

Beleidsregels tot 1e wijziging van de Beleidsregels omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) Gemeente Etten-Leur

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

Overwegende dat is gebleken dat een aantal aanpassingen van de beleidsregels omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) Gemeente Etten-Leur noodzakelijk is;

gelet op de Omgevingswet, Besluit bouwwerken leefomgeving, Besluit kwaliteit leefomgeving, Besluit activiteiten leefomgeving, Omgevingsbesluit en Omgevingsregeling:

b e s l u i t :

vast te stellen de :

Beleidsregels tot 1e wijziging van de Beleidsregels omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) Gemeente Etten-Leur.

Artikel I

In onderdeel 4.2 (Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom) onder 7. komt het tekstgedeelte als volgt te luiden:

7. Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk 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 m² (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 m² dat is opgenomen voor bijbehorende bouwwerken in het betreffende tijdelijke omgevingsplan voor de bestemming “wonen”;
 - d. Het bijbehorend bouwwerk dient achter een perceel- of erfafscheiding gebouwd te worden;
 - e. Het bijbehorend bouwwerk dient achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

Artikel II

In onderdeel 4.9 (**het wijzigen van het gebruik van bouwwerken binnen de bebouwde kom**) onder 4.9.1 (**Huisvesting arbeidsmigranten**) komt het tekstgedeelte onder 1. als volgt te luiden:

1. *Reguliere huisvesting van arbeidsmigranten in (bedrijfs)woningen*

Voor deze vorm van huisvesting kan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een periode van maximaal 2 jaar worden verleend. Na deze periode van 2 jaar dient de situatie weer te worden hersteld in de bestaande toestand, tenzij verlenging verleend wordt. De aanvraag moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

Artikel III

In onderdeel 4.9 (**het wijzigen van het gebruik van bouwwerken binnen de bebouwde kom**) onder 4.9.1 (**Huisvesting arbeidsmigranten**) onder 1.

- i. komt het tekstgedeelte onder Huisvesting en leefklimaat als volgt te luiden:
 - a. De te huisvesten arbeidsmigranten dienen werkzaam te zijn in Etten-Leur;
 - b. De aanvraag richt zich op het huisvesten van maximaal 4 arbeidsmigranten in een reguliere woning of maximaal 6 arbeidsmigranten in een bedrijfswoning gelegen op het bedrijventerrein;
 - c. Per persoon moet er minimaal 12 m² bruto woonoppervlak aanwezig zijn;
 - d. De huisvesting leidt niet tot verkeers- en parkeerproblemen;

- e. 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;
 - f. Het gebruik van de (bedrijfs)woning ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten leidt niet tot (aanhoudende) overlast voor de omgeving.
- ii. komt het tekstgedeelte onder Beheer als volgt te luiden:
- g. Door de vergunninghouder dient een beheerder te worden aangewezen die 24 uur per dag, 7 dagen in de week, bereikbaar is;
 - h. De beheerder is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder gemeente);
 - i. De beheerder wijst de gehuisveste arbeidsmigranten op de verplichting zich in de Basisregistratie Personen (BRP) in te schrijven bij een (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden.
- iii. komt het tekstgedeelte onder Locatie en spreiding als volgt te luiden:
- j. De aanvraag richt zich op een woning;
 - k. Voor bedrijfswoningen gelegen op een bedrijventerrein geldt dat de huisvesting uitsluitend arbeidsmigranten betreft, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
 - l. Medewerking aan de aanvraag leidt niet tot de verhuur van meer dan 1 woning in een straat, met dezelfde postcode, die voor deze doeleinden worden gebruikt.

Artikel IV

In onderdeel 4.9 (**het wijzigen van het gebruik van bouwwerken binnen de bebouwde kom**) onder 4.9.1 (**Huisvesting arbeidsmigranten**) onder 2. *Collectieve huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen*

- i. 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 arbeidsmigranten 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;
 - 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.
- ii. komt het tekstgedeelte onder Beheer als volgt te luiden:
- 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 arbeidsmigranten 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;
 - l. De beheerder zorgt voor naleving van het huisreglement.
- iii. komt het tekstgedeelte onder Locatie en spreiding als volgt te luiden:
- m. De aanvraag richt zich op een perceel 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 aangeven, 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 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 V 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 omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) Gemeente Etten-Leur”

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van 14 januari 2025.

Burgemeester en wethouders,

*drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris*

*drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
burgemeester*