

URGENT

Tav Burgemeester en Wethouders

De heer  Swojska Chata B.V.

Info CC Raadsleden gemeente Roosendaal

Griffie gemeente Roosendaal

Gemeentesecretaris

Redactie BN DeStem Roosendaal

Redactie De Bode

Geachte

Gelieve bijgaand aan te treffen:

In december 2024 stuurde ik u een verzoek / advies tot uitstel oplevering en passeren definitief koopcontract Gastelseweg 31.

Dit om de mogelijkheid te bewerkstelligen de anomalies in de uitkoopovereenkomst en de complexe situatie m.b.t. eventuele hervestiging Gastelseweg 96 zorgvuldig te kunnen onderzoeken.

Ook werd in 2024 aan zowel gemeente (bij herhaling) alsook aan eigenaar Supermarkt medegedeeld dat minimaal een bepaling in de uitkoopovereenkomst onrechtmatig was. Daar het de schijn heeft dat er nog geen correctie van de uitkoopovereenkomst heeft plaatsgevonden treft u bijgaand aan:

Brief 28-1-2025 Overtreding van wet door gemeente Roosendaal en eigenaar Poolse Super

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

Gelieve tevens de het in brief opgenomen **WOO verzoek** binnen wettelijke termijn te behandelen.

Voorts wil ik de gemeenteraadsleden wijzen op hun plicht het gemeentebestuur te controleren.

Dat na melding juridische misser er geen actie vanuit raad volgde is een grote omissie.

De bijgaande brief zal ook per aangetekende post toegestuurd worden.

Gaarne ontvang ik bevestiging van ontvangst.

Met vriendelijke groet,



“OP JE KLOMPEN AANVOELEN”



Eenieder met gezond verstand zal op zijn klompen aanvoelen dat bepaling uitkoopovereenkomst Poolse Super Roosendaal niet rechtsgeldig, ja zelfs onrechtmatig, is.

Deze anomalie werd begin juni 2024 formeel gemeld. Het is bizar dat tot heden zowel B&W, gemeenteraad en ambtenaren, waaronder zelfs de juristen, zich van de domme houden en is m.i. ridicuul dat er per eind 2024 nog geen bijstelling van contract heeft plaatsgevonden!

Dit zou volgens bepaling 5.3 in het contract wel moeten!

Voor goede orde tav Griffie: Het betreft eigen foto en beeldbewerking.

Ter attentie van: College van B&W Gemeente Roosendaal
De heer [REDACTED] Swojska Chata BV

Info cc: Gemeenteraadsleden Roosendaal
Gemeentesecretaris
Lokale pers

Roosendaal, 28-1-2025

Betreft: Gemeente Roosendaal en eigenaar Poolse Super Roosendaal overtreden de wet.

Geachte,

Hierbij wil ik u formeel wijzen op het feit dat u in gebreke bent gebleven door op melding van een anomalie in uitkoopovereenkomst m.b.t. Poolse Super Roosendaal niet te reageren.

Door mij werd vanaf 3-6-2024 bij herhaling aan het gemeentebestuur (B&W en raadsleden) aangegeven dat een bepaling in de uitkoopovereenkomst gesloten met Swojska Chata BV geheel of gedeeltelijk niet rechtsgeldig is en deze deels zelfs onrechtmatig is.

A) Beperking rechten van derden.

Door ondertekening van deze overeenkomst hebben de gemeente Roosendaal én de eigenaar van Poolse Super Roosendaal een onrechtmatige daad begaan c.q. wet overtreden.

Met de bepaling met betrekking tot hervestiging worden door u derden (bloed en aanverwanten in eerste en tweede graad) beperkt in hun wettelijke rechten.

Eenieder die van een normaal gezond verstand voorzien is weet dat deze beperking van wettelijke rechten van derden voor de rechter geen stand houdt. En dat het beperken van anderen in wettelijke rechten bovendien onrechtmatig is.

Naar de reden waarom de bepaling zoals geformuleerd in contract opgenomen werd moet ik gissen. Maar er van uitgaand dat de niet rechtsgeldigheid van betreffende clausule op ambtelijk, B&W en raadsniveau bekend moet zijn geweest, heeft het er de schijn van dat de formulering van betreffende bepaling voor de Bühne, ofwel om de raadsleden en burgers de indruk te geven dat het uitgangspunt van (niet) hervestigen goed gezekerd was.

De recente ontwikkelingen en commotie rond voorgenomen hervestiging geven echter een ander beeld. Dit lijkt daarom op een rad voor de ogen van raad en burgers draaien en is moreel onjuist. Daar het een zeer principiële zaak betreft dient de overeenkomst alsnog binnen twee maanden gecorrigeerd te worden, zoals het contract ingeval van anomalies aangeeft. U wordt met klem verzocht z.s.m. met elkaar in gesprek te gaan om dit op te lossen.

Op 9-12-2024 heb ik in een gesprek met burgemeester dhr M. Buijs dossierhouder casus Poolse Super namens gemeente en jurist gemeente Roosendaal deze anomalie duidelijk onderstreept en tevens aangegeven dat in bepaling 5.3 van het betreffende contract wordt bepaald dat onjuistheden in het contract tussen partijen binnen twee maanden moeten worden besproken / heronderhandeld en gecorrigeerd.

