

Inleiding

Sinds 2014 is de Poolse supermarkt gevestigd aan de Gastelseweg. Eerst op het perceel Gastelseweg 35A en nu op het adres Gastelseweg 31.

Er zijn een aantal bestemmingsplannen die van oudsher een ruime bestemming kennen, vooral in ontsluitingsstraten zoals de Gastelseweg. Ondanks dat de winkel er nu legaal is gevestigd en past binnen het vigerende bestemmingsplan, zou geconcludeerd kunnen worden dat een dergelijke omvangrijke functie in deze straat, zonder de bijbehorende faciliteiten (zoals voldoende parkeerplaatsen), vandaag de dag niet wenselijk is en ook niet meer op deze wijze zou worden bestemd.

In 2021 is een maatregelenplan opgesteld om de supermarkt te faciliteren in zijn bedrijfsvoering en daarmee de door de omgeving ervaren overlast te beperken. Dit maatregelenplan biedt (volgens de bewoners) onvoldoende oplossing voor de overlast.

Aanleiding

Bij de behandeling van de evaluatie van het maatregelenplan heeft uw raad op 21 december 2023 bij amendement de burgemeester gevraagd *“om alle alternatieve oplossingen te onderzoeken voor de overlastproblematiek aan de Gastelseweg. Hierover in gesprek te gaan met de eigenaar/exploitant van de Poolse supermarkt. Hierbij alle mogelijke opties te betrekken en de raad te informeren over de haalbaarheid hiervan uiterlijk 1 april 2024”*.

De uitwerking van het amendement heeft zich gefocust op het wegnemen van (de beleving van) de overlast welke zich op dit moment manifesteert als gevolg van de exploitatie van de Poolse supermarkt aan de Gastelseweg. Als onderdeel van het onderzoek zijn o.a. gesprekken gevoerd met de exploitant van de supermarkt.

In de tussenliggende periode is de inzet van de BOA's ter plaatse onverminderd voortgezet. Vooruitlopend op dit raadsvoorstel, is vanaf 11 maart jl. ook sfeerbeheer ingezet om het gastheerschap ter plaatse te verbeteren. De ervaringen van sfeerbeheer zijn dat rustige dagen zich afwisselen met drukke dagen. De eerste maand was het erg vaak slecht weer en nog vroeg donker. Ze zien steeds vaker dat bezoekers voor de supermarkt blijven “hangen” om een praatje te maken en een drankje willen nuttigen. Er wordt hard gereden op de Gastelseweg, bezoekers parkeren regelmatig op de rijbaan om snel in en uit te lopen en men rijdt vaak tegen het verkeer in, in de Jacob van Heemskerkstraat. Er wordt ook vaak over de stoep gefietst door de bezoekers. Bezoekers worden door sfeerbeheer hierop aangesproken. Dat wordt door de bezoekers over het algemeen goed ontvangen en opgevolgd. Vanuit de BOA's zijn er geen verdere bijzonderheden tov de controles zoals verwoord in de evaluatie van het maatregelenplan.

Beoogd effect

Antwoord geven op de vraag van de gemeenteraad om alle mogelijke alternatieve oplossingen te onderzoeken voor de overlastproblematiek aan de Gastelseweg.

Alternatieve oplossingen

Naar aanleiding van de vraag van de raad, is onderzocht welke alternatieve oplossingen denkbaar zijn voor de overlastproblematiek aan de Gastelseweg. Dit heeft geresulteerd in een aantal oplossingsrichtingen. De soort ingreep, de doorlooptijd, de financiële implicaties en de kanttekeningen worden hierin genoemd. Ook is het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelen betrokken bij het onderzoek (zoals de woningbouwopgave en Roosendaal natuurstad).

Dit heeft geresulteerd in 6 oplossingsrichtingen (scenario's):

1. Uitkoop van de Poolse supermarkt en herontwikkeling van de gehele plot tot wonen.
2. Verplaatsing van de Poolse supermarkt ten gunste van wonen.
3. Overlast ervarende bewoners faciliteren met verhuizen
4. Nadere inzet van planologisch en juridisch instrumentarium
5. Gastelseweg herinrichten t.b.v. straat met gemengde functies
6. Continueren maatregelenplan

In navolgende tekst zijn deze oplossingsrichtingen uitgewerkt:

1. Uitkoop van de Poolse supermarkt via minnelijke verwerving en herontwikkeling van alle eigendommen van Chata BV aan de Gastelseweg

Beoogde ingreep:

De eigenaar van de Poolse supermarkt heeft meerdere eigendommen in het gebied, aansluitend aan de supermarkt, namelijk de percelen Gastelseweg 31 (de supermarkt), Gastelseweg 33a en de Gastelseweg 35 en 35a). In dit scenario wordt uitgegaan van de verwerving van de supermarkt EN het aanpalende vastgoed om zodoende een goede herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken en zoveel mogelijk woningen toe te voegen met de gewenste kwaliteit. Door de aankoop van al het vastgoed kan de hoek Gastelseweg – Jacob van Heemskerckstraat volledig worden herontwikkeld naar woningen, wat resulteert in 3 grondgebonden woningen (JVHstraat) en 8 appartementen (2 in de vml supermarkt, 6 in de nieuwbouw).



