

Oosterhout, 23 december 2024
Kenmerk: BO20242312001
Onderwerp: Memo Residence Tergouw

Geachte Parkbewoner(s),

Hierbij willen wij u informeren over een aantal lopende onderwerpen.

1. Inleiding

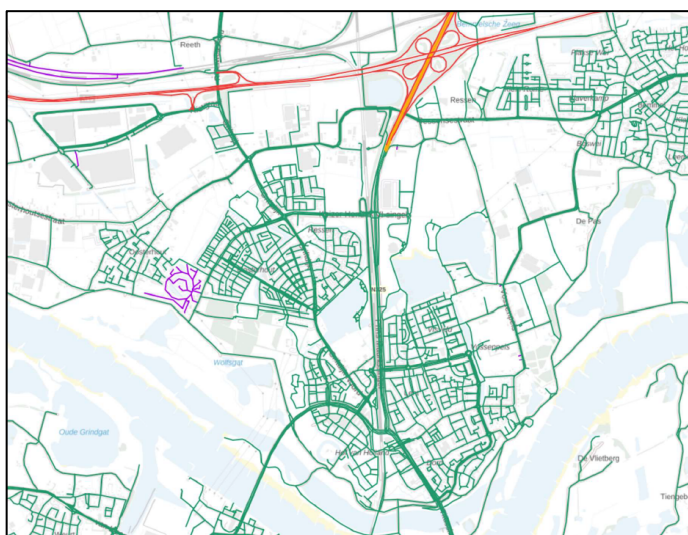
Residence Tergouw is ontstaan als recreatiepark. Sinds de vaststelling van “Bestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw” in februari 2015 is de bestemming van het park gewijzigd van verblijfsrecreatie naar reguliere woonbestemming.

Het recreatiepark is in 2015 in feite van de ene op de andere dag een woonwijk geworden. Dat heeft vele voordelen, je mag er sindsdien bijvoorbeeld permanent wonen (publiekrechtelijk), maar het betekent voor het voormalige recreatiepark ook dat het ineens moet voldoen aan eisen die gelden voor een woonwijk terwijl het in het verleden nooit met die gedachte is aangelegd.

2. Wat zijn de belangrijkste knelpunten?

Beheer

Het beheer van een recreatiepark is iets heel anders dan het beheren van een woonwijk. In Nederland ligt het beheer van wegen en openbare ruimte bijna altijd bij de gemeente. In het geval van Residence Tergouw ligt dat anders. Daar ligt deze verantwoordelijk bij Residence Tergouw B.V. (in het vervolg van dit memo Tergouw genoemd) als beheerder van het voormalige recreatiepark. Er is in een eerder stadium aan de gemeente gevraagd om de rol van Tergouw over te nemen, maar tot nu toe zonder succes. Dit maakt dat het park een unieke positie heeft in de gemeente. In onderstaand overzicht van Rijkswaterstaat is te zien dat alle wegen in de gemeente openbaar zijn (groen) behalve de wegen op het park (paars).



Energielevering

Na het vaststellen van de nieuwe woonbestemming mag Tergouw niet meer optreden als netbeheerder van gas en elektra. Dat mag namelijk alleen worden gedaan door officiële netbeheerders. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft dan ook aangegeven dat deze rol moet worden overgedragen aan Liander en kan een boete opleggen van maximaal € 450.000 indien hier niet aan wordt voldaan, zowel aan Tergouw als aan Liander.

3. Hoe ziet de ideale toekomst eruit?

In de ideale situatie wordt de Gemeente Overbetuwe eigenaar en beheerder van de wegen en het gemeenschappelijke groen op het park. De positie van de bewoners op het park is in dat geval gelijk aan die van de overige inwoners van de gemeente.

In een dergelijke situatie zal Liander optreden als netbeheerder van gas en elektra (wettelijk verplicht). Vitens levert het drinkwater en de gemeente is verantwoordelijk voor het openbare riool.

4. Vertrek Tergouw

Wat is in die ideale situatie de rol van Tergouw? Het antwoord is simpel: geen.

Tergouw heeft vanuit het recreatieverleden de rol van beheerder, maar ziet voor zichzelf geen rol meer in de toekomst. De familie Tergouw wil graag meewerken aan een overdracht naar de gemeente en is bereid om de wegen en het gemeenschappelijke groen voor € 1 aan de gemeente te verkopen.

