

Uw brief
Uw kenmerk
Ons kenmerk

Beh.ambtenaar
Tel.
Bijlage(n)

M. v.d. Werff
(0519) 535050
-

Schiermonnikoog, 20 april 2022

Verzonden:

21 APR 2022

Onderwerp: Informatie verkoopprocedure voormalige manege

Geachte [REDACTED]

Met deze brief brengen wij u op de hoogte over de ontwikkelingen rondom de verkoopprocedure van de verkoop van de locatie van de voormalige manege. Aanleiding hiervoor is het zogenaamde Didam-arrest. Op 29 maart 2022 hebben wij besloten om verder te gaan met de verkenning van de haalbaarheid van bedrijfsverplaatsing van uw bouwbedrijf en hiervoor de gesprekken met u voort te zetten. Onderstaand treft u onze motivatie hiervoor aan.

Arrest Didam

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad in zijn arrest uitspraak gedaan in het geschil tussen de gemeente Didam en een derde-belanghebbende over de verkoop van grond. De kern van deze zaak ging over de vraag of een gemeente bij verkoop van onroerende zaken mededingingsruimte moet bieden. De Hoge Raad heeft uitgesproken dat de gemeente op basis van het gelijkheidsbeginsel verplicht is om bij grondverkoop potentiële gegadigden ruimte te geven om mee te bieden. Hierbij is niet uitgesproken dat dit met een volledig opgetuigde aanbestedingsprocedure moet plaatsvinden. De wijze waarop de verkoopprocedure vorm krijgt is vrijgelaten aan de gemeente.

Op 11 januari 2022 hebben wij een factsheet van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) ontvangen. Met deze factsheet geeft BZK een verduidelijking op de uitspraak van de Hoge Raad. Anders dan door sommige derde-belanghebbenden wordt betoogd, is het niet zo dat deze factsheet bepaald dat een openbare aanbestedingsprocedure moet worden opgetuigd voor de verkoop van de betreffende grond. In het volgende kopje geven wij een nadere uiteenzetting van de criteria die wij hanteren bij de verkoop van onroerend goed.

Criteria

Wij hebben ons bij de criteria geconformeerd aan de resultaten van het eindrapport Ruimtelijke ontwikkelingen Schiermonnikoog. Dit eindrapport geeft op een aantal ontwikkelingen die spelen een gewenste planologische richting. Ten aanzien van het onderdeel bedrijfsruimte heeft de gemeenteraad op 6 juli 2021 besloten om:

- voorlopig geen bedrijventerrein uit te breiden,
- in te zetten op verplaatsing van het bouwbedrijf naar de locatie van de voormalige manege onder nader te bepalen voorwaarden
- kijken naar mogelijkheden wordt gekeken om vrijkomende locaties te gebruiken voor geschikte bedrijfsactiviteiten
- de gemelde belangstelling voor bedrijfsruimte uit de enquête verder te onderzoeken

Op basis van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar voorwaarden die het meest recht doen aan Schiermonnikoog. Om deze goede ruimtelijke ordening te bereiken in combinatie met de verkoop van de locatie van de voormalige manege hanteren wij de volgende criteria. Deze criteria zijn:

1. De verkoop van de grond van de voormalige manege ervoor zorgt dat (grootschalige) bedrijfsactiviteiten in het dorp worden verplaatst naar het bedrijventerrein. Dit moet ertoe leiden dat een overlast veroorzakende activiteit wordt verplaatst op een afstand van in ieder geval 50 meter afstand van woningen (deze afstand vloeit voort uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering), en
2. De verkoop van de grond ervoor zorgt dat de vrijkomende locatie van de bedrijfsactiviteiten kan worden ingevuld met woningen, en
3. De verkoop van de grond van de voormalige manege niet zorgt voor nieuwvestiging / uitbreiding van bedrijfsactiviteiten op Schiermonnikoog, en
4. De koopprijs marktconform is.

Bovenstaande criteria zijn naast objectief en toetsbaar ook redelijk. Immers, het is op basis van een goede ruimtelijke ordening zeer gebruikelijk om bedrijven met (milieu)effecten op de omgeving te verplaatsen uit de directe woonomgeving. Daarnaast geldt dat de woningbehoefte in heel Nederland zeer groot is en die op Schiermonnikoog in het bijzonder. De eis dat de achterblijvende locatie bij bedrijfsverplaatsing moet leiden tot meer woningen is daarmee alleszins redelijk te noemen. Ten slotte is een marktconforme koopsom een normaal uitgangspunt bij grondverkoop.

Vervolg onderhandelingen

Op 27 augustus en 23 september 2021 hebben overleggen met u plaatsgevonden waarbij verkennend is gesproken over de mogelijkheden van volledige verplaatsing van uw bedrijf naar het Melle Grietjespad. Nadien heeft u tijd nodig gehad om een en ander verder uit te zoeken en af te stemmen. Inmiddels heeft u te kennen geven een vervolg gesprek in te plannen.

U bent zich wellicht bewust van de belangstelling die voor dezelfde locatie aan het Melle Grietjespad is gemeld bij ons. Vooralsnog is onze insteek om gehoor te geven aan het uitvoeren van het raadsbesluit van 6 juli 2021 en de gekozen invulling uit de bijbehorende plannen verder vorm te geven.

Verkoopproces

Alvorens wij de gronden van de voormalige manege rechtstreeks aan u kunnen verkopen moeten wij het voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop bekend maken. Dit moeten wij op een zodanige wijze doen dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Tevens moeten wij motiveren waarom naar ons oordeel op grond van de opgestelde criteria het bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Wij zijn voornemens om de verkoop van de gronden aan u te zijner tijd in de nieuwsbrief en op officiële bekendmakingen te plaatsen. Ook ontvangen de partijen die zich bij ons als belangstellende hebben gemeld dan een brief waarin het voornemen wordt gemeld. Zij krijgen dan de mogelijkheid om te reageren op het voornemen en aan te geven waarom ook zij kunnen voldoen aan de gestelde criteria. Die reacties moeten door ons worden beoordeeld. Vooralsnog lijkt geen van de gemelde partijen te voldoen aan de gestelde criteria.

Vervolg

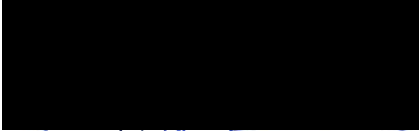
Graag zien wij het vervolgoverleg met u tegemoet, waarbij verder wordt gesproken. De inhoudelijke punten uit de eerdere gesprekken hanteren wij daarbij als vertrekpunt. Uw brief van 1 maart 2022 zal bij dit gesprek worden betrokken

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

de secretaris,

de burgemeester,



B. Thedinga



I. van Gent