

Datum raad 13 november 2025

Zaaknummer 2862132

Datum college 16 september 2025

Portefeuille Economie, financiën, dienstverlening
J.H.M. Goijaarts

Onderwerp Ondersteuning Stichting Schaapskooi Schijndel doormiddel van aankoop gedeelte van de gronden

Samenvatting

Eerder heeft de Schaapskooi haar gronden verkocht aan stichting Verhagen met een terugkoopregeling. Stichting Schaapskooi vraagt aan de gemeente om de agrarische grond (3,1 ha) van Stichting Verhagen als gemeente aan te kopen en deze vervolgens te onder marktconforme voorwaarden te verpachten aan de Stichting Schaapskooi. Zij geven aan dat zij per saldo minder betalen en daardoor weer kunnen investeren in de toekomst.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

De structurele effecten van dit voorstel zijn nagenoeg budgettair neutraal voor de begroting. Dit voorstel heeft geen invloed op de Mijlpalen van Meierijstad.

Behandeling in commissie

23 oktober 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De gemeente koopt 3,1 ha agrarische grond van Stichting Schaapskooi Schijndel aan voor € 297.000 onder de voorwaarden dat:
 - de gemeente voornemens is de gronden voor een bedrag van € 1.000 per hectare te verpachten aan de Stichting Schaapskooi Schijndel.
 - Stichting Schaapskooi Schijndel eerst de strijdigheden met het omgevingsplan dient te legaliseren alvorens tot aankoop van gronden door gemeente wordt overgegaan.
 - Stichting Schaapskooi Schijndel eerst een ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangeleverd om e.e.a. te legaliseren.
2. voor de aankoop van € 297.000 stelt de Raad een krediet beschikbaar.
3. De rentelasten van deze investering en de pachtinkomsten structureel verwerken in de begroting 2026.

Waarom naar de raad

Er is geen budget voor de aankoop van de grond beschikbaar. Het betreft geen onvoorziene en strategische aankoop, waardoor de gemeenteraad zal moeten beslissen over de aankoop en het beschikbaar stellen van budget hiervoor.

Eerder genomen besluiten

Collegebesluit 16 september 2025

Aanleiding

Eerder heeft Stichting Schaapskooi Schijndel (SSS) haar gronden verkocht aan Stichting Verhagen met een terugkoopregeling. Stichting Schaapskooi vraagt aan de gemeente om de agrarische grond (3,1 ha) van Stichting Verhagen als gemeente aan te kopen en deze vervolgens onder marktconforme voorwaarden te verpachten aan de Stichting Schaapskooi. Hierdoor is de stichting toekomstbestendig en dit zorgt ervoor dat de maatschappelijk waarde behouden blijft.

Argumenten

1.1. Aankoop grond door gemeente

Stichting Verhagen heeft ca. 4 ha. in eigendom, bestemming agrarisch met waarden. Ca. 0,7 ha. heeft de bestemming Schaapskooi. Hierbinnen zijn de opstallen van de Schaapskooi gelegen. Buiten de bestemming Schaapskooi staan ca. 60 hoppalen die eigendom van de Schaapskooi zijn. Deze zijn te hoog en daarmee strijdig met het bestemmingsplan.

Stichting Schaapskooi heeft haar gronden in het verleden verkocht aan Stichting Verhagen. De gemeente is niet bereid om de gronden van Stichting Verhagen te kopen en vervolgens te verpachten aan de Schaapskooi. De Schaapskooi heeft namelijk al een gedeelte van de gronden afbetaald. De gemeente zou dan bij de verkoop moeten regelen dat Stichting Verhagen de reeds betaalde bedragen terugstort aan de Schaapskooi. Gezien de constructie is dat allemaal niet eenduidig te achterhalen. De gemeente wil zich niet mengen in deze constructie en kan ook niet het financiële risico dragen voor wat betreft de fiscale gevolgen voor beide stichtingen. Hier kan de gemeente ook geen verantwoordelijkheid voor dragen.

