GEMEENTE ETTEN-LEUR

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Etten-Leur

Nr. 112379

10 maart 2026

Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2026-WB02

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Etten-Leur

Overwegende dat:

- de gemeenteraad van de gemeente Etten-Leur voorbeschermingsregels heeft vastgesteld inhoudende een vergunningplicht tot het huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen in (bedrijfs)woningen;
- de gemeenteraad van de gemeente Etten-Leur op basis van artikel 2.4 van de Omgevingswet bevoegd is het omgevingsplan van de gemeente Etten-Leur te wijzigen met een wijzigingsbesluit;
- het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 160 van de Gemeentewet bevoegd is het (ontwerp)wijzigingsbesluit voor te bereiden;
- op grond van artikel 16.29 van de Omgevingswet in het Gemeenteblad het voornemen bekend is gemaakt het omgevingsplan te willen wijzigen met als doel de gemeentelijke voorbeschermingsregels omtrent huisvesting arbeidsmigranten en overige personen te verwerken in het omgevingsplan;
- het (ontwerp)wijzigingsbesluit 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2026 - WB02' zich hiertoe beperkt;
- met het (ontwerp)wijzigingsbesluit 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2026 - WB02' geen regels over de fysieke leefomgeving uit gemeentelijke verordeningen worden toegevoegd aan het omgevingsplan en deze naast het omgevingsplan blijven bestaan;
- de op het (ontwerp)wijzigingsbesluit betrekking hebbende stukken elektronisch te raadplegen zijn via www.etten-leurmakenwesamen.nl;

Besluit;

Artikel I

De regeling "Omgevingsplan gemeente Etten-Leur" vast te stellen zoals opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en de Etten-Leurse Bode.

Het besluit wordt na vaststelling ondertekend.

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij daarvan in bijlage II of III is afgeweken.

2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

3. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 van dit omgevingsplan.

B

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 4 Gebruiksactiviteiten

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 4.1 Algemeen

[Gereserveerd]

Afdeling 4.2 Woonactiviteiten

Paragraaf 4.2.1 Gebruiksactiviteiten - toegestaan

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.2 Gebruiksactiviteiten - meldingsplicht

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.3 Gebruiksactiviteiten - vergunningplicht

Subparagraaf 4.2.3.1 Gebruiken van gronden en bouwwerken voor het huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen

Artikel 4.6 Voorrangsbepaling huisvesten arbeidsmigranten en overige personen

Voor zover de regels in deze subparagraaf (4.2.3.1) strijdig zijn met de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de wet, gaan de regels in deze subparagraaf voor.

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de locatie huisvesting arbeidsmigranten en overige personen.

Artikel 4.2 Gebruiken van gronden en bouwwerken voor het huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen - vergunningplicht

Het is binnen de locatie huisvesting arbeidsmigranten en overige personen verboden zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor het huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen.

Artikel 4.3 Gebruiken van gronden en bouwwerken voor het huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen - beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.2, wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. het aantal te huisvesten arbeidsmigranten en overige personen bedraagt maximaal:
      1. 4 personen in een woning;
      2. 6 personen in een bedrijfswoning en deze personen alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
   b. het bruto woonoppervlak per persoon bedraagt minimaal 12 m^2;
   c. de huisvesting niet leidt tot verkeers- en parkeerproblemen;
   d. de huisvesting voldoet aan de normenset van de Stichting Normering Flexwonen (SNF-normen);
   e. bij huisvesting van arbeidsmigranten is door vergunninghouder een beheerder aangewezen die:
      1. 24 uur per dag, 7 dagen in de week bereikbaar is; en
      2. de contactpersoon is voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente);
   f. het verlenen van de omgevingsvergunning leidt niet tot de verhuur van meer dan 1 woning in een straat met dezelfde straatnaam; en
   g. de omgevingsvergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen heeft een duur van maximaal 2 jaar, behoudens verlenging.

2. In aanvulling op het eerste lid onder a, onder 1, wordt de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.2, voor het huisvesten van arbeidsmigranten alleen verleend op het moment dat de arbeidsmigranten in Etten-Leur werkzaam zijn.

Artikel 4.4 Gebruiken van gronden en bouwwerken voor het huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen - aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.2 , worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. informatie over de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten en overige personen waarin ten minste informatie wordt verstrekt over:
   1. het adres waar de huisvesting beoogd is;
   2. de beoogde duur van de huisvesting;
   3. het aantal te huisvesten personen;
   4. het bruto woonoppervlak per persoon;
   5. het voldoen aan de SNF-normen;
   6. de onderneming waar personen, in geval sprake is van het huisvesten van arbeidsmigranten, werkzaam zijn; en
   7. hoeveel voertuigen in de openbare ruimte worden geparkeerd; en
b. een document waaruit blijkt dat er een beheerder is aangewezen die:
   1. 24 uur per dag, 7 dagen in de week bereikbaar is; en
   2. de contactpersoon is voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente).
c. een onderbouwing die aannemelijk maakt dat de huisvesting niet leidt tot verkeers- en parkeerproblemen.

Artikel 4.5 Gebruiken van gronden en bouwwerken voor het huisvesten van arbeidsmigranten en overige personen - vergunningvoorschriften

Het bevoegd gezag kan de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.2:

a. de door vergunninghouder aangewezen beheerder wijst de gehuisveste personen op de verplichting om zich binnen de Basisregistratie Personen (BRP) in te schrijven bij een (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden; en
b. het gebruik van de (bedrijfs)woning ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten en overige personen leidt niet tot (aanhoudende) overlast voor de omgeving.