Voorbeeld uitwerking van de herontwikkeling

Doorlooptijd:

Uitgaande van een minnelijke verwerving kan de supermarkt en het vastgoed binnen een jaar worden verworven. In dit scenario wordt de supermarkt in de gelegenheid gesteld om binnen een redelijke termijn (van 6 maanden) zijn huidige voorraden te verkopen. Herontwikkeling dient via een planologische wijziging mogelijk gemaakt te worden, inclusief realisatie van de woningen vergt dit 3 à 4 jaar.

Financiën:

De uitkoop van een supermarkt en de aankoop van vastgoed ten behoeve van herontwikkeling is een kostbare aangelegenheid. Gesprekken met de eigenaar/exploitant over minnelijke verwerving van het vastgoed onderschrijven dit gegeven. De kosten voor uitkoop van de huidige exploitatie van de supermarkt en de verwerving van aanpalend vastgoed bedragen, gelet op het voorstel van de eigenaar/exploitant van de supermarkt, € 5,5 miljoen euro.

Door onze adviseur is de waarde van de uitkoop van de exploitatie van de supermarkt en de verwerving van het aanpalende vastgoed bepaald op € 4.880.000,-. Op basis hiervan en daarover uitgebracht advies van AKD, blijft een bedrag van € 5.000.000,- binnen de regels van staatssteun. Het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en beoogde koopprijs (ad € 120.000,-) kan (volgens AKD) als de-minimissteun worden verstrekt. Op verzoek van de burgemeester wordt hiervoor nog een cijfermatige check uitgevoerd. Dit is naar verwachting voor de raadsvergadering van 16 mei afgerond. De uitkomsten hiervan zullen worden gedeeld, zodra gereed.

De verwachte opbrengsten uit de verkoop van de nieuwbouw bieden onvoldoende dekking voor de verwerving- en herontwikkelingskosten. Voor een nadere toelichting hiervoor wordt verwezen naar de geheime bijlage.

Kanttekeningen:

- Dit is een kostbare aangelegenheid en instemming van de eigenaar is noodzakelijk.
- Uitkoop kan leiden tot toename van drukte bij de andere reeds bestaande Poolse supermarkten.
- Indien niet tot minnelijke verwerving van de supermarkt en aanpalend vastgoed kan worden gekomen, biedt de Wet voorkeursrecht gemeenten de mogelijkheid om de supermarkt te verwerven. Zie hiervoor verder oplossing 3.

Beleidsdoelstellingen gemeente:

Dit scenario draagt bij aan onze woningbouwopgave en faciliteert maximaal om een passende invulling te geven aan het gebied, passend bij zijn omgeving.

2. Verplaatsing van de Poolse supermarkt

Beoogde ingreep:

In dit scenario wordt onderzocht of de huidige Poolse supermarkt kan worden verplaatst naar een andere locatie in Roosendaal. Uit eerste onderzoek blijkt dat er niet direct een geschikte locatie voorhanden is, waar al de juiste bestemming van toepassing is, wat op dit moment leeg staat en waar een dergelijke functie passend is in de omgeving. Dit scenario vraagt om een hele zorgvuldige afweging. Voorkomen dient te worden dat met de verplaatsing ook niet het "probleem" mee verplaatst wordt. Met deze ingreep wordt ook beoogd om de hele plot te verwerven en te herontwikkelen voor woningbouw, met dien verstande dat de Poolse supermarkt elders in Roosendaal een nieuwe vestiging krijgt.

Doorlooptijd:

Afhankelijk van planologische procedure en de bereidheid tot verkoop door de eigenaar van een geschikte locatie kan de verplaatsing tussen de 4 en 6 jaar worden gerealiseerd.

Financiën:

Verplaatsing van de supermarkt beperkt in sterke mate de vergoeding van de inkomstendering van de exploitant. De financiële consequenties van dit scenario zijn hiermee hoofdzakelijk afhankelijk van de vastgoedtransacties en mate waarin herontwikkeling het winkelpand op de Gastelseweg mogelijk is.

