

Gelieve door te geven aan:

Tav Leden Gemeenteraad Roosendaal

Tav Burgemeester en Wethouders

Tav Bestuur VLP Roosendaal

Info cc Medeburgers van Roosendaal

Lokale pers

Geachte,

Bijgaand treft u aan :

2025 09 10 01 - Voortschrijdend inzicht - Gezond verstand én realiteitszin bij terugblik Uitkoop Poolse Super.

Gelieve goede nota te nemen van inhoud en gepaste actie te ondernemen.

Gaarne ontvang ik bevestiging van ontvangst en zie reactie op dit schrijven graag tegemoet.

Bij voorbaat dank.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] [Redacted]

[Redacted]@ziggo.nl

06 [Redacted]

Fractie VLP wordt verzocht dit schrijven ook door te mailen naar bestuursleden partij. Bij voorbaat dank.

Tav griffie zal een versie zonder beelden tbv dagmail worden toegestuurd.

Voortschrijdend inzicht - Gezond verstand én - Realiteitszin bij terugblik Uitkoop Poolse Super?

**VERSIE ZONDER BEELD
ONDER PROTEST
TER ATTENTIE VAN HET PRESIDIUM.**

Tav Leden Gemeenteraad Roosendaal
Burgemeester en Wethouders
Bestuur VLP Roosendaal
Medeburgers van Roosendaal
Lokale pers

Roosendaal, 10-9-2025

**Betreft: Voortschrijdend inzicht - Gezond verstand én
Realiteitszin bij terugblik Uitkoop Poolse Super?**

Geachte,

De onderzoeker in Raadsonderzoek uitkoop POOLSE Super stelde in zijn presentatie ondermeer: “Het merendeel staat nog achter de uitkoop”.

Uitspraak die m.i. en naar ik hoop niet wetenschappelijk verantwoord is! Indien deze uitspraak juist is vraag ik me af of het bestuur van onze gemeente in goede handen is. Met het voortschrijdend inzicht, gezond verstand en realiteitszin zou er een heel andere bevinding moeten zijn.

Voortschrijdend inzicht - Gezond verstand én - Realiteitszin bij terugblik Uitkoop Poolse Super?

Voormalig burgemeester en wethouder financiën hebben m.i. ontzettend gefaald door niet de “rechtvaardigheid, rechtmatigheid en doelmatigheid van de belastingelden” te borgen!

Er werd door portefeuillehouder en wethouder financiën enorm gefaald. Uitkoop i.p.v. **coninuering maatregelenplan** of **verhuizing** was een **zeer dure dwaling** ten laste van het gemeentebudget. Daar had door hen in raadsvergadering 16-5-2024 voor gewaarschuwd moeten worden.

Enkele zorgwekkende aspecten m.b.t. besluitvorming en ontbreken reflectie:

1) Onverantwoorde uitkoop kosten - wel of geen verhuizing mogelijk?

Op 26-8-2025 ontving ik na veel trekken, de avond voordat ik in zou spreken, eindelijk afschrift van de geheime bijlage raadsvoorstel “Scenario’s Gastelseweg”. Hierin werden de enorme verschillen in kosten bij keuze van de diverse scenarios benoemd.

Wanneer we in het onderzoeksverslag lezen dat het college voortzetting maatregelenplan voldoende achtte en bovendien op basis van tijdspad en actualiteit vaststellen dat er mogelijkheden waren om niet uit te kopen maar te verhuizen kan de keuze voor uitkoop als **ridicuul** worden bestempeld. Zeker wanneer de in het betreffende raadsvoorstel opgenomen kostenplaatjes voor de verschillende scenarios naast elkaar gezet worden.

De stelling van onderzoeker dat het merendeel nog steeds achter de uitkoop staat leidt tot de conclusie dat het slecht gesteld is met de acceptatie van het voortschrijdend inzicht dat de uitkoop de absoluut foute keuze was.

Van eenieder die met kennis van nu nog steeds achter de uitkoop staat moet ik concluderen dat er sprake is van een beperkt verstandelijk vermogen of van de onwil de blunder toe te geven.

