

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 12659

Datum b&w-vergadering: 16-12-2025

Onderwerp:

Résidence Tergouw in Oosterhout

Te nemen besluit:

1. De intentie uit te spreken dat de gemeente bereid is de openbare ruimte op Résidence Tergouw over te nemen en hiervoor een intentieverklaring met Résidence Tergouw overeen te komen, onder de voorwaarde dat onderzoeken en maatregelen zoals beschreven in bijlage 1 Memo 'toets inrichtingsvereisten openbare ruimte op park Tergouw' van 16 april 2025 worden uitgevoerd.
2. De aanvullende voorwaarden zoals vermeld in dit voorstel daarbij ook van toepassing te verklaren.

Team/ behandelend ambtenaar:

TR/ Martijn Buitenhuis en Suzy Zijlmans

Status advies:

Uitgesteld openbaar tot 22 december 2025, zodat belanghebbenden eerst zijn geïnformeerd

Portefeuillehouder:

Wethouder Wijnte Hol

Doorgeleiding naar de raad:

Nee

Betrokkenen bij advies extern:

x

Betrokkenen bij advies intern:

- ◆ Juridisch adviseur
- Financieel adviseur
- Inkoop adviseur
- P&O adviseur
- ◆ Communicatie adviseur
- ◆ Overig, te weten: Afdelingsmanager team Omgeving en team Ruimte

TIC: Ja

Bijlagen voor B&W:

1. Memo 'toets inrichtingsvereisten openbare ruimte op park Tergouw' van 16 april 2025.
2. Conceptbrief intentiebesluit die verzonden wordt aan de parkeigenaren (kopie bewoners).
3. Concept persbericht.

Te nemen besluit

1. De intentie uit te spreken dat de gemeente bereid is de openbare ruimte op Résidence Tergouw over te nemen en hiervoor een intentieverklaring met Résidence Tergouw overeen te komen, onder de voorwaarde dat onderzoeken en maatregelen zoals beschreven in bijlage 1 Memo 'toets inrichtingsvereisten openbare ruimte op park Tergouw' van 16 april 2025 worden uitgevoerd.
2. De aanvullende voorwaarden zoals vermeld in dit voorstel daarbij ook van toepassing te verklaren.

Inleiding

Het park Résidence Tergouw is momenteel particulier terrein en heeft in 2015, door een wijziging van het bestemmingsplan, een woonbestemming gekregen waarmee permanent wonen is gelegaliseerd. Door deze legalisatie is park Résidence Tergouw een woonwijk in Oosterhout geworden, met een aparte status: het gebied is privaat eigendom en op wens van de eigenaar is er een slagboom aanwezig bij de toegang van het park.

De gemeente heeft volgens het Burgerlijk wetboek de verantwoordelijkheid voor het onderhouden van een veilige leefomgeving. Daarom heeft de gemeente in 2015 aangeboden het park tegen een vergoeding in beheer over te nemen. Het is gebruikelijk dat de gemeente bij overdracht van openbare ruimte een bijdrage vraagt voor bovenwijkse voorzieningen en daar afspraken over maakt. Bij het sluiten van de exploitatieovereenkomst in 2014 is echter aangegeven dat het park privaat terrein bleef. De gemeente heeft daardoor geen verplichting voor het onderhoud en beheer van de openbare ruimte in het park.

Inmiddels willen de bewoners van park Résidence Tergouw wel dat het eigendom en daarmee het beheer van de openbare ruimte in het park wordt overgedragen aan de gemeente. Bewoners en parkbeheerders hebben in gesprekken, o.a. in januari 2025, op 10 juli 2025 en op 8 september 2025, gevraagd of het college uitspraak wil doen over de bereidheid van de gemeente om het park over te nemen.

Beoogd resultaat

De intentie uit te spreken dat de gemeente bereid is de openbare ruimte van park Résidence Tergouw in Oosterhout onder voorwaarden over te nemen.

Indien park Résidence Tergouw en de bewoners daarna ook instemmen met deze intentie, wordt een intentieovereenkomst opgesteld met Park Résidence Tergouw, waarin deze kaderstellende voorwaarden worden opgenomen.

Door overname neemt de gemeente zelf regie op het zorgdragen voor een schone, veilige en toekomstbestendige leefomgeving.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Duidelijkheid geven aan parkbewoners en parkbeheerder

In overleg van 10 juli jl. met vertegenwoordigers van de parkbewoners en Résidence Tergouw is uitdrukkelijk gevraagd om deze duidelijkheid te laten geven door het college van B en W.

