

## RAADSVOORSTEL

ZAAKNUMMER: 07432024248752

| Onderwerp:                    | Bijlage(n): | Vergadering van: | p.h.: |
|-------------------------------|-------------|------------------|-------|
| Revitalisering locatie Bovist | 5           | 1 oktober 2026   | LvdM  |

de raad  
van de gemeente  
Asten

### Samenvatting

De gemeente is bezig met de ontwikkeling van een nieuwe gebiedsinrichting voor de woonwagenlocatie Bovist. Omdat het project wordt uitgevoerd onder actief grondbeleid is het noodzakelijk dat een grondexploitatie wordt vastgesteld. Omdat de herontwikkeling van de woonwagenlocatie gepaard gaat met zowel gemeentelijke kosten als bijdragen van de grondeigenaar en het project zich over meerdere jaren uitstrekt, biedt een grondexploitatie een vollediger beeld van het financiële resultaat en de bijbehorende risico's dan een afzonderlijk investeringskrediet.

### Beslispunten

De raad besluit:

1. Het plan tot ingrijpende revitalisering van de woonwagenlocatie Bovist als gewenste uitwerking vast te stellen;
2. In te stemmen met de voorliggende grondexploitatie voor deze locatie;
3. Geheimhouding op te leggen op het als bijlage bij dit voorstel en bij het raadsvoorstel gevoegde stuk "Grondexploitatie Bovist", op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wet open overheid, en dit document onder geheimhouding te verstrekken aan de raad;
4. De begroting te wijzigen conform advies.

### Aanleiding

De huidige woonwagenlocatie De Bovist is dringend toe aan een grondige renovatie. Om dat goed, spoedig en efficiënt aan te pakken, is het zaak, dat het gehele terrein wordt vrijgemaakt van bebouwing. Het gehele terrein moet ook flink opgehoogd worden.

Dat kan alleen als elders een vervangende locatie wordt ingericht om de woonwagenbewoners tijdelijk onderdak te bieden. In uw vergadering van 24 juni 2025 is door uw college uitvoerig stilgestaan bij de mogelijke inrichting van een tijdelijke locatie elders.

Inmiddels is een locatie in het woongebied Loverbosch fase 3 in beeld en in voorbereiding om zo spoedig mogelijk de op de locatie De Bovist aanwezige woonwagenbewoners tijdelijk te huisvesten. Aldaar worden ook 6 woonwagenplaatsen voor definitief ingericht. Inmiddels worden de voorbereidingen daarvoor getroffen, en heeft Bergopwaarts de vergunning binnen.

