

---

## Memo

Aan: : gemeente Maashorst  
T.a.v. : de heer G. van Oorschot  
Van : mr. L.C.G. Hoenselaar, mr. C.J.M. Weebers-Vrenken MRE  
Inzake : ontwerp-bestemmingsplan Broksteeg 1 – 3 Schaijk ('Jonkergouw')  
Dossiernr. : 10105-006  
Datum : 23 mei 2022

Paradijslaan 159  
Postbus 480  
5600 AL EINDHOVEN  
tel: 040 - 21 20 400  
fax: 040 - 21 21 487  
mob: 06-30 28 0104  
e-mail:  
l.hoenselaar@vastgoed-  
advocaten.nl

**Verzonden per e-mail: [gijs.vanoorschot@gemeentemaashorst.nl](mailto:gijs.vanoorschot@gemeentemaashorst.nl)**

---

### I. Inleiding en vraagstelling

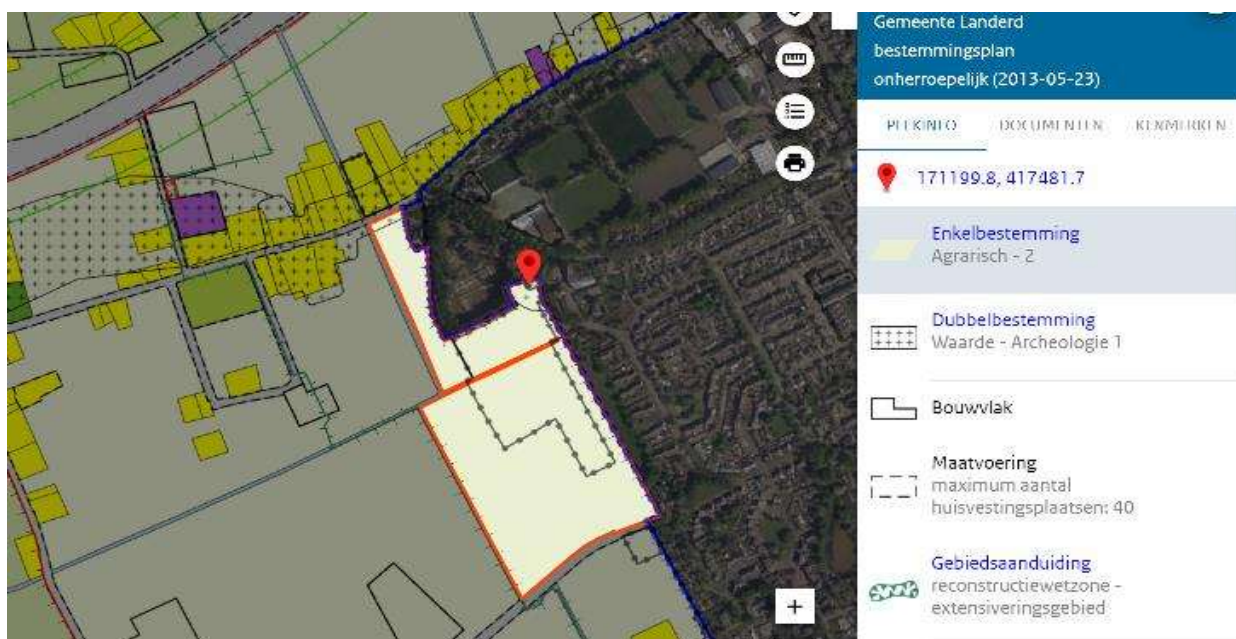
1. De gemeente Maashorst (voorheen: 'Landerd') en Gebr. Jonkergouw Beheer B.V. (hierna: "Jonkergouw") zijn voornemens de huidige bedrijfslocatie van Jonkergouw aan de rand van de bebouwde kom in Schaijk (Molenaarstraat 2) te verplaatsen naar een locatie in het buitengebied (Broksteeg 1-3). Op deze nieuwe locatie kan Jonkergouw verder uitbreiden en kan de huisvesting van arbeidsmigranten zo veel mogelijk op het eigen bedrijf worden geconcentreerd.
2. In het kader van het aangaan van de anterieure overeenkomst op basis waarvan de herbestemming van de Broksteeg en de beoogde verplaatsing mogelijk wordt gemaakt, doet de vraag zich voor of het mogelijk is om op de achterlaatlocatie meer zekerheid voor de realisatie van woningbouw te bieden. Dit vanwege het verzoek van Jonkergouw om de verplaatsing mede te kunnen financieren door deze woningbouwontwikkeling.
3. In algemene zin kan worden geconstateerd dat de verplaatsing van het bedrijf een verbetering van het woongenot en verkeersveiligheid in de bebouwde kom van Schaijk betekent. Vanwege de milieutechnische effecten van het bedrijf op de huidige locatie is woningbouw aan de westelijke zijde van Schaijk op dit moment niet mogelijk. Door de verplaatsing van het bedrijf zou op de vrijkomende locatie een passende herontwikkeling in de vorm van woningbouw kunnen plaatsvinden. Woningbouw op deze locatie kan door de gemeente worden onderbouwd. Hiervoor kan de gemeente op dit moment 50 woningen beschikbare plancapaciteit inzetten.
4. In de voorliggende concept anterieure overeenkomst is reeds uitgegaan van een verbinding tussen de Broksteef 1-3 en de Molenaarstraat 2 op grond van het feit dat er sprake is van een functionele samenhang. Door op de achterlaatlocatie tevens een woningbouwbestemming te projecte-