Kanttekeningen:

- Er zijn op dit moment geen geschikte locaties voorhanden met al een planologische titel voor een leegstaand pand. Dat betekent dat deze oplossing naar verwachting een lange doorlooptijd heeft (verwerving, planologische procedure, verbouw- of nieuwbouwtijd).
- De staat van een mogelijke verplaatsingslocatie (nieuwbouw versus verbouw, planologische procedure) hebben grote invloed op de doorlooptijd.
- De gemeente dan wel de eigenaar van de Poolse supermarkt is hierbij afhankelijk van de verkoopbereidheid van andere pandeigenaren.
- Een nieuwe locatie kan leiden tot maatschappelijke onrust in die omgeving en naar verwachting voor de nodige bezwaren en procedures.
- Indien gedurende de planologische procedure de gang naar de Raad van State wordt gemaakt, neemt de doorlooptijd tot herontwikkeling toe met minimaal 1,5 jaar.
- In dit scenario bestaat het risico dat "het probleem" wordt verplaatst.

Beleidsdoelstellingen gemeente:

Dit scenario draagt bij aan onze woningbouwopgave en faciliteert maximaal om een passende invulling te geven aan het gebied, passend bij zijn omgeving.

3. Overlast ervarende omwonenden faciliteren om te verhuizen

Beoogde ingreep:

Direct omwonenden ervaren een grote mate van overlast van de clientèle van de Poolse supermarkt. Hun woongenot wordt hierdoor ernstig geschaad. Omwonenden die overwegen om te verhuizen, zijn hierin wellicht terughoudend vanuit de gedachte dat de nabijheid van de Poolse supermarkt een negatieve invloed heeft op de verkoopprijs van hun woning.

Met dit scenario wordt voorgesteld dat de direct omwonenden van de Poolse supermarkt in de gelegenheid worden gesteld om hun woningen aan de gemeente te verkopen tegen een geobjectieerde waardebeoordeling van de woning. De gemeente zal de woning vervolgens inzetten voor het uitvoeren van haar volkshuisvestelijke taken en doelstellingen. Als direct omwonenden worden in dit geval aangemerkt de adressen gelegen aan de Gastelseweg (even en oneven nummers) tussen de Willem Barentszstraat en de Jacob van Heemskerckstraat.

Doorlooptijd

Afhankelijk van de snelheid waarmee geïnteresseerden voor dit scenario een nieuwe woning kunnen vinden kan dit scenario binnen 1 à 2 jaar afgerond zijn.

Financiën

Op basis van de WOZ-waarde kan een grove inschatting gemaakt worden van het bedrag dat met aankoop van de voorgestelde adressen gemoeid is. Dat totale financiële consequenties zijn mede afhankelijk van de wijze waarop de gemeente de verworven woningen vervolgens inzet voor de uitvoering van haar volkshuisvestelijke taken. Zie ook de geheime bijlage. Voor de uiteindelijke waardebeoordeling wordt uiteraard een onafhankelijke taxateur ingeschakeld die de waarde zal bepalen. De WOZ-waarde biedt in ieder geval voor nu voldoende aanknopingspunten om een grove inschatting te kunnen maken. Het aanbod tot verwerving van de woningen blijft 2 jaar gestand. Daarna gaat de gemeente ervanuit dat de nog zittende bewoners de situatie in de Gastelseweg accepteren en niet aansturen op verdere maatregelen om de (ervaren) overlast weg te nemen.

Kanttekeningen

- De gemeente is alleen bereid tot aankoop van de woningen van de huidige bewoners van de omliggende adressen, vanuit het uitgangspunt dat het waardedalend effect van de aanwezigheid van de Poolse supermarkt tot daartoe strekt. Voor nieuwe eigenaren is het uitgangspunt dat zij bekend zijn met de aanwezigheid van de Poolse supermarkt. En dat het waardebepalend element in hun aanschaf is verdisconteerd.
- Indien voor dit scenario wordt gekozen maar niet alle direct omwonenden zijn geïnteresseerd in verkoop van hun woning aan de gemeente, wordt het scenario uitgevoerd voor zover mogelijk.

Beleidsdoelstellingen gemeente:

De verworven woningen worden ingezet voor de realisatie van volkshuisvestelijke doelen van de gemeente.

4. Nadere inzet van volledig planologisch en juridisch instrumentarium om overlast te elimineren

De huidige werkwijze vraagt veel van de capaciteit van onze BOA's. Dat kunnen we niet oneindig blijven inzetten. Ook de inzet van sfeerbeheer is kostbaar en is ingezet als een tijdelijke maatregel.

