

Geachte mevrouw van der Mark,

Voor de goede orde: Beeld in bijgaande brief aan B&W en raad is vrij van rechten publiceerbaar.

Gaarne in dagmail opnemen en toezien op juiste classificatie van document.

Gelieve ontvangst te bevestigen.

vr gr

[Redacted]

From: [Redacted]

Sent: Sunday, December 8, 2024 10:29 AM

To: mark.buijs@roosendaal.nl ; e.van.der.star@roosendaal.nl ;
k.koenraad@roosendaal.nl ; r.van.ginderen@roosendaal.nl ;
paul.debeer@roosendaal.nl ; robin.heij@roosendaal.nl ; h.klaucke@roosendaal.nl ;
griffie@roosendaal.nl ; Gemeente Roosendaal

Cc: Alex Raggars ; anneke.eijck@raadrsd.nl ; annette.gepkens@raadrsd.nl ;
bejar.taher@raadrsd.nl ; Björn Rommens ; chahira.mediani@raadrsd.nl ;
christian.villee@raadrsd.nl ; Corrie van Leerzem ; dennis.vanvelthoven@raadrsd.nl ;
eric.deregt@raadrsd.nl ; femke.peters@raadrsd.nl ; gerard.debacker@raadrsd.nl ;
gerard.vanzalinge@raadrsd.nl ; gert-jan.vanoosterbosch@raadrsd.nl ;
griffie@roosendaal.nl ; Jac Wezenbeek ; jan.brouwers@raadrsd.nl ;
jos.heeren@raadrsd.nl ; Marco Schillemans ; martijn.verbeek@raadrsd.nl ;
martin.vanderbijl@raadrsd.nl ; menno.nefs@raadrsd.nl ; mike.dewaard@raadrsd.nl ;
Nicole Roeken ; paul.klaver@raadrsd.nl ; Peter Raijmaekers ; pieter.smits@raadrsd.nl ;
rene.vanbroekhoven@raadrsd.nl ; richard.machielsen@raadrsd.nl ;
sebastiaan.hamans@raadrsd.nl ; Selda.bozkurt@raadrsd.nl ; Sjef van der Touw ;
sjef.vandorst@raadrsd.nl ; stijn.vanlooveren@raadrsd.nl ; toon.jochems@raadrsd.nl ;
[Redacted]
[Redacted]

Subject: Re: Fatamorgana 2024 - Observatie en advies aan B&W en gemeenteraad Roosendaal

Tav Burgemeester en Wethouders
en Raadsleden gemeente Roosendaal

Info CC Griffie gemeente Roosendaal
Redactie BN DeStem Roosendaal
Redactie De Bode

Geachte

Gelieve bijgaand aan te treffen:

Brief 8-12-2024 Nadruk URGENTIE en toelichting petitie TOETS UITKOOP POOLSE SUPER

Gaarne ontvang ik bevestiging van ontvangst.

Gelieve goede nota te nemen van inhoud, gevraagde actie te ondernemen en mij per onderdeel schriftelijk te informeren.



The banner features a blue border and contains the following elements:

- Left Panel:** Three small inset images. The top one shows two blue balloons with the text "VOORTSCHUDDEND INZICHT 'Liftweg Poolse Super' de Streek Raad Eerst af de Afdelingen VAN HET JAAR!". The bottom left shows a person with the text "WIE KAN DE UITKOOP VAN DE POOLSE SUPER?". The bottom right shows a blue figure with the text "WIE KAN DE UITKOOP VAN DE POOLSE SUPER?".
- Main Text:** "Toets de uitkoop van de Poolse Super in Roosendaal" in large green font.
- Count:** "862 ondertekeningen" in black font below the main text.
- Deadline:** "Stand Petitie: Per 6-12-2024" in red, slanted font on the right side.

