



GV00048624

11/11/2022

Gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

VERZONDEN

10 NOV 2022

Onderwerp

Ontheffing ex. artikel 5.15 IOV voor een woonbestemming aan de Fransebaan 4 in Ulicoten

Geacht college,

Hierbij doen wij u toekomen ons besluit van 1 november 2022 tot verlening van een ontheffing ingevolge artikel 5.15 IOV op het verbod van nieuwvestiging voor een woonbestemming op de locatie Fransebaan 4 in Ulicoten. Met deze ontheffing is uw college bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. De verleende ontheffing dient aan het te nemen vaststellingsbesluit te worden toegevoegd.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant genomen besluit, namens deze,

H.B.W. van den Berg,
programmamanager Wonen, Werken en Leefomgeving

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Datum

8 november 2022

Ons kenmerk

C2303490/5147377

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(06) 52 79 41 50

Email

bcoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

1 (5133166)

BESLUIT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Ontheffing ex. artikel 5.15 IOV inzake een woonbestemming aan de Fransebaan 4 in Ulicoten

Datum

8 november 2022

Ons kenmerk

C2303490/5133166

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(06) 52 79 41 50

Email

bcoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

1 (besluit)

BESLISSING van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 8 november 2022 op het verzoek van het college van burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau van 10 oktober 2022, nummer 328838 om een ontheffing als bedoeld in artikel 5.15 van de interim-omgevingsverordening IOV voor de planologische nieuwvestiging van een woning aan de Fransebaan 4 in Ulicoten.

Procedure

De ontheffing maakt deel uit van het ontwerp-bestemmingsplan Fransebaan 4, Ulicoten (NL.IMRO.0744.BPFransebaan4-ON01). Tegen dit ontwerp-omgevingsvergunning en het daarbij gepubliceerde voornemen om ontheffing van de IOV aan te vragen bij Gedeputeerde Staten zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerp-bestemmingsplan lag terinzage van 14 juni 2022 tot en met 25 juli 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het verzoek om ontheffing of tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

De ontheffingsaanvraag in relatie tot het bestemmingsplan

In de afgelopen jaren is op ambtelijk en bestuurlijk niveau regelmatig gesproken over een ruimtelijke ontwikkeling aan de Fransebaan 4 in Ulicoten, gemeente Baarle-Nassau. Het gaat om een oude paardenstal (vergund in 1972) die in de loop der tijd is uitgebouwd tot recreatiewoning en sinds de jaren '90 illegaal permanent werd bewoond. Het pand staat al enkele jaren leeg. De eigenaren van het pand hebben verzocht om het perceel te voorzien van een woonbestemming, maar de locatie ligt in het gemengd landelijk gebied en is omgeven door het Natuur Netwerk Brabant. Er is geen sprake van een bebouwingsconcentratie en de vigerende bestemming is 'natuur'. Het wijzigen van de natuurbestemming naar een woonbestemming is in strijd met de interim-omgevingsverordening. Ook eerdere pogingen om het perceel te voorzien van een woonbestemming zijn gestrand: ons college heeft in 2008 geleden een

reactieve aanwijzing gegeven tegen het opleggen van een woonbestemming die bij de Raad van State in stand is gebleven.

In juli 2017 heeft de gemeente Baarle-Nassau opnieuw gevraagd om medewerking te verlenen aan een woonbestemming. De medewerking zou bestaan uit een ontheffing van het verbod op nieuwvestiging van een woning in het buitengebied. Hoewel het pand er dus feitelijk al decennialang staat, is in juridisch opzicht sprake van nieuwvestiging hetgeen strijdig is met de interim-omgevingsverordening. Het verzoek om ontheffing is destijds door GS afgewezen, maar er werd toen aangegeven dat, gelet op de specifieke voorgeschiedenis, de gedane toezeggingen door het gemeenbestuur en om een einde te maken aan de jarenlange impasse, we bereid waren om in te gaan op het verzoek als de initiatiefnemers een stevige investering zouden doen in kwaliteitsverbetering ter waarde een Ruimte-voor-Ruimtetitel (125.000 euro). Doel is om hiermee fysieke verbetering van omgevingskwaliteit te realiseren.

Datum

8 november 2022

Ons kenmerk

C2303490/5133166

Beoordeling van het verzoek

Het gemeentebestuur van Baarle-Nassau heeft een verzoek om ontheffing van de IOV ingediend waarbij 125.000 euro beschikbaar komt voor fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap. Het verzoek is uitgebreid en degelijk gemotiveerd. De ontheffing is gebaseerd op de onderbouwing die bij het verzoek is ingediend. Wij beschouwen de argumentatie voor het verzoek hier als herhaald en ingelast. Met dit bedrag zal de gemeente een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit realiseren. Omdat hiermee aan de door GS gestelde voorwaarden is voldaan, kan worden ingestemd met het verzoek om ontheffing die ziet op een woonbestemming op de locatie Fransebaan 4.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Gelet op de artikelen 5.15 en 6.6 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Besluiten

De gevraagde ontheffing van de artikelen 3.6, 3.8, 3.9 en 3.68 van de interim-omgevingsverordening te verlenen voor de planologische nieuwvestiging van een woning aan de Fransebaan 4 in Ulicoten overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan Fransebaan 4, Ulicoten, zoals dat is gepubliceerd en vervat in het GML-bestand (NL.IMRO.0744.BPFransebaan4-ON01) met de bijbehorende regels en bijlagen;

Aan deze ontheffing het voorschrift te verbinden dat:

1. in het kader van het vast te stellen bestemmingsplan wordt een verantwoording opgenomen over de wijze waarop is zeker gesteld dat de wijziging naar de bestemming 'Wonen' gepaard gaat met een fysieke

verbetering van de landschappelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.8 en 3.9, derde lid van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarbij de omvang van de fysieke verbetering vergelijkbaar is met de verbetering die plaats heeft bij gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte als bedoeld in artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, te weten gelijk aan een bedrag van € 125.000,-.

Datum

8 november 2022

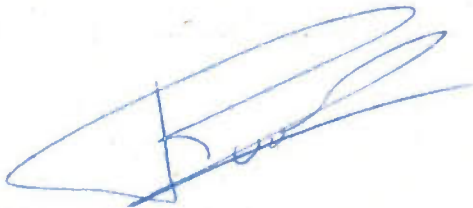
Ons kenmerk

C2303490/5133166

2. het college van burgemeester en wethouders doet jaarlijks – te rekenen vanaf de dag dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt – verslag aan Gedeputeerde Staten over de investeringen in fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan, tot het moment dat de fysieke verbetering is gerealiseerd. De feitelijke fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit wordt uiterlijk binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd.

's-Hertogenbosch, 8 november 2022

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant genomen besluit, namens deze,



H.B.W. van den Berg,
programmamanager Wonen, Werken en Leefomgeving

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.