Het park heeft op dit moment een woonbestemming en een bijzondere status als "woonwijk achter een slagboom en op privaat terrein". Omdat het privaat terrein betreft, heeft de gemeente hier geen enkele verplichting ten aanzien van de openbare ruimte. De gemeente hoeft het park daarom niet over te nemen.

Wanneer de gemeente het park wel overneemt, biedt dat de mogelijkheid om zelf regie te nemen op een schone, veilige en toekomstbestendige woonomgeving die voldoet aan de eisen en normen die daarvoor gesteld worden.

1.2 Duidelijkheid geven over de voorwaarden die horen bij de intentie uitspraak.

Uit juridische adviezen van Nysingh advocaten (d.d. 7 oktober 2022, 2 februari 2024 en 2 mei 2024), mede op basis van eerder uitgevoerd onderzoek op het park, blijkt dat het noodzakelijk is dat zowel de gemeente als park Résidence Tergouw en haar bewoners een gedeeld beeld en overeenstemming hebben over de voorwaarden en eisen die van toepassing zijn.

1.3 Bij overname en overdracht is het een gebruikelijke werkwijze dat de gemeente en andere overheidsinstanties daar voorwaarden aan stellen.

In de memo 'Toets inrichtingsvereisten openbare ruimte op park Tergouw' van 16 april 2025 uit bijlage 1 wordt het overzicht gegeven van de onderzoeken en werkzaamheden die nodig zijn voor de toets op de juiste inrichting van het openbaar gebied van park Tergouw

1.4 Belangrijkste onderdeel van de intentieovereenkomst zijn de inrichtingseisen openbare ruimte.

In de memo 'Toets inrichtingsvereisten openbare ruimte op park Tergouw van 16 april 2025' uit bijlage 1 staat welke onderzoeken nodig zijn. De onderzoeksresultaten vormen de basis voor advisering over de benodigde maatregelen om aan de inrichtingseisen te kunnen voldoen. Uitvoering van de onderzoeken en advisering over maatregelen vindt plaats door onafhankelijke partijen.

Uit onderzoek moet blijken of aan landelijke wetgeving en normering voor milieu en klimaat voldaan wordt en, indien dat niet zo is, welke maatregelen genomen moeten worden om daar wel aan te voldoen. De gemeente, maar ook waterschap, de provincie en het rijk hanteren eisen waar de inrichting van de openbare ruimte aan moet voldoen. Die eisen zijn belangrijk omdat deze ervoor zorgen dat de openbare ruimte goed beheerd en onderhouden kan worden en gebruikers een veilige omgeving geboden wordt.

2.1 Gezien deze bijzondere situatie stelt de gemeente aanvullende voorwaarden.

Bij wederzijdse instemming over de vereiste vervolgstappen om te komen tot mogelijke overname, stelt de gemeente de volgende ontbindende voorwaarden:

- De vereiste onderzoeken en werkzaamheden worden door onafhankelijke partijen uitgevoerd;.
- De gemeente toetst de onderzoeksresultaten en het bijbehorend advies van onafhankelijke partijen over de maatregelen die nodig zijn om aan de inrichtingseisen te voldoen.
- Alle kosten voor het opstellen van een intentieovereenkomst, de uitvoering van noodzakelijke onderzoeken en de planvorming en uitvoering van maatregelen om te komen tot de juiste inrichtingsvereisten zijn voor rekening van Park Résidence Tergouw en/of haar bewoners. De raming in de memo uit bijlage 1 betreft een schatting van de kosten voor eerste onderzoeken. Eventueel noodzakelijk aanvullend onderzoek is niet in de raming meegenomen.
- De gemeente Overbetuwe is niet bereid tot het treffen van een afkoopregeling;

- Na besluitvorming van het college op dit voorstel geldt een termijn van 1 jaar om te komen tot een door de gemeente goedgekeurde definitieve planvorming en bijbehorende kostenraming voor de uitvoering van de benodigde werkzaamheden op het park. Voor december 2026 moeten deze stukken door park Résidence Tergouw worden aangeleverd. De intentie-uitspraak vanuit de gemeente is daarmee geldig tot december 2026.