5. Wat is nodig voor een overdracht van het beheer?

Voor de overdracht van het beheer is de medewerking van de gemeente nodig.

Openbare weg/onderhoud

In de Wegenwet is vastgelegd dat een weg openbaar is wanneer deze:

- 1) voor eenieder toegankelijk is en
- 2) volgens artikel 4 van de Wegenwet als openbaar wordt beschouwd.

Het eerste punt betekent dat in praktijk de slagbomen bij de ingang worden verwijderd. Het park wordt openbaar toegankelijk en zal de status van woonerf krijgen.

Het tweede punt vereist dat de bewoners gezamenlijk (op grond van Wegenwet artikel 5) een verzoek indienen bij de gemeenteraad om de wegen als openbare weg (woonerf) te bestempelen. Indien de raad akkoord gaat, dan gaat het onderhoud/wegbeheer over naar de gemeente. De raad moet in principe binnen 60 dagen reageren. Indien de raad niet akkoord gaat kan voor goedkeuring eventueel worden aangeklopt bij de Provincie.

Eigendom weg en groen

Indien de gemeente akkoord gaat met het overnemen van het eigendom zal de familie Tergouw de wegen en het gemeenschappelijke groen op het park voor € 1 leveren. Dit betreft zowel de wegen als groen, waterpartijen, paden, etc. etc.).

Voordat genoemd verzoek wordt ingediend zal eerst vooroverleg moeten plaatsvinden met de verantwoordelijke wethouder.

6. Wat is nodig voor de realisatie van de nieuwe infrastructuur?

Liander heeft de tekeningen voor het nieuwe gas- en elektranetwerk al enige tijd geleden afgerond. Er is precies bekend wat gedaan moet worden.

Het aanleggen van een gas- en elektranet kan niet zomaar worden opgestart. Op het park zijn de wegen smal en liggen de kavels met de woningen/chalets direct aan de weg. Er is nergens een trottoir of een zone langs de weg voor een tracé met nutsleidingen. Bovendien zijn alle wegen voorzien van een puinfundering (o.a. noodzakelijk vanwege de kwelwaterproblematiek in dit gebied). Het is niet mogelijk om in de puinfundering van de weg direct gas- en elektraleidingen te leggen.

Door Liander is aangegeven dat in het midden van de wegen op het park eerst een sleuf gegraven moet worden van ongeveer 1 meter breed en 1 meter diep. Het aanwezige funderingspuin moet worden afgevoerd en daarna moet de sleuf worden aangevuld met zand. Als de nieuwe zandsleuf aanwezig is, zal Liander een aannemer (Van Gelder) opdracht geven om in het zand een nieuw gas- en elektranet aan te leggen.

Het graven van de nieuwe nutssleuven is in het verleden opgestart door Tergouw, maar daarna door de Omgevingsdienst stilgelegd. Dit vanwege de vondst van enkele asbestplaatjes. Voordat opnieuw met het graafwerk gestart mocht worden, moest eerst een plan van aanpak worden geschreven en goedgekeurd door het bevoegd gezag (ILT). Dit is gebeurd.

Voor de resterende graafwerkzaamheden wordt niet verwacht dat veel asbest wordt aangetroffen. Vanwege de eerdere vondst van asbest moeten echter uit voorzorg in een deel van het park wel bepaalde veiligheidsmaatregelen getroffen worden. Dit is bedoeld om de werklui te beschermen tegen een mogelijke nieuwe vondst van asbest. Dat vraagt bijvoorbeeld om de inzet van een milieukundig begeleider en veiligheidsmaatregelen zoals een graafmachine met een cabine onder overdruk.

Voor het resterende deel van het graafwerk van de nutssleuven is op 17 mei 2024 een offerte uitgebracht door aannemer Van Dalen uit Huissen. De aanbieding bedraagt circa € 265.000 excl. BTW. Er is ingeschat dat een budget van € 350.000 excl. BTW nodig is om het totale werk uit te voeren, rekening houdend met bijkomende kosten en potentiële meerwerken.

Van Dalen heeft aangegeven het werk graag te willen uitvoeren, maar wel onder de voorwaarde dat in termijnen vooraf wordt betaald. Tergouw wil Van Dalen opdracht geven, maar hiervoor ontbreken al geruime tijd de financiële middelen. De reden is dat gedurende een zeer lange periode ruim € 1,2 miljoen aan onbetaalde facturen openstaat. Het geld om Van Dalen te betalen is niet beschikbaar.

Indien het benodigde budget voor de opdracht aan Van Dalen beschikbaar is, kunnen de werkzaamheden direct worden ingepland. En als Van Dalen is gestart kan Liander de aanleg van het nieuwe gas- en elektranet ook gaan inplannen.

7. Wat wordt van de bewoners gevraagd?

Allereerst is belangrijk dat iedere bewoner beseft dat je het voor jezelf doet, niet voor Tergouw. Tergouw heeft bevestigd mee te werken aan een spoedige overdracht.

Wat wordt concreet gevraagd aan de bewoners?

a) Financiële middelen graafwerk nutssleuf door Van Dalen

Het graafwerk door Van Dalen kan starten als de financiële middelen beschikbaar zijn (budget van € 350.000 excl. BTW). De kosten van noodzakelijke werkzaamheden als deze komen zowel op grond van de Algemene Voorwaarden 2000 als de Algemene voorwaarden 2016 voor rekening van de eigenaren en gebruikers van kavels op het park.

Hoe eerder de noodzakelijke financiële middelen beschikbaar zijn, hoe eerder de werkzaamheden kunnen worden gestart. Het gaat daarbij om een bedrag van circa € 1.700 (€ 1.400 exclusief btw) per woning/chalet/kavel.

b) Kosten nutsvoorzieningen

Het gas- en elektranetwerk wordt aangelegd en betaald door Liander.

De verwachting is dat Vitens de hoofdwaterleiding aanlegt en de gemeente de kosten van het gemeenteriool op zich neemt. De bewoners hoeven dan niet mee te betalen aan de aanleg van deze openbare voorzieningen.

c) Kosten eigen aansluiting

Elke bewoner krijgt wel te maken met aansluitkosten waar iedere eigenaar of gebruiker in de gemeente mee te maken krijgt:

- Aanvraag aansluiting gas- en elektra bij Liander € 1.233 + € 1.234 (prijzen 2024)
- Aanvraag aansluiting water bij Vitens € 1.346 (prijzen 2024)
- Aanvraag aansluiting op gemeenteriool € 1.000 - € 1.500 (aanneem)

Het initiatief om de aansluitingen aan te vragen ligt bij de bewoner. Liander plaatst na de aanvraag een nieuwe gas- en elektrameter in of nabij de woning.

d) Kosten op eigen terrein

Net als elders in Nederland is iedere eigenaar of gebruiker zelf verantwoordelijk voor het laten aanleggen van de installatie in de eigen woning en de aanleg van de riolering op eigen terrein vanuit de woning tot aan de erfgrans. Wat hiervan de kosten zijn zal van geval tot geval verschillen. Bewoners met een nieuwe installatie, een recente groepenkast en een rioolaansluiting op de juiste plek zullen de bestaande installaties mogelijk gewoon kunnen handhaven. Voor oudere woningen kan het noodzakelijk zijn delen van de huisinstallatie te vernieuwen.

e) Beheervergoeding aan gemeente voor toekomstig (groen)onderhoud

Indien de gemeente het beheer van het park overneemt kan dat mogelijk leiden tot een (hogere) gemeentelijke heffing. Dit zal naar verwachting echter vergelijkbaar zijn met de heffingen die ook elders in de gemeente gelden. Na overdracht van het park aan de gemeente vervallen de betalingen aan Tergouw.

8. Aanpak voor de korte termijn

Indien er voldoende draagvlak is voor de stappen die hiervoor zijn toegelicht, dan zijn er twee trajecten die op korte termijn moeten worden opgestart:

i. Opstarten graafwerk door Van Dalen:

- Facturatie naar bewoners voor ieders bijdrage aan graafwerk Van Dalen
- Opdracht aan Van Dalen
- Inplannen van de werkzaamheden

ii. Indienen formeel verzoek bij gemeente:

- Voorbespreking met wethouder
- Verzoek opstellen aan gemeenteraad, ondertekend door zoveel mogelijk bewoners
- Indienen bij gemeenteraad

Dit proces zal niet worden begeleid door Tergouw maar door een extern adviesbureau. De kosten hiervan komen ten laste van Tergouw.

Met vriendelijke groet,

Directie Residence Tergouw