Het aspect dat bvb het pand **van** voorheen Officecenter naast Atik Vilage niet in Twijnstra Gudde rapport en ook niet in het Raadsonderzoeksrapport voorkomt moet daarbij bovendien als een tekortkoming gezien worden.

2) Niet in spiegel kijken, struisvogelen door raadsleden en B&W.

Door mij werden op 3 juni 2024 aan raadsleden, voorstellers uitkoop, een 35 tal vragen voorgelegd die bij beantwoording zondermeer tot conclusie leiden dat de uitkoop de verkeerde keuze was. Vragen werden niet beantwoord. Heb deze vragen vervolgens op 5 juni 2024 formeel voorgelegd aan B&W met verwijzing naar Woo.

Voortschrijdend inzicht - Gezond verstand én - Realiteitszin bij terugblik Uitkoop Poolse Super?

MOET NU NOG ANTWOORD OP DE VRAGEN KRIJGEN.

Bij beantwoording van deze vragen komt men zonder twijfel tot de conclusie dat er een verkeerd besluit genomen was.

Nu 15 maanden na vraagstelling moet ik helaas vaststellen dat ik nog steeds geen antwoord op betreffende vragen heb ontvangen en dat met mijn meldingen die toch echt wel hout sneden aanvankelijk niets werd gedaan en er geen poging tot reparatie plaatsvond voordat er definitieve koopcontracten getekend werden.

958346: Informatieverzoek door derde

Verzamelzaak diverse correspondentie

375 dagen te laat

Informatieverzoek 958346 is op 5 juli 2024 ingeboekt en toont nu in Roosendaal - PIP nog in behandeling én zelfs 375 dagen te laat.

Mede omdat er gestruisvogeld en niet voortvarend geacteerd is moet nu een gang naar rechtbank, BZK en EEG gemaakt worden.

3) De uitgangspunten in adviesrapport Overwater zijn niet aangehouden en niet gerespecteerd door B&W.

Excerpt openbaar adviesrapport Overwater - Middels Woo verzoek (0125)

1. INLEIDING

In verband met de doelstelling van de gemeente Roosendaal om de overlast in de omgeving het pand van de Poolse supermarkt Swojska Chata aan de Gastelseweg 31 in Roosendaal te beëindigen en deze winkelonderneming ook niet elders in Roosendaal te laten terugkeren, heeft de gemeente aan ondergetekende gevraagd om een mogelijke onderbouwing te geven van de daarmee gemoeide afkoopsom voor de eigenaar/exploitant van de supermarkt.

2. UITGANGSPUNTEN VOOR HET UITKOOPSCENARIO

De afkoopsom voor het doen eindigen van de supermarktactiviteiten te Roosendaal van de exploitant Swojska Chata B.V. (verder: 'de afkoopsom') wordt op basis van het volgende scenario bepaald:

- met de exploitant worden schriftelijke afspraken gemaakt over het staken en niet elders binnen de grenzen van de gemeente Roosendaal voortzetten van supermarktactiviteiten, in de vorm van een bindende overeenkomst met boeteclausules;
- het vastgoed dat de exploitant in eigendom heeft op de locaties Gastelseweg 31 (supermarkt), 33a, 35 en 35a (woningen) wordt door de gemeente verworven;
- de gemeente koopt het winkelvastgoed in de huidige staat, vrij van huur en gebruik;
- ten aanzien van de woningen worden geen aanvullende eisen gesteld, wat wil zeggen dat verkoop aan de gemeente ook in verhuurde staat mogelijk is, zonder consequenties voor de waardering;
- e) [REDACTED]

Voortschrijdend inzicht - Gezond verstand én - Realiteitszin bij terugblik Uitkoop Poolse Super?