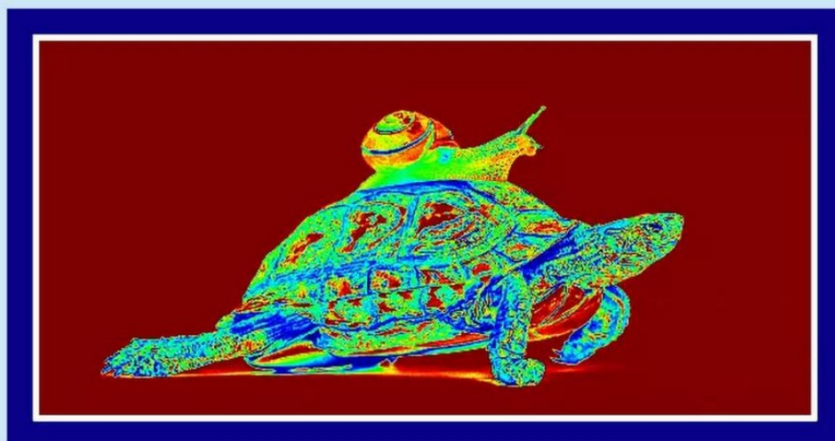
Tav Burgemeester de heer Mark Buijs
Wethouder financiën mevrouw van der Star
Overige Wethouders Gemeente Roosendaal
Leden Gemeenteraad Roosendaal
Info cc Lokale pers

Roosendaal, 8-12-2024

**Betreft: Nadruk urgentie plus nadere toelichting en actualisering
m.b.t. verzoeken petitie "Toets Uitkoop Poolse Super".**

Geachte,

Op 3 juni 2024 werd door mij gewezen op een anomalie in de overeenkomst Uitkoop Poolse Super. We zijn nu 6 maanden later en kunnen slechts vaststellen dat hiermede nog niets is gedaan en dat de voortgang in de lokale politiek in Roosendaal bedroevend langzaam gaat.



**MET SNELHEID VAN SCHILDPAD OF ZELFS EEN SLAK
GAAT DE ROOSEDAALSE POLITIEK HET NIET REDDEN!**

In de casus van de Poolse Super zien we een voortvarende en daadkrachtige ondernemer en daar tegenover een college van B&W **én raad** die door gebrek aan daadkracht het nakijken hebben.

Op 21-11-2024 werd door mij een petitie "Toets Uitkoop Poolse Super" aangeboden die vraagt om verantwoording aan de burgers af te leggen, de overeenkomst juridisch te toetsen, de uitkoopprijs zo mogelijk te heronderhandelen, alsnog een analyse te maken van het risico van verplaatsing overlast én effectieve handhaving te borgen. Het is een recht van de burger te eisen dat B&W en gemeenteraad een weloverwogen en verantwoord beleid voert.

Met betrekking tot de casus “Poolse Super” overheerst bij de burgers de mening dat dit niet het geval is. De actuele situatie vraagt derhalve van gemeenteraad en B&W alsnog een zorgvuldige afweging omdat anders deze kwestie nog lang zal blijven nagalmen.

In de historie van de gemeente Roosendaal is daar een zeer treffend voorbeeld van aanwezig. Dat weleens model zou kunnen staan voor het vervolg van de casus Poolse Super.

De raad is het aan de burgers nabij Gastelseweg 31, de burgers nabij Gastelseweg 96, de burgers en winkeliers nabij Poolse Super Molenstraat en de burgers en winkeliers nabij Poolse Super Lindenburg verplicht de **overlast**- en **veiligheids** issues nogmaals goed af te wegen. Gebeurt dit niet dan zal er linksom of rechtsom een naar vervolg ontstaan. Indien overlast niet opgelost, maar verplaatst (**en zeer wel mogelijk vergroot**) gaat worden zal dit tot lange onwenselijke procedure gaan leiden.

Reden om nogmaals te wijzen op de urgentie om uitgaande van de actualiteit tot een zorgvuldige (her)overweging te komen. Daarom hierbij vanuit de actuele situatie een nadere toelichting, met een toegevoegde denkstarter bij de petitie.