Ook aan de eigenaar Poolse Super werd door mij in december telefonisch medegedeeld dat hij met de ondertekening van het contract onrechtmatig heeft gehandeld.

B) Juridisch onzorgvuldige term woonwijk en niet behoedzaam handelen gemeente.

In de bepaling met betrekking tot hervestiging is de term woonwijk gebruikt. Uit bespreking op 9-12-2024 en schriftelijk correspondentie vanuit de gemeente aan ondergetekende blijkt dat de definitie woonwijk door juristen van de gemeente niet duidelijk en juridisch eenduidig wordt gedefinieerd / uitgelegd.

Het is dan ook verbazingwekkend en afkeurenswaardig dat de eigenaar van Poolse Super al voor de zomervacantie op ambtelijk niveau met gemeente Roosendaal in gesprek was over eventuele hervestiging op Gastelseweg 96. En daarna ook ruim baan kreeg voor een uitgebreide presentatie aan de raad onder de noemer "Verhuizing naar Gastelseweg 96".

Mijns inziens procedureel laakbaar en ook moreel onjuist. Zeker wanneer we ervaren dat bezorgde omwoners Gastelseweg 96 door gemeente later slechts de optie van een twee minuten zeepkist insprek mogelijkheid werd voorgehouden. Dat dit door de bezorgde omwonenden Gastelseweg 96 niet begrepen werd moge duidelijk zijn.

C) Oneigenlijke ofwel verboden steun aan ondernemer.

Naast de onrechtmatige beperking t.o.v. bloed en aanverwanten is er met de uitkoop-overeenkomst zoals die voorligt tevens sprake van oneigenlijke (verboden) steun aan de uitgekochte ondernemer.

Eerstens is het niet uit te leggen dat een ondernemer met een goudgerand bod voor uitkoop ook nog eens de-minimis-steun ontvangt. Dit kan aangemerkt worden als oneigenlijk.

Daarnaast is ook de uitkoopprijs voor het over te nemen vastgoed kennelijk sterk overgevaardeerd, hetgeen eveneens als verboden steun kan worden aangemerkt. Zo is bvb de verkoopprijs van het pand Gastelseweg 33 bepaald op 158 % van de WOZ waarde.

De koopcontracten panden Gastelseweg 33 en 35 zijn inmiddels bij notaris gepasseerd. Ook hiermede heeft de gemeente Roosendaal klaarblijkelijk wet en regelgeving overtreden. Door mij werd in eerdere correspondentie nadrukkelijk op de overwaarding gewezen.

Bij deze verzoek ik u met klem voor pand Gastelseweg 31 niet eerder het definitief koopcontract bij notaris te doen passeren dan dat dit probleem besproken en door heronderhandeling juridisch uitgeklaard is.

Met de ondertekening van het contract zoals het in concept voorligt begaat de gemeente m.i. wederom een overtreding van wet en regelgeving. Dit kan na waarschuwingen niet.

U wordt met klem verzocht alsnog de benoemde anomalies in de contracten te corrigeren en mij als burger van gemeente Roosendaal van de gecorrigerde contracten z.s.m. een afschrift te doen toekomen. **Dit wordt verzocht onder verwijzing naar WOO regelgeving.**

Mocht binnen twee maanden door heronderhandeling geen correctie kan worden overgekomen verzoek ik de gemeente van de optie gebruik te maken van de mogelijkheid om het voorlopig koopcontract voor Gastelseweg 31 teniet te doen. En de nodige juridische stappen te ondernemen om ook de overige definitieve koopcontracten te doen corrigeren.

Vertrouwend op uw gezond verstand verblijf ik met vriendelijke groet,

KOOPCONTRACT GASTELSEWEG 31 IS NOG NIET BIJ NOTARIS GEPASSEERD!

kadaster



BETREFT

Roosendaal en Nispen B 8437 A1

UW REFERENTIE

3202199_1

GELEVERD OP

28-01-2025 - 10:28

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11196664380

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM

27-01-2025 - 14:59

VOLLEDIG BUGEWERKT TM

27-01-2025 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Roosendaal en Nispen B 8437 A1

Kadastrale objectidentificatie: 009110843710001

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locaties Gastelseweg 31

4702 SZ Roosendaal

BAG identificatie: 1674010000080728

Omschrijving Bedrijvigheid (detailhandel)

Koopsom € 875.000

Met meer onroerend goed verkregen

Koopjaar 2020

Vereniging van eigenaren Vereniging van Eigenaars Gastelseweg 31, 29, 29a, 29b en 29c in Roosendaal.

Ontstaan uit Roosendaal en Nispen B 4194

Splitsingsakten Hyp4 84270/2

Verbetering

Ingeschreven op 19-05-2022 om 13:46

Hyp4 77751/98

Ingeschreven op 01-04-2020 om 09:00

Splitsing in appartementsrechten

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 77751/165

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 01-04-2020 om 09:49

Naam gerechtigde SWOJSKA CHATA B.V.



BETREFT

Roosendaal en Nispen B 8437 A1

UW REFERENTIE

3202199_1

GELEVERD OP

28-01-2025 - 10:28

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11196664380

VOLLEDIG GESIGNALEERD TIM

27-01-2025 - 14:59

VOLLEDIG BUGEWERKT TIM

27-01-2025 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres



Statutaire zetel

KvK-nummer **65614526** (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister