
10. Aan de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de voorwaarde verbonden dat bij het beëindigen van de pré-mantelzorg, binnen één maand na het beëindigen daarvan:
  - i. de verplaatsbare pré-mantelzorgwoning (woonunit) moet zijn verwijderd of,
  - ii. het bouwwerk geen voorzieningen meer mag hebben die het maken tot een (onderdeel van een) woning,tenzij na het beëindigen van de pré-mantelzorg deze direct overgaat in een mantelzorgsituatie zoals bedoeld in de definitie mantelzorg als bedoeld in bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Bbl.
11. Indien na 3 jaar nog geen sprake is van een mantelzorgsituatie wordt opnieuw een onafhankelijk medisch advies opgevraagd. Op basis hiervan dient er eventueel opnieuw een vergunning aangevraagd te worden.
12. De pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot verslechtering van de algemene woonsituatie. Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zijn en er mag geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen ontstaan

#### **4.9 het wijzigen van het gebruik van bouwwerken binnen de bebouwde kom**

Aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het wijzigen van gebruik 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, kan worden meegewerkt in de volgende gevallen:

##### **4.9.1 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 een reguliere woning of maximaal 6 personen in een bedrijfswoning gelegen op het bedrijventerrein;
- Collectieve huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen: tijdelijke huisvesting van 51 tot en met 250 personen.

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

Voor deze vorm van huisvesting kan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een periode van maximaal 5 jaar worden verleend. 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 een reguliere woning of maximaal 6 personen in een bedrijfswoning gelegen op het bedrijventerrein;
- b. Per persoon moet er minimaal 12m<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;

#### Beheer

- e. Door de vergunninghouder dient een beheerder te worden aangewezen die 24 uur per dag, 7 dagen in de week, bereikbaar is;
- f. De beheerder is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder gemeente);
- g. De beheerder wijst de 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

- h. De aanvraag richt zich op een woning;
- i. Voor bedrijfswoningen gelegen op een bedrijventerrein geldt dat de huisvesting uitsluitend personen betreft, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- j. 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;

#### *2. Collectieve huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen*

Voor deze vorm van huisvesting kan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit voor een periode van maximaal 15 jaar worden verleend. 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:

#### Huisvesting en leefklimaat

- 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 voor minimaal 67% werkzaam te zijn in Etten-Leur. Het overige deel dient in 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:

<b>Bedrijfskantine</b>	Gezamenlijke (wat grotere) woonruimte welke bijvoorbeeld als woonkamer gebruikt kan worden en/of bij verjaardagen om de verjaardag te vieren.
<b>Buitenruimte</b>	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'.
<b>Scheiding tussen bedrijven van derden en de huisvestingslocatie</b>	Er dient een fysieke, bij voorkeur groene, afscheiding te zijn tussen de bedrijven van derden en de huisvestingslocatie op het bedrijfsperceel.
<b>Spreekkamer</b>	Spreekkamer voor zorg/fysio
<b>Sportvoorzieningen</b>	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.

#### Beheer

- g. 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;
- h. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente);
- i. 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;
- j. De beheerder dient een nachtregister bij te houden;
- k. 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;

- I. De beheerder zorgt voor naleving van het huisreglement.

#### Locatie en spreiding

- 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 minimumafstanden. Tenzij anders 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 goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving (GoFlo) 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 worden 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 (ook brom- en snorfietsen) en containers voor huishoudelijk afval ten behoeve van 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;

#### 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;
1. Er is sprake van onvoldoende woon- en leefklimaat waarop de aanvraag betrekking heeft en het woon- en leefklimaat van een nabijgelegen woonwijk;
  2. De gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van omliggende functies;
  3. Verkeersontsluiting en parkeersituatie;
  4. Milieuhygiënische kwaliteit en externe veiligheid;

#### **4.9.2 Bed en Breakfast**

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het wijzigen van het gebruik van een bouwwerk binnen de bebouwde kom tot gebruik als bed & breakfast kan worden verleend, wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 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.