Geconstateerd werd dat:

- De Poolse Super aan de Gastelseweg 31 (en voorheen 35A) in Roosendaal een duidelijke bron van overlast was.
- Er niet adequaat gehandhaafd werd.
- Deze Poolse Super vervolgens uitgekocht werd voor meer dan 5 miljoen Euro.
- De hoogte van dit uitkoopbedrag niet onderbouwd was qua vergoeding voor de bedrijfsbeëindiging vestiging Gastelseweg 31, alsmede qua marktconforme aankoopprijs grond en opstallen én ook niet voor wat betreft de resterende kostenpost ten laste van het gemeentebudget na herontwikkeling van de door gemeente aangekochte grondkavels en opstallen.
- Hierbij enige studie ontbrak, noch zekerstelling aanwezig was, dat bij sluiting Gastelseweg 31 het overlastprobleem zich niet verplaatst naar andere wijken in de gemeente Roosendaal.
- Er door gemeentebestuur een juridisch incorrecte vaststellingsovereenkomst opgesteld werd en een voorlopig koopcontract getekend werd dat vanuit juridisch / fiscaal oogpunt vragen oproept.

Daarbij is het de overweging dat:

1. De uitkoop plaatsvond onder de veronderstelling / het uitgangspunt dat geen hervestiging zou plaatsvinden. Dus het geen verhuizing maar een bedrijfsbeëindiging betrof.
2. Dit op ondeugdelijke wijze in een bepaling in de vaststellingsovereenkomst werd vastgelegd.
3. Bepaling met beklemmende voorwaarden ten laste van bloed en aanverwanten opnemen in een contract een niet zinnige bepaling betekent die bij de rechter geen stand houdt.
4. De beklemmende voorwaarde m.b.t. hervestiging in de overeenkomst opgenomen ten laste van de verkoper zelf, naar thans blijkt, ook beperkt zijn qua uitvoering en rechtskracht.
5. Bij geplande hervestiging niet aan oorspronkelijk uitgangspunt overeenkomst voldaan wordt.
6. Er ten tijde van besluitvormingsproces 2023-2024, in tegenstelling tot wat geponeerd werd, er wel degelijk een alternatieve mogelijkheid was voor hervestiging van retailpunt Poolse Super en wel in zeer directe omgeving. Met name op Gastelseweg 233, zeer nabij Atik Village.
7. Eigenaar Poolse Super 20-11-2024 aangegeven heeft genegen te zijn transactie terug te draaien.

8. De toegekende uitkooppremie (compensatie inkomstenderving en vertrekpremie en extra ondersteuning i.v.m. beëindiging activiteit bestaande Poolse Super en nog geplande vestiging “tabakswinkel” in leegstaand pand huidige lokatie) aan de Poolse Super ondernemer niet reëel wordt beschouwd daar bij sluiten van vestiging Gastelseweg 31 bij niet hervestigen het te verwachten bedrijfsresultaat (indien de twee andere vestigingen in Roosendaal van zelfde eigenaar voldoende capaciteit hebben om klantentoevoer op te vangen) niet lager maar hoger is.
9. Hoewel er onterecht door college van Burgemeester en Wethouders van uitgegaan werd dat de twee andere vestigingen van zelfde eigenaar in Molenstraat en Lindenburg, bij sluiting van Gastelseweg 31, de extra toeloop zouden kunnen verwerken, ook door de eigenaar van Poolse Super in presentatie dd 16 oktober 2024 bevestigd werd dat bij sluiting en niet hervestigen de capaciteit van vestigingen Molenstraat en Lindenburg niet voldoende is en ook niet zodanig uitgebreid kan worden om adequaat de extra toeloop van “Poolse” klanten te kunnen bedienen.
10. Dat in dat geval er zowel in de Molenstraat als in Lindenburg een hogedrukpan-effect met grote overdruk zal ontstaan.
11. In de presentatie van 16-10-2024 ook door eigenaar Poolse Super bovendien onze zorg bevestigd werd dat bij sluiting Gastelseweg 31 en verwijzing naar Molenstraat en Lindenburg de aan Gastelseweg ervaren overlast naar laatsgenoemde vestigingen verplaatst zal worden.
12. Bij de hervestiging aan Gastelseweg 96 (pand van Erp) een deel van de overlast weggenomen zal zijn, ondermeer door de aanwezigheid van een ruim en afsluitbaar (privé) parkeerterrein.
13. Bij de hervestiging aan Gastelseweg 96 er terplaatse wel forse verkeersdruk ontstaat, door de frequentere uitrijbewegingen dan thans die vanuit het private parkeerterrein zullen gaan plaatsvinden, op een aldaar reeds zeer drukke Gastelseweg.
14. Bij hervestiging aan Gastelseweg 96 er een zorg bestaat dat de extra activiteiten die de eigenaar Poolse Super voornemens is toe te voegen extra druk op leefomgeving en verkeerssituatie zal genereren.
15. **Er bij hervestiging aan de Gastelseweg 96 van een ernstige veiligheidssprake is die serieuze aandacht behoeft.**
16. Een groot aantal burgers een petitie hebben ondertekend waarin serieuze zorgen aangegeven worden en verzocht wordt de uitkoopovereenkomst tegen het licht te houden, vanuit de thans voorliggende situatie de overeenkomst te heronderhandelen, het risico van overlastverplaatsing te analyseren en in de actuele en toekomstige situatie over te gaan tot effectieve handhaving.
17. Daarbij in aanmerking dient te worden genomen dat er onder de Roosendaalse inwoners zeer breed een beeld bestaat dat er op kosten van het gemeentebudget een te hoge uitkoopprijs is betaald, c.q. onterecht een zeer substantiële vertrek & winstdervingspremie is toegerekend.
18. De vraag thans extra legitiem is of die premies gerechtvaardigd en moreel juist zijn nu blijkt dat er sprake is van het voornemen tot hervestiging
19. Duidelijk is dat er, zolang er geen definitief koopcontract is, het mogelijk moet zijn de overeenkomst te heronderhandelen, inclusief eventueel benodigde bijstelling oplevering. Dit laatste teneinde een zo probleemloos mogelijke overgang van huidige naar nieuwe situatie mogelijk te maken c.q. te bewerkstelligen. Daarmede voorkomend dat er tijdelijk ongewenste overdruk ontstaat op leefomgeving Molenstraat en Lindenburg. Dit laatste onder voorbehoud dat het beperkt wordt tot een concrete en overzichtelijke termijn.