Kantttekeningen

1.1 Parkeigenaren en parkbewoners voldoen niet aan de voorwaarden.

Wanneer park Résidence Tergouw en/of bewoners de kosten voor de onderzoeken en werkzaamheden niet op zich willen nemen, blijft het park privaat terrein.

De intentie-uitspraak vervalt wanneer de parkeigenaren de termijn niet halen.

Financiën

De kosten voor de inzet van verschillende medewerkers vanuit de gemeente Overbetuwe voor advies, toetsing en overleg worden uit de reguliere begroting gedekt. Een externe partij wordt ingehuurd voor de begeleiding van dit traject. Daarvoor is inmiddels opdracht gegeven bekend onder verplichtingen nummer 4500004493.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

Park Résidence Tergouw is initiatiefnemer en verantwoordelijk voor het tijdig laten uitvoeren van de juiste onderzoeken en de planvorming, raming en uitvoering van benodigde werkzaamheden van onafhankelijke partijen.

Park Résidence Tergouw moet aantonen dat de daarvoor vanuit het park aangewezen vertegenwoordiging formeel mandaat heeft en dat deze vertegenwoordiging draagvlak heeft van alle vertegenwoordigende partijen (met name bewoners).

De gemeente denkt mee bij de keuze van onafhankelijke partijen, analyseert en toetst de uitkomsten van onderzoeken en de adviezen van onafhankelijke partijen. Vervolgens toetst de gemeente de planvorming en de uitvoering van de werkzaamheden die op basis van de onderzoeksresultaten nodig zijn om aan de inrichtingseisen te voldoen.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

n.v.t.

Vervolg

Planning

Het collegevoorstel wordt op 16 december 2025 in de collegevergadering besproken.

Bij een positief besluit worden betrokken partijen geïnformeerd (zie 'Communicatie') en wordt bij een positieve reactie vanuit park Résidence Tergouw uitvoering gegeven aan het opstellen van de intentie overeenkomst.

Gelijktijdig met of direct na het opstellen van een intentieovereenkomst moet door park Résidence Tergouw in overleg met de gemeente Overbetuwe een plan en planning worden opgesteld:

1. Welke onderzoeken worden wanneer uitgevoerd en door wie;

2. Wanneer zijn onderzoeksresultaten beschikbaar;
3. Wanneer worden de resultaten en onafhankelijke adviezen getoetst door de gemeente en wordt bepaald welke aanvullende onderzoeken nodig zijn;
4. In de planning moet ruimte worden genomen voor het uitvoeren van mogelijk aanvullende onderzoeken;
5. Wanneer worden op basis van de definitieve onderzoeksresultaten de concept- en definitieve planvorming, raming en planning voor de uitvoering van te verrichten maatregelen door park Résidence Tergouw aan de gemeente aangeleverd.
6. Wanneer vinden de definitieve toetsing, bespreking en mogelijke akkoordverklaring op de uitvoering van de maatregelen door de gemeente plaats;
7. Hoe en wanneer wordt door de gemeente getoetst op de juiste uitvoering van de werkzaamheden;
8. Wanneer vindt, na oplevering, de overdracht van het park plaats aan de gemeente.

In het plan wordt uitgegaan van een akkoord vanuit de gemeente op planvorming en uitvoering van benodigde maatregelen door park Tergouw (punt 6) voor december 2026. Daarbij moet rekening worden gehouden dat de stukken voor december 2026 uiterlijk zijn aangeleverd. Wanneer tijdens de uitvoering van dit plan blijkt dat deze planning door onvoorziene omstandigheden niet haalbaar is, dan wordt daar tijdig over gecommuniceerd vanuit park Résidence Tergouw en worden daar aanvullende afspraken over gemaakt. Van alle toets- en besprekingsmomenten vindt verslaglegging door park Résidence Tergouw plaats, welke gedeeld wordt met de gemeente en met de vertegenwoordigende partijen.

Communicatie

Het voorstel op het gebied van communicatie is:

- Een juridisch onderbouwde aangetekende brief met de voorwaarden te sturen naar park Résidence Tergouw. De bewoners ontvangen hier een kopie van. Zie bijlage 2 voor de brief welke verzonden wordt.
- De Dorpsraad informeren via een mail waarin het persbericht is opgenomen.
- Nadat parkbeheerders en bewoners de brief hebben ontvangen, versturen we een persbericht. Zie bijlage 3 voor het persbericht.

Evaluatie

Op basis van de beoogde resultaten.