#### **4.9.3 Horecabedrijven Bisschopmolenstraat (Schoolstraat tot aan rotonde Beiaard-Rode Poort)**

In het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege Etten-Leur (voormalig bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat") is binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" een limiet opgenomen voor het aantal horecabedrijven. Er bestaat behoefte om dit limiet los te laten om nieuwe initiatieven te ontplooiën.

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het vestigen van een horecabedrijf kan worden verleend, wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het horecabedrijf wordt gevestigd in de Bisschopsmolenstraat, gedeelte tussen Schoolstraat en rotonde Beiaard-Rode Poort;
- Het horecabedrijf moet een toevoeging zijn aan het voorzieningenniveau van Etten-Leur. Dit wordt per concrete aanvraag beoordeeld;
- Het betreft een horecabedrijf in de categorie 1a of 1b van de Staat van Horecabedrijven behorende bij het omgevingsplan;
- Het pand waarin het horecabedrijf wordt gevestigd is op het moment van het vaststellen van het beleid niet als woning in gebruik.

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

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

De betreffende gebouwen van de sportvereniging worden meestal in de avonden 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 hoofd-functie (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 functie 'maatschappelijk', zoals die is opgenomen in het omgevingsplan Binnen deze bestemming, zoals die in recente bestemmingsplannen is opgenomen, worden voorbeelden genoemd als:

- Educatieve voorzieningen en onderwijsvoorzieningen;
- Peuterspeelzalen, kinder- en naschoolse opvang;
- Dagopvang;
- (para)medische voorzieningen;
- (sociaal)culturele voorzieningen;
- Voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur en openbare dienstverlening;
- Religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen;

Deze opsomming is niet volledig, zodat ook andere vormen van gebruik van de sportgebouwen/kantines tot de mogelijkheid 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:

- De activiteiten moeten binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden;
- De activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;
- Er mag geen detailhandel ter plaatse worden uitgeoefend, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- Het gebruik mag niet leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen;
- Het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren;
- De sportfunctie op het perceel moet als hoofd-functie in stand blijven en het voorgestane gebruik zal daaraan ondergeschikt dienen te zijn;
- Buitenopslag ten behoeve van de activiteiten is niet toegestaan;
- 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 verjaardagsfeest 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.

## **5. Slotbepalingen**

### **5.1. Hardheidsclausule**

In deze beleidsregels is een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd die tot doel hebben om bij concrete aanvragen om omgevingsvergunningen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten 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.

### **5.2. Nadeelcompensatie**

Bij het verlenen van een omgevingsplanactiviteit die voldoet aan deze beleidsregels dient, na inschatting van het schaderisico, een overeenkomst te worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente als bedoeld in artikel 13.3c, eerste lid van de Omgevingswet. Middels deze overeenkomst, opgesteld door de gemeente, verklaart de initiatiefnemer/vergunninghouder de eventuele indirecte schade voortvloeiend uit het schadeveroorzakende besluit als bedoeld in artikel 15.1, lid 2 van de Omgevingswet voor zijn of haar rekening te nemen. Desgewenst wordt tevoren op kosten van de initiatiefnemer een planschadeanalyse opgesteld.

In de situatie dat de noodzakelijke overeenkomst niet gesloten wordt, vanuit welke reden dan ook, wordt op basis van deze beleidsregels geen medewerking verleend. Deze beleidsregels zijn immers gebaseerd op een bevoegdheid.

### **5.3. Inwerkingtreding en citeertitel**

- a. Deze beleidsregels treden met terugwerkende kracht in werking op 1 januari 2024.
- b. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (bopa) Gemeente Etten-Leur.