20. Het sterk aan te bevelen is over de mogelijkheid van uitstel van passeren van het definitief koopcontract bij de notaris en uitstel van de oplevering huidige locatie Gastelseweg 31 met eigenaar Poolse Super in overleg te gaan.
21. Het op deze wijze mogelijk wordt tot ordentelijke afweging, besluitvorming en verhuizing te komen

Het college van B&W wordt met klem verzocht:

C 1. Zo spoedig mogelijk volledige verantwoording aan burgers af te leggen inzake de casus “Uitkoop Poolse Super Gastelseweg”.

- Zowel wat betreft de verschillende onderdelen van de uitkoopprijs, alsook de geanticipeerde kosten ten laste van gemeenschap na herontwikkeling.
- Als antwoord op raadsvraag Roosendaalse Lijst (083-2024) werd door B&W eerder reeds toegezegd dat verantwoording kosten na herontwikkeling 2^e helft 2024 plaats zou vinden.

C 2. Inhoud van voorlopig koopcontract en vaststellingsovereenkomst juridisch en fiscaal te doen toetsen. De volgende speciale aandachtspunten zijn daarbij van toepassing:

- Clausule niet hervestiging ref. bloed en aanverwanten in vaststellingsovereenkomst.
- De insluiting van niet grond / vastgoed gerelateerde onderdelen van uitkoopsom opgenomen in de aankoopprijs / waarde van de grond en het vastgoed in het voorlopig koopcontract.
- Ontbindende voorwaarden voorlopig koopcontract en vaststellingsovereenkomst. Dit ook gezien vanuit de thans voorliggende situatie van geplande hervestiging ipv niet verhuizen.
- De hoogte van het boetebeding bij evt. verscheuren / ontbinden / niet nakomen van het voorlopig koopcontract indien geen kosteloze ontbindende voorwaarde van toepassing is.

C 3. De uitkoopprijs te heronderhandelen.

- Hierbij dient door B&W te worden gekeken naar zowel uitkoop- / vertrek- premie, alsook naar het evt. extra toegekende bedrag als ondersteuning ondernemer.
- Tevens dient marktconformiteit van de waardering ref. aangekochte grond en vastgoed gecheckt te worden. En zo mogelijk aankoopprijs daarvan bijgesteld te worden.

C 4. Het risico van verplaatsing overlast voor verschillende voorliggende opties te analyseren en realistisch en zorgvuldig af te wegen.