ren wordt tevens invulling gegeven aan de financiële samenhang. Op deze gronden is de verbinding tussen de twee plandelen gerechtvaardigd. Deze verbinding is voor zover wij weten vooralsnog niet in het voorliggende concept ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Voorstel is nu om de achterlaat locatie niet alleen agrarisch te bestemming, maar tevens een woningbouwbestemming basis van de mogelijke plancapaciteit mogelijk te maken.

5. Op dit moment ontbreekt nog een concreet door de gemeente goedgekeurd stedenbouwkundig plan. Bovendien vraagt een directe woningbouwbestemming ook om uitvoering van extra onderzoeken. Tenslotte is kostenverhaal voor de woningbouwbestemming nog niet in beeld. Om die reden geven wij in overweging om voor de achterlaatlocatie gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6 lid 1 onder a Wet op de ruimtelijke ordening/Wro).
6. In dit memo wordt ingegaan op de (rand)voorwaarden voor het gebruik van deze bevoegdheid, mede in relatie tot het bestemmingsplan voor de nieuwe locatie van Jonkergouw. Alvorens hier op in te gaan wordt aandacht besteed aan de vrijkomende locatie alsmede de mogelijkheid om ten aanzien van deze locatie een voorwaardelijke verplichting op te nemen ten aanzien van de nieuwe locatie zodat, alvorens de nieuwe locatie in gebruik wordt genomen, de bebouwing op de vrijkomende locatie wordt verwijderd.

## II. Vrijkomende locatie (achterlaatlocatie)

7. De vrijkomende locatie aan de Molenstraat 2, is in het ter plaatse geldende bestemmingsplan ('Buitengebied gemeente Landerd') bestemd als 'Agrarisch 2':



*Uitsnede verbeelding [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)*

8. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij toegestaan. Per aanduiding is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

### **III. Voorwaardelijke verplichting**

9. Voor de gemeente is van belang dat de verplaatsing naar de Broksteeg en de ontmanteling van het bedrijf aan Molenaarstraat goed is geregeld. Dit is mogelijk door een koppeling te maken tussen het gebruik van beide locaties. In het bestemmingsplan voor de nieuwe locatie (Broksteeg 1-3) kan de voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat de nieuwe bedrijfsgebouwen op deze locatie niet eerder in gebruik mogen worden genomen, dan nadat de bestaande bedrijfsgebouwen op de vrijkomende locatie zijn gesloopt. De gemeente gedurende een korte periode gedogen dat er sprake is van een overlap/overgangssituatie/
10. Daarnaast is het wenselijk om in dit bestemmingsplan het bouwvlak van de vrijkomende locatie weg te bestemmen zodat, na de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, ter plaatse niet opnieuw een agrarisch bedrijf met bijbehorende bebouwing kan worden opgericht. Met het wegbestemmen van het bouwvlak wordt de verbetering van het woongenot en de verkeersveiligheid in de bebouwde kom van Schaijk planologisch vastgelegd. Zonder de aanduiding bouwvlak blijft het mogelijk om de gronden op de vrijkomende locatie te gebruiken voor agrarisch gebruik, zoals landbouw, beweiding etc.