## Bijlage 1 Aanvullende indieningsvereisten

1. Aanvullend op de indieningsvereisten uit de Omgevingsregeling, kan er bij een aanvraag voor planologische afwijkmogelijkheden 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 (noordpeil), 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:

- I. 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 oppervlakten die een directe relatie hebben met of behoren tot het functionele gebruik en vloeroppervlakten;
  - II. Overige gegevens die zich ervoor lenen om aan te duiden op plattegronden, zoals: toilet-ruimten, badruimten, buitenbergingen, buitenruimten, liften, stallingsruimten, technische ruimten, opslagruimten en opstelplaatsen van het aanrecht en kook-, en warmwatertoestellen, enzovoorts.
  - III. De hoogte- en peilmaatvoeringen zijn ten opzichte van het maaiveld aangeduid ter plaatse van de entree van het bouwwerk.
  - IV. Alle aanzichten (geveltekeningen) worden in loodrechte verticale projectie weergegeven.
2. Een goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving (GoFlo) met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties binnen het projectgebied, waarin aandacht wordt besteed aan de gevolgen voor de fysieke leefomgeving, zoals:
    - I. Huidige situatie en toekomstige situatie.
    - II. Ruimtelijke c.q. landschappelijke inpassing;
    - III. Omgevingskwaliteit;
    - IV. Ladder voor duurzame verstedelijking of maatschappelijke behoefte;
    - V. Milieu en kwaliteit leefomgeving;
    - VI. Economische uitvoerbaarheid (publiekrechtelijke verhaalsregels/antérieure overeenkomst);
    - VII. Maatschappelijke uitvoerbaarheid (uitkomsten van overleg met belanghebbenden in de omgeving van de voorgestane ontwikkeling).

De inhoud van de goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving (GoFlo) kan per project verschillen.

3. Resultaten van onderzoeken naar de effecten voor de fysieke leefomgeving en uitvoerbaarheid van het project.

De volgende onderzoeken kunnen van toepassing zijn en dienen, indien verlangd, onderdeel te zijn van de aanvraag:

  - I. Bodem;
  - II. Geluid;
  - III. Luchtkwaliteit;
  - IV. Geur;
  - V. Licht
  - VI. Trillingen
  - VII. Externe veiligheid;
  - VIII. M.e.r.-beoordeling en/of milieueffectrapport.
  - IX. Natuur;
  - X. Water;
  - XI. Archeologie en cultuurhistorie;
  - XII. Verkeer en parkeren;

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.

