GEMEENTE ETTEN-LEUR

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Etten-Leur

Nr. 534481

17 november 2026

Beleidsregels tot 3e 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 3e wijziging van de Beleidsregels omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplan-activiteit (bopa) Gemeente Etten-Leur.

Artikel I

In onderdeel 4.3 **(een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk binnen de bebouwde kom)** wordt een derde lid toegevoegd dat als volgt komt te luiden:

3. Voor een onoverdekt zwembad als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. Het zwembad wordt gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel en op een afstand van ten minste 1 meter van de perceelsgrenzen met derden;
   b. Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
   c. Per bouwperceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
   d. De oppervlakte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 100,00 m², met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte mag worden bebouwd;
   e. De bouwdiepte van het zwembad bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

Artikel II

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

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 huisvestingsvorm van arbeidsmigranten mogelijk:

- Collectieve huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen: tijdelijke huisvesting van 51 tot en met 250 personen.

1. 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:

<u>Huisvesting en leefklimaat</u>

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.

<u>Beheer</u>

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.

<u>Locatie en spreiding</u>

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;

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.
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;

Artikel III Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking;
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsregels tot 3e wijziging van de Beleidsregels omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) Gemeente Etten-Leur".

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van 3 november 2026.

Burgemeester en wethouders,

N.J. (René) Reijngoudt
Gemeentesecretaris

drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
Burgemeester