OBSERVATIES nav rapport Overwater:

- a) Aan Overwater werd opdracht gegeven om een mogelijke onderbouwing te geven van de met uitkoop zonder hervestiging gemoeide uitkoopsom. Lijkt op het rekenen naar middels onderhandeling tot stand gekomen bedrag toe. Bedenklijk.
 - b) Overwater heeft kennelijk taxatie gedaan zonder in de panden te zijn geweest.
 - c) Een van de uitgangspunten bij deze taxatie was dat met de exploitant schriftelijke afspraken zouden worden gemaakt over het staken en niet elders binnen de gemeente Roosendaal voortzetten van supermarktactiviteiten, in de vorm van een bindende overeenkomst met boeteclausule.
 - d) Daar waar bij de onderhandelingen niet voldaan werd aan de gestelde uitgangspunten is deze taxatie niet meer als onderbouwing van uitkoopbedrag te gebruiken. Waardetaxatie zou gebaseerd moeten zijn op hervestiging c.q. verhuizing.
 - e) Door Overwater werd gewaarschuwd voor mogelijk ongeoorloofde staatsteun.
- **UITGAAN VAN WAARDEBEPALING OVERWATER WAS FINANCIËEL ONJUIST.**
- **WAARSCHUWING VOOR ONGEOORLOOFDE STAATSSTEUN WERD GENEGEERD!**

Dit aspect heb ik in onderzoeksrapport niet of onvoldoende belicht gezien.

4) Bij niet kunnen voldoen aan de belofte burgemeester aan raad had opdracht door B&W teruggegeven moeten worden.

Toen bij onderhandelingen bleek dat de door raad verwachte uitkoop zonder hervestiging niet mogelijk was had het college teruggemoeten naar raad met teruggave opdracht of had goedkeuring moeten vragen voor aanpassing uitkoopcondities.

Aanpassing uitkoopconditie zelfs zonder de raad ordentelijk te informeren moet sterk veroordeeld worden.

Ook de wethouder van financiën had er op toe moeten zien dat bij wijziging uitkoopconditie ook het prijskaartje van verhuizing en niet van uitkoop zonder hervestiging gehanteerd werd

Dit aspect heb ik in onderzoeksrapport niet of onvoldoende belicht gezien.

5) Creatief boekhouden?

De BV Gemeente Roosendaal kocht voor een enorm bedrag een ondernemer uit in **Q2 – 2024** waarbij een kavel met bedrijfspand en twee bijkavels vastgoed aangekocht werden.

Voortschrijdend inzicht - Gezond verstand én - Realiteitszin bij terugblik Uitkoop Poolse Super?

Oplevering en passeren van de notariële akte van de belangrijkste en duurste (bedrijfs)-kavel werd voorzien in 2025 en is ook daadwerkelijk in **Q1 2025** opgeleverd en bij de notaris gepasseerd.

Door financieel verantwoordelijk wethouder werd als excuus voor de buitensporige besteding t.l.v. gemeentebudget een positief resultaat op jaarekening **2023** aangevoerd en werd voorgesteld deze uitgave alsnog te boeken ten laste van het positieve resultaat **2023**.

Dat de toenmalige burgemeester (portefeuillehouder voor probleem Poolse Super) en de wethouder financiën tot deze opzet kwamen terwijl zij bekend waren met het feit dat de gemeentebegroting in de volgende jaren onder grote druk zou komen te staan is zeer verwerpelijk.

Een aankoop vastgoed in **2024** die in **2025** opgeleverd en notarieel gepasseerd wordt afboeken tegen positief resultaat op jaarrekening **2023** riekt m.i. naar creatief boekhouden. Het levert voor de burger dat beeld op en moet waarschijnlijk ook zo gezien worden!

Bovendien nogmaals: Was het hier voor toenmalig **burgemeester** en de **wethouder van financiën** voor een overheid niet meer belangrijk om de **“rechtvaardigheid, rechtmatigheid en doelmatigheid van de belastingen”** te borgen?

Dit aspect heb ik in onderzoeksrapport niet of onvoldoende belicht gezien.

6) Obscuur en onzorgvuldig proces.

Er heeft een obscuur en onzorgvuldig proces plaatsgevonden om het probleem van overlast rond Poolse Super aan de Gastelseweg op te lossen.

UITKOOP met (schijnbeperking) hervestiging was niet nodig geweest en kostenraming voor verhuizing had als maatstaf voor onderhandeling kunnen en moeten dienen.

Erger nog er blijkt een GEHEIME tunnelvisie sinds 2022 / 2023 VOOR UITKOOP te zijn geweest zoals in BN DeStem 4-6-2024 reeds genoemd).