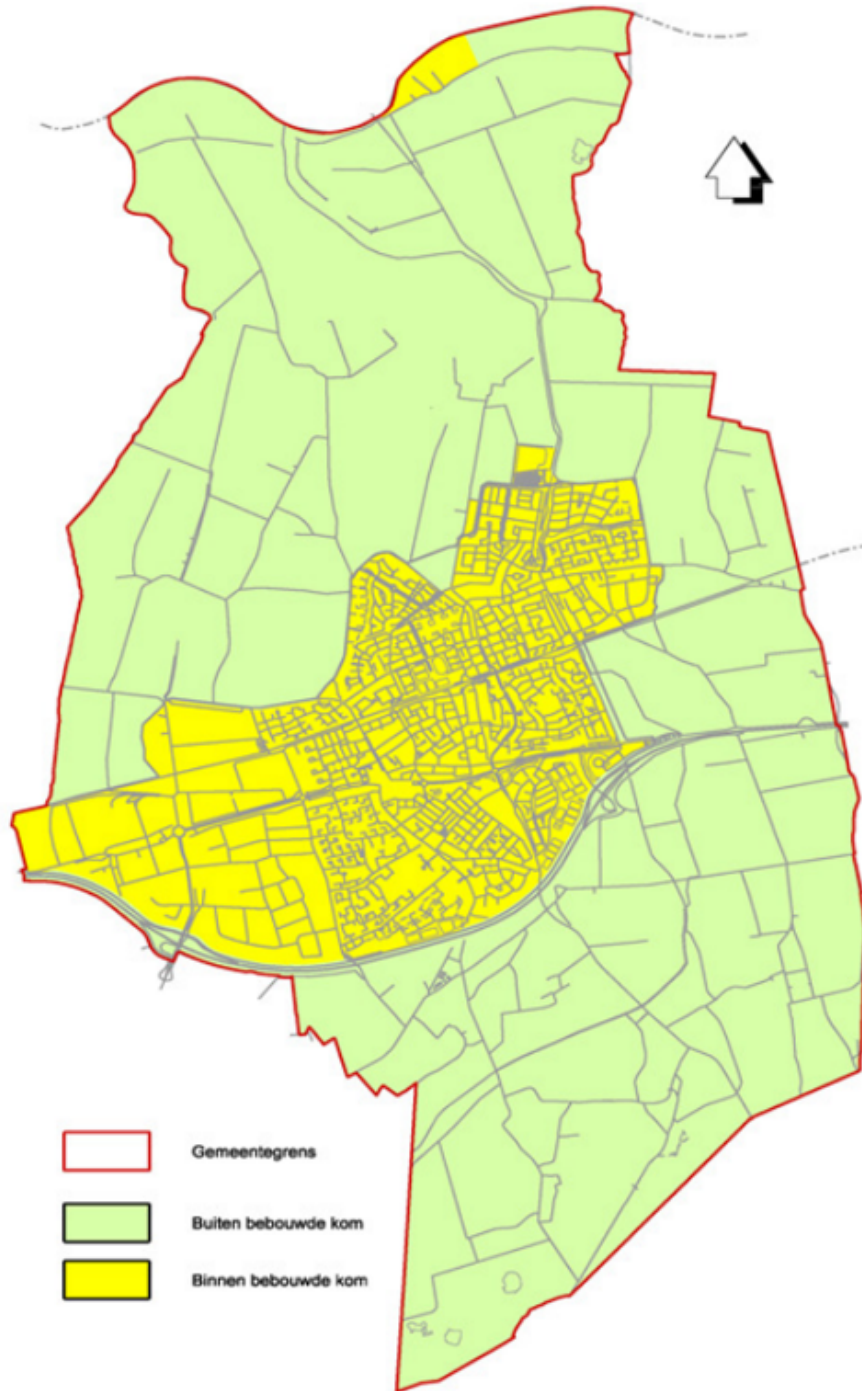
4. Gegevens aanleveren waaruit blijkt dat voldaan wordt aan geldende wet- en regelgeving met betrekking tot de fysieke leefomgeving van:
  - I. Het Rijk, zoals vastgelegd in de Omgevingswet, Omgevingsregeling Besluit activiteiten leefomgeving, Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving en eventuele van belang zijnde projectbesluiten.
  - II. De provincie, zoals vastgelegd in de vigerende provinciale omgevingsvisie, provinciale omgevingsverordening en eventuele van belang zijnde projectbesluiten.
  - III. De gemeente, zoals vastgelegd in o.a. het geldende omgevingsplan, de omgevingsvisie en andere beleidsstukken, zoals onder andere:
    - Welstandsnota;
    - Woonzorgvisie;
    - Mobiliteitsvisie;
    - Groenbeleidsplan;
5. Een overzicht van mogelijke belemmeringen voor het project, waarbij minimaal aandacht wordt besteed aan:
  - I. Kabels en leidingen tracés;
  - II. Privaatrechtelijke belemmeringen.
6. Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van reguliere huisvesting van arbeidsmigranten en overige personen die geen huishouden vormen in (bedrijf)woningen:
  - I. 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.
  - II. Hoeveel extra voertuigen; eigen terrein of openbaar gebied.
7. Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van collectieve huisvesting van arbeidsmigranten:
  - I. 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 aanvullingen voorzieningennorm en norm buitenruimte zoals opgenomen in tabel 1 (onder 4.9.1) van deze beleidsregels;
  - II. Een goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving (GoFlo) zoals opgenomen onder punt 2 van deze bijlage;
  - III. Resultaten van onderzoeken naar de effecten op de fysieke leefomgeving en uitvoerbaarheid van het project zoals opgenomen onder punt 3 van deze bijlage.
  - IV. 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.
  - V. Het verslag van de gevoerde omgevingsdialog conform 'routeplanner voor externen' te vinden via [www.etten-leurdoethetgewoon.nl](http://www.etten-leurdoethetgewoon.nl);
  - VI. 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%