De gemeente is wel bereid een gedeelte van de gronden (3,1 ha) aan te kopen van Stichting Schaapskooi. Dit heeft ook als voordeel dat het uitgeven van de gronden in de vorm van pacht aan de Schaapskooi in het kader van Didam minder risico vormt omdat het voornemen om de gronden in pacht uit te geven aan de Schaapskooi een voorwaarde was voor verkoop. Stichting Schaapskooi heeft echter niet de middelen om de gronden aan te kopen. Dit kan ondervangen worden doordat de Schaapskooi de gronden van Stichting Verhagen koopt met de ontbindende voorwaarden dat de gemeente de gronden van de Schaapskooi koopt. De koop gaat dan alleen door als alle drie de partijen instemmen. De gemeente kan voorzien in de ontbindende voorwaarde de overeenkomst tussen de Schaapskooi en Stichting Verhagen maar zal verder niet betrokken zijn bij het opstellen van die overeenkomst. De inhoud van de overeenkomst moet voldoen aan de inhoud van de overeenkomst tussen de gemeente en de Schaapskooi.

Voorstel:

- Gemeente koopt 3,1 ha. Agrarische grond tegen de getaxeerde marktwaarde (marktwaarde = uitgangspunt) zijnde € 297.000
- Pacht prijs voor grasland is €1.000 per ha.
- De gemeente voornemens is de gronden te verpachten aan Schaapskooi: $3,1 \text{ ha} \times € 1.000 = € 3.100$ per jaar = € 258,33 per maand.

Relevant om op te merken:

- De verkaveling van het zuidelijk aan te kopen perceel is wat vreemd.
- Het zuidelijk perceel is niet rechtstreeks bereikbaar vanaf de openbare weg.
- Voorwaarde van verkoop is dat SSS de strijdigheden met het omgevingsplan legaliseert alvorens de grond wordt aangekocht.
- Het kan zijn dat verpachten aan Schaapskooi geen doorgang vindt indien er zwaarwegende belangen naar voren komen waardoor 1-op-1 uitgifte aan de Schaapskooi niet mogelijk is.

Grond wat in eigendom blijft bij de schaapskooi:



Wanneer de gemeente de gronden niet aankoopt en SSS gaat failliet dan komen de gronden en gebouwen in eigendom bij Stichting Verhagen.

Omgevingsvergunning is voor dit gedeelte



1.2 Maatschappelijke waarde van Schaapskooi

In de visie Recreatie & Toerisme is een focusgebied vastgesteld: de recreatieve motor bestaande uit de 3 clusters Noordkade-Vlagheide-Streekpark Kienehoef. Hier stimuleren en faciliteren we (door)ontwikkeling van recreatief-toeristische voorzieningen en versterken daarmee onze recreatief toeristische basis. SSS heeft ingesproken tijdens de raadsvergadering waarin besluitvorming van de visie Recreatie & Toerisme was geagendeerd. SSS hield een warm pleidooi om de Schaapskooi als 4^{de} cluster op te nemen in de recreatieve motor. Hiervoor is niet gekozen maar er is nadrukkelijk wel aangegeven dat de Schaapskooi een belangrijke recreatief toeristische parel in Meierijstad is waarvoor zeker aandacht is.

Vanuit Recreatie & Toerisme wordt Schaapskooi als een van de highlights/parels van Meierijstad gezien. Om deze reden is hier in 2023 ook een Toeristisch InfoPunt gerealiseerd. Met een bezoekersaantal van 40.000 per jaar behoort de Schaapskooi tot de top 5 van aansprekende vrijetijdsvoorzieningen in Meierijstad.

De Stichting Schaapskooi Schijndel richt zich met hun activiteiten naast het beheer en behoud van cultureel erfgoed, ook op natuur- en milieueducatie op het gebied van oude schapen- en kippenrassen, en oude ambachten.