Terwijl verhuizing zeker een valide alternatieve optie zou zijn geweest.

De uitspraak van eigenaar Poolse Super in de pers juni 2024 dat er nergens een alternatieve vestigingsplek te vinden is klopt eenvoudigweg niet en staat ook op gespannen voet met de vaststelling ONDERZOEKERS dat onderemer geen contract zou willen tekenen zonder hervestigingsoptie.

Voortschrijdend inzicht - Gezond verstand én - Realiteitszin bij terugblik Uitkoop Poolse Super?

Sinds het faillissement van Officecenter in 2022 was het groothandel en detailhandel verkooppunt Gastelseweg 233, direct naast Atik Village, voor producten met kleine afmetingen (kantoorbehoeften) te koop.

In rapport Twijnstra Gudde wordt het pand van Heesters (hoek Gastelseweg / Spoorstraat als optie genoemd. Hier werden Tractoren, Maaidorsers en Caravans verkocht. Dan was het pand van Officecenter vanuit gezichtshoek vestigingsvergunning zelfs een meer logische en gepaste optie geweest. Zeer vreemd dat die optie niet onderzocht is.

In maart 2024 is pand Officecenter verkocht voor 1,35 miljoen aan Beer vastgoedmij en sinds Q2 2025 verhuurd aan Hansaflex. Een bedrijf dat substantieel minder uitrijbewegingen dan Poolse Supermarkt zal hebben op Gastelseweg terwijl het aantal uitrijbeweginge op dit punt Gastelseweg minder verkeers-veiligheid / verkeersdruk impact heeft dan ter hoogte van Gastelseweg 96 en het bovendien verder dunnere bebouwde omgeving (minder omwonenden) betreft én direct naast Atik Village ligt.

Ook van het pand van Erp was al in Q2 (in mei 2024 op facebook bevestigd) bekend dat het te koop kwam!!!

Dit alles maakt zeker als voortschrijdend inzicht het OVERDUIDELIJK dat de optie verhuizing vanuit alle gezichtshoeken de juiste keuze was geweest.

7) Verantwoording door B&W.

In het rapport werd de rol van portefeuillehouder, voormalig burgemeester uitvoerig belicht. Dat betekent terugkijken zonder dat de verantwoordelijke nog in functie is.

Met name de (nalatige rentmeesterschap) rol van wethouder van financiën die mijns inziens nog meer te verwijten valt werd door mij aan de kaak gesteld.

Zij heeft zich, ook in andere dossiers geen goed rentmeester getoond. Dat kan m.i. voor haar positie niet zonder gevolgen blijven.

8) Onderzoeksvraag te eng gesteld.

De vraag hoeveel gaat de grap na herontwikkeling onze gemeenschap kosten zou volgens belofte B&W in beantwoording raadvragen RL in Q4 2024 volgen. **Ook in de Petitie Toets Uitkoop Poolse Super lag die vraag ingesloten.**

Dat deze vraag niet meegenomen is in het onderzoek beschouw ik als een grote OMISSIE zeker gezien de uitgebreide correspondentie die er geweest is van mijn hand m.b.t. de gewenste inhoud motie en gewenste inhoud onderzoeksopdracht. De belangrijkste vraag die de burger bezighoudt is: "Wat gaat dit de burger kosten".

Voortschrijdend inzicht - Gezond verstand én - Realiteitszin bij terugblik Uitkoop Poolse Super?

9) Burgers het kind van de rekening.

De burgers zijn het kind van de rekening na onnodig smijten met gemeenschapsgeld. En de omwonenden van de Gastelseweg 96 vrezen nog steeds dat zij door het geblunder van de Gemeente Roosendaal (en de schimmige heronderhandelingen van de contracten) dubbel het kind van de rekening gaan worden.'

Hierbij de hoop uitsprekend dat alsnog de juiste correctieve maatregelen genomen gaan worden en U voldoende zelfreflectie en zelfreinigend vermogen toewensend, verblijf ik met vriendelijke groet,



- Roosendaal.

[\[redacted\]@ziggo.nl](mailto:[redacted]@ziggo.nl)