C

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

archeologische verwachtingswaarde 1	/join/id/regdata/gm0777/2024/ec6ac303f9784df09ee-bf94afea91cad/nld@2024-08-28;07450728
archeologische verwachtingswaarde 2	/join/id/regda-ta/gm0777/2024/33dc6f241b67429caea5e24a6c7bdfa7/nld@2024-08-28;07450728
archeologische verwachtingswaarde 3	/join/id/regda-ta/gm0777/2024/070df6d814a14ea6a4f7c037507853b6/nld@2024-08-28;07450728
archeologische verwachtingswaarde 4	/join/id/regda-ta/gm0777/2024/29fdc50496284b79a245311b15b610dd/nld@2024-08-28;07450728
archeologische verwachtingswaarde 5	/join/id/regda-ta/gm0777/2024/007bf66c6491411faa7e023659283162/nld@2024-08-28;07450728
archeologische verwachtingswaarde 6	/join/id/regda-ta/gm0777/2024/e7db468afb61402eb9327a8cf838d31f/nld@2024-08-28;07450728
bedrijvigheid	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/3fbf7204dd3843eab9f1553236ed5e4e/nld@2026-01-23;09540158
bedrijvigheid in werkgebieden	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/d8bb9427319346a98be73e9d1925da80/nld@2026-01-23;09540158
beperking bedrijfsverzamelgebouwen	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/3d6a46e1211444bc9c0d81a566ec8739/nld@2026-01-23;09540158
beperking grootschalige logistiek	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/3f371f237dca4cde8c4581bd017a7fb0/nld@2026-01-23;09540158
beperking middelgrote logistiek	/join/id/regda-ta/gm0777/2025/fdc0cf96a2644a068730ec7a1aec8aea/nld@2026-01-23;09540158
huisvesting arbeidsmigranten en overige personen	/join/id/regda-ta/gm0777/2026/7ed27170a163429395c9c5ec9d7ebd7f/nld@2026-03-09;13022709
werkgebieden	/join/id/regdata/gm0777/2025/c0d88cde-be0e4f9299157a0c3a14be09/nld@2026-01-23;09540158

D

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III BIJ ARTIKEL 1.1, DERDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van hoofdstuk 5 wordt verstaan onder:

~~*middelgrote logistiek*~~	~~Gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van tussen de 1 en 3 hectare, waarop bebouwing staat en dat in hoofdzaak in gebruik is voor logistieke- (met uitzondering van productielogistiek, waarbij rekening gehouden wordt met regionale meerwaarde) of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit.~~
~~*bedrijfsverzamelgebouwen*~~	~~Een gebouw op een bouwperceel, dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen en vergaderruimtes, gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf.~~
~~*gebruiksoppervlakte*~~	~~Bruikbare oppervlakte van bebouwing en gronden, geschikt voor het beoogde gebruik, berekend op grond van NEN 2580.~~
~~*productielogistiek*~~	~~Onderdeel van de productieketen dat zich richt op de beheersing en optimalisatie van de goederenstroom binnen een productieomgeving, vanaf de ontvangst en opslag van inkomende grondstoffen tot het moment dat een eindproduct voor de onderneming is gerealiseerd. Als de onderneming halffabricaten produceert, worden deze beschouwd als het eindproduct binnen de productieketen.~~
~~*eindproduct*~~	~~Een product dat voltooid en klaar is voor verkoop of consumptie.~~
~~*grootschalige logistiek*~~	~~Gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van 3 hectare of groter waarop grootschalige bebouwing staat en dat in hoofdzaak in gebruik is voor logistieke- of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit.~~

arbeidsmigranten	Personen die zich op basis van economische motieven (tijdelijk) in Etten-Leur vestigen om werk te kunnen verrichten.
bedrijfsverzamelgebouwen	Een gebouw op een bouwperceel, dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen en vergaderruimtes, gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf.
bedrijfswoning	Een woning op de bij het bedrijf horende grond, uitsluitend dienend voor de huisvesting van één huishouden, waarbij degene die de bedrijfsactiviteiten uitvoert tevens de hoofdbewoner van de woning is.
eindproduct	Een product dat voltooid en klaar is voor verkoop of consumptie.
gebruiksoppervlakte	Bruikbare oppervlakte van bebouwing en gronden, geschikt voor het beoogde gebruik, berekend op grond van NEN 2580.
grootschalige logistiek	Gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van 3 hectare of groter waarop grootschalige bebouwing staat en dat in hoofdzaak in gebruik is voor logistieke- of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit.
huishouden	De samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen: • inwoning bij wijze van (pré)mantelzorg • een éénpersoonshuishouden.
middelgrote logistiek	Gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van tussen de 1 en 3 hectare, waarop bebouwing staat en dat in hoofdzaak in gebruik

	is voor logistieke- (met uitzondering van productielogistiek, waarbij rekening gehouden wordt met regionale meerwaarde) of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit.
overige personen	Personen die geen huishouden vormen.
productielogistiek	Onderdeel van de productieketen dat zich richt op de beheersing en optimalisatie van de goederenstroom binnen een productieomgeving, vanaf de ontvangst en opslag van inkomende grondstoffen tot het moment dat een eindproduct voor de onderneming is gerealiseerd. Als de onderneming halffabricaten produceert, worden deze beschouwd als het eindproduct binnen de productieketen.
wonen	Huisvesting in een (bedrijfs)woning waarbij de bewoner(s) gezamenlijk een (1) afzonderlijk huishouden vormen.
woning	Een hoofdgebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Motivering

1 Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De stukken die betrekking hebben op het 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Etten-Leur 2026 - WB02' en die dienen ter onderbouwing van het besluit, zijn tijdens de procedure, tot het wijzigingsbesluit onherroepelijk is, te raadplegen via www.etten-leurmakenwesamen.nl.