## Doelstelling

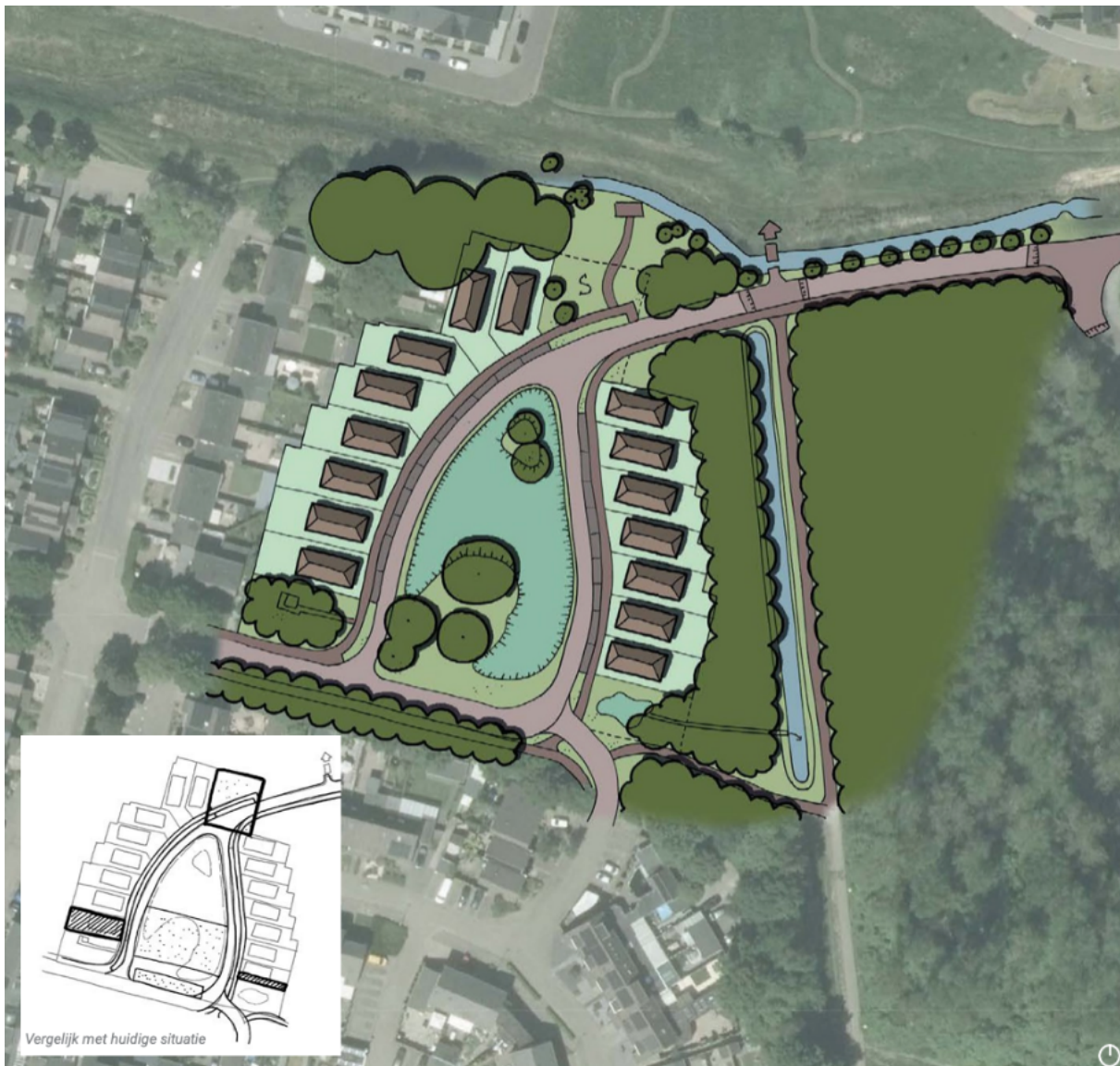
Inzicht krijgen in de financiële haalbaarheid van deze voorgenomen revitalisering van de Bovist en besluitvorming daarover door de gemeenteraad.

## Argumenten

*1.1. Het Inrichtingsvoorstel de Bovist vormt een prima basis voor de vervolgstappen om te komen tot een gedegen revitalisering van de Bovist*

Dit plan (zie Voorkeursmodel A in bijlage 2) is tot stand gekomen op basis van intensief intern overleg met de diverse vakdisciplines, en met Bergopwaarts (BOW). Communicatie naar buiten moet nog gestroomlijnd worden en dus nog plaatsvinden.





Afbeelding 2: Herinrichting Bovist, Voorkeursmodel A

De belangrijke kenmerken van de nieuwe aanpak zijn:

- Het terrein wordt flink opgehoogd, gelijk aan de directe omgeving;
- Het binnenterrein wordt bestemd voor groen, spelen en een wadi. Het wordt zodanig ingericht dat het niet toegankelijk is voor voertuigen;
- Een geformuleerde doelstelling van deze revitalisering is dat het idee van “wonen op een kamp” omgevormd wordt naar “wonen aan een straat”. Dit om de afgeslotenheid (sociaal-maatschappelijk en ook fysiek) duidelijk te verminderen. De gedachte dat deze woonadressen bij een buurt horen kan op de voorgestelde manier beter vormgegeven worden.

Daartoe wordt het huidige plein vervangen door 2 wegen rondom het centrale groen, elk in een andere rijrichting, die net als bestaand aansluiten aan de straat Loverbosch, maar tevens een aansluiting krijgen, aan de noordkant, op de straten Linnen en Touwvezel in de naastliggende wijk. Dat gebeurt met een nieuwe wegverbinding langs de Beekerloop.

Er is nog steeds plaats voor 15 standplaatsen. Bergopwaarts is nauw betrokken bij deze invulling, en kan zich in deze aanpak vinden.

Bergopwaarts is en blijft eigenaar van de grond onder de woonwagens. De kavels worden iets groter omdat er wat grotere woonwagens geplaatst gaan worden (o.a. doordat de berging inpandig wordt).