Meerijstad ziet de Schaapskooi als een mooi initiatief, realisatie van de Schaapskooi heeft moeten leiden tot een verbetering van natuur en landschapswaarden in het gebied (bp Buitengebied 2000), toegangspoort tot het Wijbosch Broek, enige uitbating in het Wijbosch Broek, meerwaarde in het gebied, onderwijskundig en educatief, centrale ligging aan fiets- en wandelknooppuntennetwerk, belevingswaarde, vanuit cultureel erfgoed toegevoegde waarde (inheemse rassen en hopcultuur), schoolprojecten, vele vrijwilligers zijn hier werkzaam, plek voor dagbesteding, carnavalsverenigingen met hopen.

Een uitgebreidere argumentatie over de maatschappelijke waarde van de Schaapskooi is opgenomen in de bijlage, welke aan dit voorstel is toegevoegd.

Kanttekeningen

1.1 Geen budget beschikbaar

Er is geen budget voor de aankoop van de grond beschikbaar. Het betreft geen onvoorziene en strategische aankoop, waardoor de gemeenteraad zal moeten beslissen over de aankoop en het beschikbaar stellen van budget hiervoor.

1.2. Geen noodzaak voor de aankoop van gronden

Hoewel een brede beleidsinventarisatie aantoont dat de Schaapskooi als initiatief wordt omarmd, wordt er vanuit de diverse beleidsterreinen in de breedte geen noodzaak of aanleiding gezien om de SSS draaiende te houden. Vanuit de brede beleidsinventarisatie is er geen brede onderbouwing voor de aankoop van de gronden van de Schaapskooi voorhanden om dit richting de gemeenteraad te motiveren.

1.3. Ongewenste precedentwerking

Het is ongebruikelijk voor de gemeente om op deze wijze niet strategische gronden te verwerven. Wanneer een andere vergelijkbare partij zich meldt, zal deze aanvraag op eenzelfde wijze behandeld moeten worden. De kans op een vergelijkbare situatie lijkt op dit moment niet groot.

1.4. Uitspraak HR Didam/gelijke behandeling

Voor de uitgifte van grond moet de gemeente in het kader van gelijke behandeling voldoen aan het Didam-arrest. Één op één gemeentegrond uitgeven mag niet, tenzij dit deugdelijk onderbouwd kan worden. Voor het verpachten van de grond aan SSS zou een onderbouwing gezocht kunnen worden in de maatschappelijke toegevoegde waarde vanuit recreatie en dat het grenzend aan het perceel waar de bebouwing van SSS op staat. Tevens helpt het dat de gemeente de gronden rechtstreeks van de Schaapskooi koopt met het voornemen deze te verpachten aan de Schaapskooi. Deze onderbouwing kent wat betreft inhoudelijke haalbaarheid juridische risico's. Het is mogelijk dat de gemeente aankoop van de gronden en publicatie van het verpachten van de gronden, niet over kan gaan tot uitgifte van de gronden aan de Schaapskooi, waardoor de gronden niet meer ter beschikking van de Schaapskooi staan.

1.5. Deel van de bebouwing niet gelegaliseerd

De bebouwing is in de loop der jaren qua oppervlakte toegenomen. Deze is nog niet gelegaliseerd en vastgelegd in het omgevingsplan.

Communicatie

Het bestuur van de Stichting Schaapskooi Schijndel wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Participatie

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Behoud van de Schaapskooi betekent o.a. een blijvende bijdrage aan het welzijn van bezoekers, inzet van de vele vrijwilligers en milieu-educatieve projecten.

Er is geen directe duurzaamheidsconsequentie omdat de situatie in de praktijk niet wijzigt, enkel het eigendom.

Financiële toelichting

Er is geen budget voor de aankoop van de grond beschikbaar. Het betreft geen onvoorziene en strategische aankoop, waardoor de gemeenteraad zal moeten beslissen over de aankoop en het beschikbaar stellen van budget hiervoor.