- Gelieve daarbij alle eventueel mogelijke alternatieve opties voor vestiging mee te nemen.
- Gelieve tevens de mogelijkheid van uitstel van passeren definitief koopcontract Gastelseweg 31 en uitstel oplevering te overwegen teneinde een goede afweging en transitie zonder tussentijdse overdruksituatie qua overlast mogelijk te maken.

C 5. Bij alle mogelijke eindsituaties een effectieve handhaving te bewerkstelligen en ook daadwerkelijk te borgen.

- Gelieve de handhaving te laten uitvoeren door handhavers met bevoegdheid tot verbaliseren.

C 6. Met eigenaar Poolse Supermarkt Gastelseweg in gesprek te gaan over eventuele opschorting van passeren definitief koopcontract en datum oplevering tot uiterlijk 6 maanden na 2-1-2025.

- Dit om ruimte te scheppen voor ordentelijke toetsing en heroverweging uitkoopovereenkomst en afweging issues betreffende veiligheids en overlast risico bij de verschillende mogelijke opties.

De klok tikt door. Nu kan er nog gerepareerd worden.

Na de overdracht Gastelseweg 31 (voorzien begin januari a.s.) zal het veel complexer en ook moeilijker zijn om de uitkoopovereenkomst nog te repareren. En zal er vervolgens slechts gezwartepiet gaan worden bij de verantwoording achteraf. Daar gaat burger niets voor kopen.

Ook zitten we niet te wachten op lange bezwaarprocedure(s) die gaat ontstaan en kansrijk is indien er besluiten worden genomen zonder dat alsnog zorgvuldige afweging van **overlast-** én **veiligheidsissues** heeft plaatsgevonden.

Vanuit dit oogpunt mijn suggestie om aan tafel te gaan om met de ondernemers naar de overeenkomst te kijken en te overwegen het passeren definitief koopcontract en oplevering Gastelseweg 31 voor (maximaal 6 maanden) uit te stellen.

Dan kan er een zorgvuldige afweging plaatsvinden waarbij **alle mogelijke opties** meegenomen zouden moeten worden. En zou de transitie zonder ongewenste tijdelijke overlast-erupties mogelijk zijn. Er zou in dat geval geen situatie ontstaan dat bij sluiting Gastelseweg (mogelijk tijdelijk) onacceptabele extra overdruk ontstaat op leefomgeving Molenstraat en Lindenburg.

In dit kader is het ook voor ondernemer Poolse Super belangrijk zich maatschappelijk sociaal op te stellen dan in het verleden het geval was.

De ondernemer Poolse Super beklagde zich op informatieavond en in de pers over non acceptatie door de buurt aan de Gastelseweg 31. Daar kan ik een heel stuk in meevoelen. Het beeld dat breed bestaat is dat er een beperkt aantal notoire klagers zijn.

Maar de realiteit is wel dat ik ook mensen ken die vandaar naar elders zijn verhuisd omdat er veel overlast was door lawaai van koelinstallaties, waarbij er zelfs sprake was van door ondernemer niet adequaat reageren op door gemeente opgelegde dwangsommen.

Nog een opmerking over de snelheid van het politieke proces. Waar een wil is is een weg. Eerder dit jaar kon er snel besluitvorming plaatsvinden inzake Villa Vrouwenhof, zelfs in vacantietijd en zelfs met afwezigheid van de burgemeester.

Het politiek proces rond Poolse Super gaat met een slakkegang. Waartegenover de eigenaar van de Poolse Super zeer snel en proactief handelt. En hij als dit zo doorgaat het nakijken aan gemeenteraad en belasting betalende burgers van Roosendaal laat. En het overlastprobleem niet is opgelost, maar verplaatst en zeer wel mogelijk zelfs is vergroot!!!

College van B&W én Raadsleden gemeente Roosendaal gelieve goede nota te nemen van de inhoud van dit schrijven en u wordt vriendelijk én met klem verzocht zo spoedig mogelijk de passende actie te ondernemen.

Het College van B&W wordt verzocht hierop zo snel mogelijk schriftelijk te reageren.

Uitziend naar uw positieve reactie verblijf ik met vriendelijke groet.

Ter attentie van lokale pers: Gelieve AVG regels in acht te nemen met betrekking tot adres en telefoonnummer en emailadres.