Er zijn verschillende juridische instrumenten voorhanden die een mogelijke oplossing kunnen bieden of tegemoet kunnen komen om de situatie aan de Gastelseweg te verbeteren.

a. Vestigen van een Wet voorkeursrecht gemeenten/onteigening

Beoogde ingreep

De gemeente heeft de mogelijkheid om een Wet voorkeursrecht gemeenten (WvG) te vestigen op de betreffende locatie, vanuit het principe dat intensivering van woningbouw op de locatie wordt nagestreefd, dit ten koste van de detailhandelsfunctie. Dit is een eerste stap om de locatie te kunnen verwerven ten behoeve van herontwikkeling naar woningbouw. Na het aanpassen van het omgevingsplan, kan uiteindelijk tot onteigening worden overgegaan.

Doorlooptijd

Een Wet voorkeursrecht Gemeenten kan relatief snel worden gevestigd. Daarna moet de gemeente binnen 1,5 jaar voorzien in een nieuwe planologische regeling. Indien niet tot minnelijke verwerving kan worden overgegaan, kan onteigening worden ingezet.

Financiën:

Het voorkeursrecht zelf heeft in beginsel geen directe financiële consequenties. Indien de gronden door de betrokken eigenaar aangeboden worden aan de gemeente vindt aankoop enkel plaats onder voorbehoud van besluitvorming door het college en het beschikbaar stellen van krediet door de gemeenteraad. In dat geval wordt een marktconforme prijs betaald.

Kanttekening:

Zie geheime bijlage

b. Wegbestemmen detailhandelsbestemming

Beoogde ingreep:

De gemeente kan de bestemming detailhandel weghalen/wegbestemmen voor de betreffende supermarkt. Deze functie kan dan wel onder het overgangsrecht blijven zitten, maar er is geen enkele mogelijkheid meer tot verbouw of uitbreiding ten behoeve van deze functie. De exploitant van de supermarkt kan hierbij een beroep doen op nadeelcompensatie. De eigenaar van de supermarkt dient aantoonbaar te maken wat zijn schade is.

Doorlooptijd:

De doorlooptijd van een omgevingsplanprocedure, inclusief bezwaar en beroep, Raad van State kan dit 4 tot 5 jaar in beslag nemen.

Financiën:

De huidige eigenaar van het perceel wordt met het wegbestemmen van de detailshandelsfunctie beperkt in zijn commerciële mogelijkheden en de waarde van zijn vastgoed zal dalen. Hij leidt hierdoor schade welke hij door middel van nadeelcompensatie kan verhalen op het bevoegd gezag. De hoogte van het bedrag van nadeelcompensatie is niet op voorhand te bepalen. De aanvrager (eigenaar) dient een opgave te doen van de geleden of te lijden schade, inclusief de specificatie van het bedrag.

Kanttekening:

Zie geheime bijlage

- c. Vergunningplicht voor een gebouw ogv de APV in het kader van de leefbaarheid

Beoogde ingreep:

Op grond van artikel 2:40, lid i van de APV, kan de gemeente een vergunningplicht opleggen aan een gebouw uit het oogpunt van leefbaarheid. In deze vergunning kan de gemeente allerlei aanvullende eisen opnemen, waaraan de eigenaar/exploitant moet voldoen. Bij het niet nakomen of overtreden hiervan, kan de gemeente dwangsommen opleggen en uiteindelijk tot (tijdelijke) sluiting over gaan. Inmiddels heeft de gemeente een flink klachtendossier opgebouwd. Er zijn 1100 klachten ingediend in de afgelopen 1,5 jaar, die allen betrekking hebben op de leefbaarheid van de omgeving Gastelseweg.

Doorlooptijd:

Het aanwijzen van een gebouw waarvoor een vergunningplicht geldt, kan relatief snel worden ingevoerd. Tegen een dergelijk besluit staat bezwaar en beroep open.

Financiën:

Dit scenario heeft vooral personele consequenties in plaats van financiële consequenties. Maar de huidige situatie vergt ook al de nodige ambtelijke/personele capaciteit, denk aan toezicht, maandelijks afhandeling van de klachten, etc.

Kanttekening:

Zie geheime bijlage

- d. Alcoholwet

Op grond van artikel 25f Alcoholwet kan bij gemeentelijke verordening in geval van ernstige aantasting van de openbare orde, de leefomgeving of de volksgezondheid een gebied worden aangewezen als alcoholoverlastgebied. In dat gebied kunnen dan beperkingen worden opgelegd aan de verkoop van alcohol. Niet alleen de verkoop van alcohol in de horeca of vanuit slijterijen kan worden beperkt, of zelfs verboden, maar ook bij bijvoorbeeld supermarkten of avondwinkels. Uw raad zou ertoe kunnen besluiten om de omgeving Gastelseweg uit oogpunt van leefbaarheid, aan te wijzen als zo'n gebied. In Rotterdam is hiermee reeds ervaring opgedaan.