- Kosten voor de aankoop van de agrarische gronden (3,1 ha) bedragen € 297.000. De Raad stelt hiervoor een krediet van € 297.000 beschikbaar. Omdat grond zijn waarde behoudt, mag op grond niet worden afgeschreven en heeft deze investering daarmee geen afschrijvingslasten. De jaarlijkse rentelasten van € 2.970 (1% van € 297.000 worden in de begroting 2026 opgenomen)
- Inkomsten vanuit pacht bedragen € 258,33,- per maand, zijnde € 3.100 per jaar. Deze opbrengsten worden structureel geraamd en toegevoegd aan deelproject E10002-101 – 84100 (Eigendom gronden – pachten en recognities).

De structurele effecten van dit voorstel zijn hiermee nagenoeg budgettair neutraal voor de begroting.

Planning

Zodra er een besluit is en de gelden beschikbaar zijn kan de Schaapskooi de situatie legaliseren. Vervolgens kan de gemeente de koopovereenkomst tussen de gemeente en Schaapskooi opstellen. De Schaapskooi is zelf verantwoordelijk voor de koopovereenkomst tussen de Schaapskooi en Stichting Verhagen.

Rechtsbescherming

Niet van toepassing

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

Maatschappelijke waarde van Schaapskooi uitgewerkt

Onderliggende documenten

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 augustus 2025

Besluit gemeenteraad:

1. De gemeente koopt 3,1 ha agrarische grond van Stichting Schaapskooi Schijndel aan voor € 297.000 onder de voorwaarden dat:
 - de gemeente het voornemen heeft de gronden voor een bedrag van € 1.000 per hectare te verpachten aan de Stichting Schaapskooi Schijndel.
 - Stichting Schaapskooi Schijndel eerst de strijdigheden met het omgevingsplan dient te legaliseren alvorens tot aankoop van gronden door gemeente wordt overgegaan.
 - Stichting Schaapskooi Schijndel eerst een ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangeleverd om e.e.a. te legaliseren.
2. voor de aankoop van € 297.000 stelt de Raad een krediet beschikbaar.
3. De rentelasten van deze investering en de pachtinkomsten structureel verwerken in de begroting 2026.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 13 november 2025

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij

Bijlage: Maatschappelijke waarde van Schaapskooi uitgewerkt

Visie Recreatie & Toerisme Meierijstad

In de visie Recreatie & Toerisme is een focusgebied vastgesteld: de recreatieve motor bestaande uit de 3 clusters Noordkade-Vlagheide-Streekpark Kienehoef. Hier stimuleren en faciliteren we (door)ontwikkeling van recreatief-toeristische voorzieningen en versterken daarmee onze recreatief toeristische basis. Wat ook nadrukkelijk is opgenomen daarbij is dat dit de (nadere ontwikkeling van) de beleving van Meierijstad op andere locaties niet uitsluit. De wisselwerking van de recreatieve motor met de recreatief-toeristisch waardevolle kernen en het buitengebied versterkt elkaar wederzijds. Het buitengebied profiteert daarbij van het vergrote bereik.

Inspraak SSS tijdens besluitvorming gemeenteraad

SSS heeft ingesproken tijdens de raadsvergadering waarin besluitvorming van de visie Recreatie & Toerisme was geagendeerd. SSS hield een warm pleidooi om de Schaapskooi als 4^{de} cluster op te nemen in de recreatieve motor. Hiervoor is niet gekozen maar er is nadrukkelijk wel aangegeven dat de Schaapskooi een belangrijke recreatief toeristische parel in Meierijstad is waarvoor zeker aandacht is.