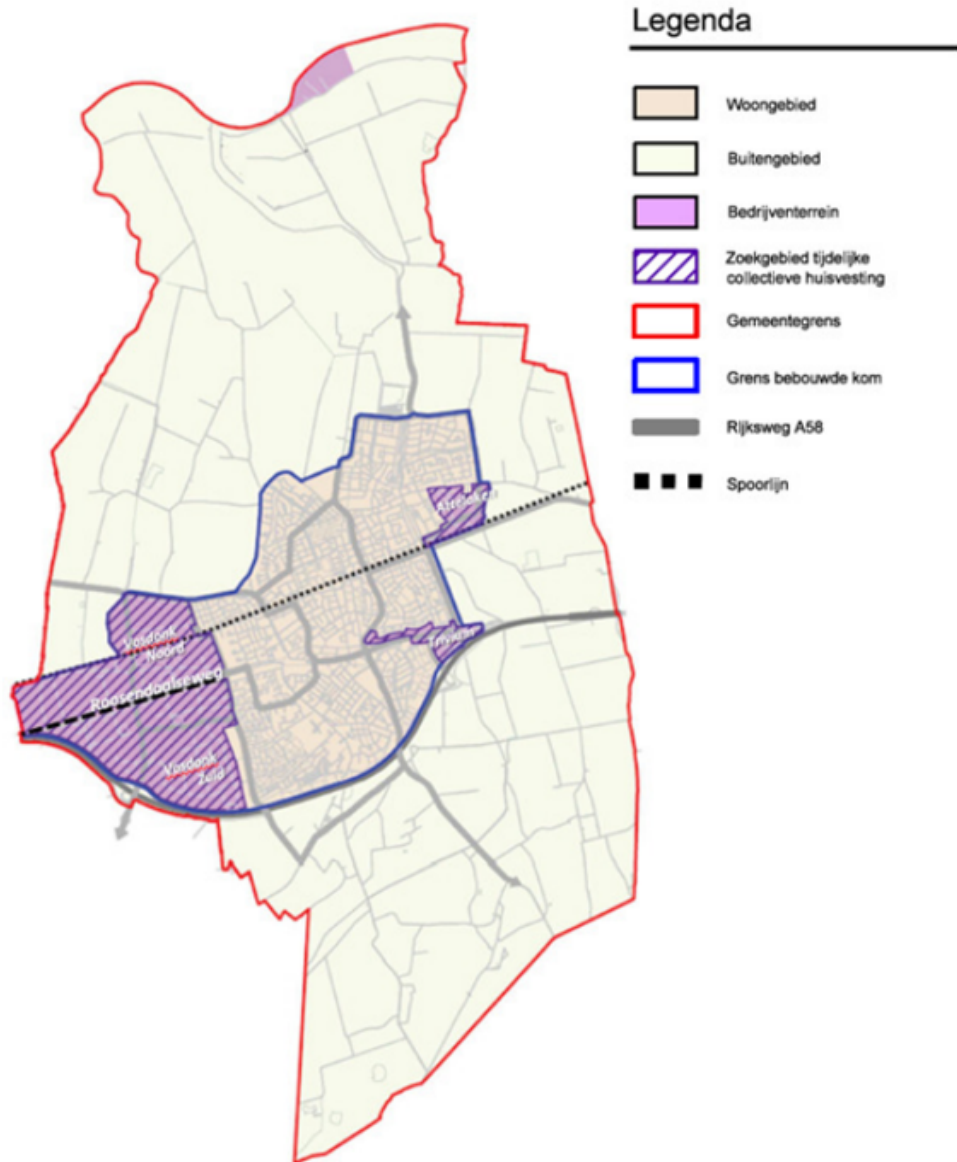
van de gehuisveste personen werkzaam zijn/zullen zijn in Etten-Leur. Het overige deel dient in de aangrenzende gemeenten werkzaam te zijn.



**Bijlage 2 Contourenkaart bebouwde kom**



**Bijlage 3 Collectieve huisvesting van arbeidsmigranten**



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

Met de spreidingsregel wil de gemeente, in verband met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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 omgevingsdialog 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.