Kanttekening:

- In dit scenario blijft de supermarkt op de huidige plaats gevestigd.

Beleidsdoelstellingen gemeente:

Bovengenoemde oplossingen zijn gericht op het verbeteren van het woon- en leefklimaat van de Gastelseweg.

5. Gastelseweg herinrichten

Beoogde ingreep

De Gastelseweg kent op dit moment een grote verkeersintensiteit, met veel verkeer van twee kanten. De gemengde functies (waaronder de supermarkt) zorgen voor een aanzienlijke parkeerdruk en toestroom. Daarbij vindt ook stoppen/parkeren op de rijbaan plaats en fietsen over het trottoir. Deze problematiek dient te worden beschouwd als integraal mobiliteitsvraagstuk, waarbij de herinrichting van de Gastelseweg tot fietsvriendelijke woonstraat één van de mogelijke ingrepen kan zijn.

De Gastelseweg kent een breed profiel, met zeker ter hoogte van de Poolse supermarkt brede trottoirs. Dit biedt ruimte voor het anticiperen op behoeftes en beleid. Met dit scenario wordt voorgesteld de Gastelseweg te herinrichten met inachtneming van de uitgangspunten van Roosendaal Natuurstad en verkeersveiligheid. Met deze ingreep wordt gestreefd de Gastelseweg van gedaante te veranderen tot een aantrekkelijke groene (woon)straat waarin vooral langzaam verkeer de ruimte krijgt. Ter bevordering van de verkeersveiligheid en groene uitstraling.

Doorlooptijd

De herinrichting van de Gastelseweg (tussen Parklaan en Kalsdonksestraat) zou binnen 3 à 4 jaar opgeleverd kunnen worden.

Financiën

Voor een inschatting van de financiële consequenties van dit scenario wordt verwezen naar de geheime bijlage.

Kanttelingen

- Met dit scenario verdwijnt de winkel niet, maar krijgt de straat meer een uitstraling passend bij de functie als woonstraat. Dit draagt bij aan het woongenot van de bewoners.

Beleidsdoelstellingen gemeente:

De gemeente wil bijdragen aan een klimaat neutrale samenleving. Op steeds meer plaatsen worden wegen getransformeerd naar groene zones met verblijfsfuncties, waar langzaam verkeer alle ruimte krijgt en de auto te gast is. Zo spelen we in op onze ambities uit Roosendaal Natuurstad en tevens draagt het bij aan de verkeersveiligheid en leidt het tot een prettiger woon- en leefklimaat.

6. De situatie zo laten met continuering van het maatregelenplan.

Beoogde ingreep:

Hiermee bestendigd de raad het raadsvoorstel zoals op 21 december door het college is voorgelegd, namelijk het respecteren van de aanwezigheid van de supermarkt en continuering van het maatregelenplan. Hierbij kan ook de (uitbreiding van de) inzet van sfeerbeheer worden meegenomen.

De huidige intentieovereenkomst mbt het maatregelenplan is verlopen. Deze overeenkomst bevatte afspraken over de verantwoordelijkheid van de eigenaar/bedrijfsleider van de Poolse supermarkt op het aanspreken van bezoekers, informeren en toezichthouden op bezoekers, instrueren personeel en behandeling van klachten van omwonenden. In dit geval zou een nieuwe overeenkomst kunnen worden aangegaan met hernieuwde afspraken.

Doorlooptijd:

Dit scenario kent geen oplevertermijn en kan gecontinueerd worden zolang er behoefte en draagvlak voor is.

Financiën:

Op dit moment kost het dossier structureel 2 fte die zich bezighouden met de controles, afhandeling van klachten en het maatregelenplan (ca € 200.000,- op jaarbasis). De kosten van sfeerbeheer bedragen circa € 6.000,- per maand, bij een inzet van 4 uur per dag. Continueren van het maatregelenpakket kost circa € 272.000,- per jaar.

Communicatie

Dit is afhankelijk van de beraadslagingen van uw gemeenteraad. De bewoners worden in de gelegenheid gesteld om in te spreken op het voorstel op 6 mei aanstaande. Zij worden hierover geïnformeerd.

Vervolg

De uitkomsten van de beraadslaging van de gemeenteraad over de gevonden alternatieve oplossingen zijn leidend voor het vervolg van dit dossier.

Bijlagen