Recreatie & Toerisme

Vanuit Recreatie & Toerisme wordt Schaapskooi als een van de highlights/parels van Meierijstad gezien. Om deze reden is hier in 2023 ook een Toeristisch InfoPunt gerealiseerd. De vele bezoekers en het volle terras tijdens mooie dagen zijn bekend, ook buiten de gemeentegrenzen van Meierijstad.

Met een bezoekersaantal van 40.000 per jaar behoort de Schaapskooi tot de top 5 van aansprekende vrijetijdsvoorzieningen in Meierijstad.

Erfgoed

De schaapskooi draagt bij aan het levend houden van plaatselijke tradities van het hoeden van schapen in het Wijboschbroek, het telen van hop en het fokken en houden van diverse dierrassen.

Natuureducatieve functie

De Stichting Schaapskooi Schijndel richt zich met hun activiteiten naast het beheer en behoud van cultureel erfgoed, ook op natuur- en milieueducatie op het gebied van oude schapen- en kippenrassen, en oude ambachten. Dit draagt bij aan de kennis op het gebied hiervan, en maakt het een interessante plek om te bezoeken (parel van Meierijstad). Voor de natuur- en milieueducatie ontvangt de stichting daarom een subsidie van de gemeente.

Hoe ziet Meierijstad de Schaapskooi

Een eerdere beleidsinventarisatie langs de verschillende beleidsvelden zegt:

Mooi initiatief, realisatie van de Schaapskooi heeft moeten leiden tot een verbetering van natuur en landschapswaarden in het gebied (bp Buitengebied 2000), toegangspoort tot het Wijbosch Broek, enige uitbating in het Wijbosch Broek, meerwaarde in het gebied, onderwijskundig en educatief, centrale ligging aan fiets- en wandelknooppuntennetwerk, belevingswaarde, vanuit cultureel erfgoed toegevoegde waarde (inheemse rassen en hopcultuur), schoolprojecten, vele vrijwilligers zijn hier werkzaam, plek voor dagbesteding, carnavalsverenigingen met hopen.

Missie SSS

SSS heeft op 15 oktober 2016 haar missie en visie vastgesteld. Samenvattend zou de missie van de Schaapskooi kunnen zijn 'Het gezamenlijk uitdragen van het verhaal van agrarische (huis)dieren en planten en de daarvan afkomstige producten in een prachtige en aantrekkelijke omgeving'.

Visie SSS

Een heldere organisatie die financieel in balans is en de noodzakelijke taken aan kan. Daarvoor wordt ingezet op 5 waarden: omgeving, gebouwen, mensen, bezit, verhaal. Hiermee probeert SSS het volgende te bereiken:

- Behoud en versterking van de mooie goed onderhouden omgeving;
- Behoud en versterking van de mooie gebouwen middels een sterk en financieel haalbaar beheers- en onderhoudsplan;
- Een voldoende omvangrijke vrijwilligersorganisatie waarbinnen heldere afspraken zijn en veel arbeidsvreugde en wederzijdse waardering is;
- Heldere en marktconforme afspraken met (contract)relaties;
- Een bezoekersomvang welke de noodzakelijke inkomsten genereert en waar ons verhaal bij past;
- Een concept van story telling waar zender en ontvanger kwantitatief en kwaliteit aansluiten;
- Een gezonde, diverse en proportionele veestapel en tuin/hopveld.

Naast missie en visie ook voorwaardelijke – en gevolgwaarden met de 3 P's

Planet: gelegen in een natuurlijke omgeving impliceert dat milieubewustzijn en keuze die daar vanaf hangen belangrijk zijn. Think global, act local.

People: naast de belangrijke taak om verantwoord met dieren en planten om te gaan, is ook het zorgdragen en betrekken van mensen met beperkingen een belangrijke waarde.

Profit: een ander facet van duurzaamheid is het financieel beleid en beheer. Deze dienen toekomstvast en weloverwogen te zijn. Sturing op kosten/uitgaven en contractuele verbindingen zijn derhalve zeer belangrijk.