gemeente
SCHIERMONNIKOOG

[redacted]

Uw brief		**Beh.ambtenaar**	M. v.d. Werff
Uw kenmerk		**Tel.**	
Ons kenmerk	176835	**Bijlage(n)**	-

Schiermonnikoog, 20 april 2022
Verzonden: 21 APR 2022

Onderwerp: Reactie op uw brieven van 4 december 2021, 7 februari 2022 en 28 maart 2022

Geachte [redacted],

Met deze brief informeren wij u over het besluit dat wij hebben genomen inzake de verkoopprocedure van de locatie van de voormalige manege aan het Melle Grietjespad. Wij doen dit naar aanleiding van het arrest van de Hoge Raad inzake Didam en de daarop volgende brieven van uw stichting van 4 december 2021, 7 februari 2022 en 28 maart 2022.

Wij hebben op 29 maart 2022 besloten om het voorgenomen proces voor de verkoop van de voormalige manege gestand te doen. Onderstaand treft u onze overwegingen hierbij 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.

Bezoekadres: Nieuwestreek 5 9166 LX Schiermonnikoog . Postadres: Postbus 20 9166 ZP Schiermonnikoog
telefoon: (0519) 535050 . e-mail: postbus20@schiermonnikoog.nl www.schiermonnikoog.nl

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.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande criteria en de getoonde belangstelling voor de locatie van de voormalige manege zijn wij van mening dat slechts één partij in aanmerking komt voor de koop van deze gronden, het bouwbedrijf. De plannen die uw [redacted] heeft met het terrein van de voormalige manege passen niet in de bestaande planologische kaders en voldoen evenmin met de hiervoor genoemde criteria. Alvorens de koop daadwerkelijk kan plaatsvinden moet wel een procedure worden doorlopen die onderstaand is beschreven.

Het vervolgproces

Alvorens de gronden kunnen worden verkocht 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 te zijner tijd in de nieuwsbrief en op officiële bekendmakingen te plaatsen. Ook ontvang uw [redacted] dan een brief waarin het voornemen wordt gemeld. Uw [redacted]

krijgt dan de mogelijkheid om te reageren op het voornemen en aan te geven waarom u van mening bent dat u ook kan voldoen aan de gestelde criteria. Die reacties moeten door ons worden beoordeeld. Vooralsnog lijkt geen van de gemelde partijen, waaronder uw [redacted], te voldoen aan de gestelde criteria.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

de secretaris,

[redacted]

R. Thedinga

de burgemeester,

[redacted]

I. van Gent

Bezoekadres: Nieuwestreek 5 9166 LX Schiermonnikoog . Postadres: Postbus 20 9166 ZP Schiermonnikoog
telefoon: (0519) 535050 . e-mail: postbus20@schiermonnikoog.nl www.schiermonnikoog.nl