### **IV. Wijzigingsbevoegdheid**

11. Voorts kan op de nieuwe locatie, door middel van de aanduiding 'relatie', een koppeling worden opgenomen voor de vrijkomende locatie. Beide locaties maken hiermee deel uit van hetzelfde plangebied ('Buitengebied gemeente Landerd') zodat ruimtelijke samenhang bestaat tussen beide locaties. Het feit dat de locaties niet direct in elkaars nabijheid zijn gelegen, de nieuwe locatie ligt aan de oostzijde van de kern Schaijk en de vrijkomende locatie aan de westzijde, doet hieraan niet af. Deze aanpak was, zoals gezegd, reeds voorzien in de anterieure overeenkomst.
12. Dit moet uiteraard wel (summier) worden onderbouwd in de plantoelichting. Daarbij kan worden gesteld dat, gelet op de functionele en financiële samenhang tussen de nieuwe bedrijfslocatie en de vrijkomende (voormalige) locatie, sprake is van onlosmakelijke ruimtelijke samenhang. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het dan ook mogelijk en zelfs wenselijk om beide locaties te betrekken in één en dezelfde bestemmingsplanprocedure. Bovendien maken de locaties al deel uit van hetzelfde plangebied (Buitengebied Landerd) zodat mag worden aangenomen dat deze ruimtelijke samenhang reeds aanwezig is.

13. Aan de hand van de aanduiding ('relatie') kan in het bestemmingsplan tevens een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor de vrijkomende locatie. Hierdoor kan het planologische gebruik van deze locatie in de toekomst eenvoudig worden gewijzigd. Bovendien liggen ten behoeve van Jonkergouw de planologische contouren van de herbestemming naar woningbouw onherroepelijk vast tegelijkertijd met het verkrijgen van een onherroepelijke bestemmingswijziging voor de Boroksteeg 1-3. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid heeft tot gevolg dat het college van burgemeester en wethouders het plan, onder bepaalde voorwaarden, op basis van een aanvraag of eventueel zelfstandig kan wijzigen. Dit wordt vastgelegd in een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan wordt dus niet meer voorgelegd aan de gemeenteraad.
14. De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid kunnen bij het vaststellen van het wijzigingsplan in principe niet meer worden aangevochten. Deze voorwaarden kunnen echter wel ter discussie worden gesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan c.q. het 'Moederplan' waarin de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Dit betekent dat de inhoud en vormgeving van de wijzigingsbevoegdheid in het Moederplan op zorgvuldige wijze moet plaatsvinden<sup>1</sup>.
15. Aan de raad beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzings van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening<sup>2</sup>.
16. Het uitgangspunt is dat reeds ten tijde van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid, de planologische aanvaardbaarheid van de daarmee mogelijk te maken nieuwe functie in beginsel vast moet staan. Dit betekent bijvoorbeeld dat tenminste moet worden beoordeeld of de woningbouw, die met de wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is en dat inzichtelijk wordt gemaakt dat er behoefte bestaat aan deze woningbouw.
17. Daarnaast zal de financiële uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid moeten worden onderbouwd, zodat aannemelijk is dat ook het wijzigingsplan zelf financieel uitvoerbaar is. Niet hoeft vast te staan dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt binnen de planperiode van tien jaar. Aannemelijk moet zijn dat in die periode van de wijzigingsbevoegdheid gebruik *kan* worden gemaakt<sup>3</sup>. Hierbij is het wel mogelijk om het kostenverhaal voor deze herontwikkeling uit te stellen totdat het wijzigingsbesluit genomen wordt<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> ABRvS d.d. 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:817;

<sup>2</sup> ABRvS d.d. 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:744;

<sup>3</sup> ABRvS d.d. 29 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:822;

<sup>4</sup> Dit geldt obv de Wro.

18. Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak moet de wijzigingsbevoegdheid in het Moederplan voldoende worden begrensd. De begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid wordt bepaald aan de hand van de omstandigheden van het geval. Daarbij acht de Afdeling in ieder geval van belang:
  - de aard van de wijziging;
  - de grootte van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft;
  - de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid.
19. In het onderhavig geval kan worden onderbouwd dat de wijziging noodzakelijk en gewenst is om de bedrijfsverplaatsing naar de nieuwe locatie (financieel) haalbaar te maken. Daarnaast sluit de beoogde woningbouw aan de rand van de bebouwde kom, ruimtelijk (en stedenbouwkundig) goed aan bij de kern van Schaijk en kan, bijvoorbeeld op basis van de woonvisie en/of het gemeentelijk woonbeleid, worden aangetoond dat behoefte bestaat aan deze woningbouw. De grootte van het gebied past, qua schaal en omvang, bij de kern van Schaijk zodat het gebied door middel van de wijzigingsbevoegdheid als uitbreidingslocatie kan worden aangemerkt. De aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid betreft het verplaatsen van het bestaande bedrijf zodat deze locatie vrijkomt.
20. Tot slot moet nog gewezen worden op de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2023. Op deze datum gaan alle (onherroepelijke) bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van rechtswege over in het omgevingsplan. De wijzigingsbevoegdheid komt daarbij te vervallen. De werking die hieraan dan nog kan worden ontleend is dat de gemeente bij een omgevingsvergunning voor een zogeheten 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' ('bopa') rekening houdt met de voorwaarden die zijn opgenomen voor de wijzigingsbevoegdheid binnen het criterium van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## V. Aanpak (concept) ontwerp bestemmingsplan

21. In het (concept) ontwerp bestemmingsplan moet voor de nieuwe locatie (Broksteeg 1-3) een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat de bedrijfsgebouwen op deze locatie niet eerder in gebruik mogen worden genomen, dan nadat de bestaande bedrijfsgebouwen op de vrijkomende locatie zijn gesloopt.
22. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst voorzien dat het bouwvlak van de vrijkomende locatie wordt wegbestemd, zodat na de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, ter plaatse niet opnieuw een vergelijkbaar bedrijf, als het huidige, met bijbehorende bebouwing kan worden opgericht. Met het weg bestemmen van het bouwvlak wordt de verbetering van het woongenot en de verkeersveiligheid in de bebouwde kom van Schaijk planologisch vastgelegd. Zonder de aanduiding bouwvlak blijft het mogelijk om de gronden op de vrijkomende locatie te gebruiken voor agrarisch gebruik, zoals landbouw, beweiding etc.

23. Gelet op het feit dat de beide locaties deel uitmaken van hetzelfde plangebied (Buitengebied Landerd) en de functionele en financiële samenhang tussen de locaties is het mogelijk om de locaties te betrekken in één en dezelfde bestemmingsplanprocedure.
24. In het (ontwerp) bestemmingsplan kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor de achterlaatlocatie, zodat het planologische gebruik van deze locatie in de toekomst eenvoudig kan worden gewijzigd.
25. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden onderbouwd dat de wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk is. Hierbij moet de planologische aanvaardbaarheid, waaronder de financiële uitvoerbaarheid, van de daarmee mogelijk te maken woningbouw in beginsel vaststaan. Daarnaast moet aannemelijk zijn dat in binnen de planperiode van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.
26. Volledigheidshalve wordt nog gewezen op de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2023 waarbij het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid zal komen te vervallen. De woningbouw kan dat op basis van een delegatiebesluit door het college van burgemeester en wethouders als een afzonderlijke omgevingsvergunning zonder wijziging van het omgevingsplan worden verleend.

=====