*1.2. Voor deze bewoners moet tijdens de revitalisering een plek met tijdelijke huisvesting beschikbaar zijn*

Het hele terrein van de Bovist wordt grondig aangepakt. Het moet bijvoorbeeld eerst flink opgehoogd worden. Dus alle voorzieningen moeten opnieuw aangelegd worden.

Voor de overbrugging is een locatie beschikbaar in het noorden van Loverbosch 3, aan de Mirabel. Daar worden 6 definitieve standplaatsen aangelegd, waar Bergopwaarts nieuwe woonwagens zal plaatsen. Bergopwaarts heeft de aanvraag bouwvergunning onlangs kunnen afronden.

Daarnaast, tussen die 6 en de schoollocatie, is ruimte beschikbaar om de overige bewoners van de Bovist voor tijdelijk, gedurende de gehele nieuwe aanleg van de Bovist, te huisvesten. Ook daar gaat Bergopwaarts een woonvoorziening regelen.

De kosten voor deze tijdelijke huisvesting aan de Mirabel horen bij de grondexploitatie van de Bovist. Immers, voor de herontwikkeling moet het gehele terrein leeg beschikbaar zijn. De verwachte kosten worden hierna onder het kopje Financiën benoemd.

*1.3. Bergopwaarts heeft ook een duidelijk belang bij deze grondige aanpak*

Met Bergopwaarts moet nog een verdeling van de kosten afgesproken worden. Zij zijn eigenaar van de ondergrond van de woonwagens, en zijn gebaat met de ophoging van het gehele terrein en met de nieuwe onder- en bovengrondse infrastructuur. Ook bij de structuurverandering heeft Bergopwaarts duidelijk baat. Een verandering door van een “besloten plein” “wonen aan een weg” te maken, een weg waar ook anderen uit aanliggende wijken gebruik van kunnen maken. Dit kan de leefbaarheid erg ten goede komen, reden waarom Bergopwaarts ook met dit concept instemt. In de voorliggende exploitatieopzet is vooralsnog een aanname gedaan voor een bijdrage door Bergopwaarts. De gesprekken daarover lopen.

Omdat de herontwikkeling van de woonwagenlocatie gepaard gaat met zowel gemeentelijke kosten als bijdragen van de grondeigenaar en het project zich over meerdere jaren uitstrekt, biedt een grondexploitatie een vollediger beeld van het financiële resultaat en de bijbehorende risico's dan een afzonderlijk investeringskrediet.

*2.1. De opgestelde exploitatieopzet laat een negatief resultaat zien.*

Hoewel de verdeling van het grondeigendom in deze gebiedsontwikkeling — op enkele kleine kadastrale wijzigingen na — reeds bestaand is, wordt voorgesteld een grondexploitatie te openen in plaats van een investeringskrediet. Dit project betreft de grootschalige vervanging en herinrichting van de bestaande openbare ruimte en infrastructuur. Een grondexploitatie is noodzakelijk om de kosten van deze ingrepen (zoals sloop, sanering en het woonrijp maken) direct en transparant te salderen met de (beperkte) opbrengsten uit de weinige grondmutaties en eventuele private bijdragen. Een investeringskrediet zou de dynamiek van deze meerjarige vervangingsopgave onvoldoende weerspiegelen, omdat dit instrument geen bedrijfseconomische renteberekening en tussentijdse resultaatsbepaling kent. De gekozen systematiek waarborgt bovendien dat de financiële afwikkeling strikt conform de BBV-richtlijnen voor bouwgrondinrichtingen plaatsvindt.

Uit de grondexploitatie in bijlage 2 bij dit voorstel blijkt dat sprake is van een negatief resultaat van € 1.473.000 eindwaarde is (€ 1.388.000 netto contante waarde). En bovendien kost de tijdelijke inrichting van een beschikbaar terrein aan de Mirabel bij benadering € 120.000.

Dit negatief resultaat valt met name te verklaren door de hoge kosten te maken vanwege de noodzakelijke ophoging van het terrein (80 – 100 cm) waardoor ook alle ondergrondse infrastructuur opnieuw aangelegd moet worden. Er wordt een nieuwe verbinding aangelegd naar de naastliggende wijk. Er wordt extra aandacht besteed aan de inrichting van het binnenterrein; daar wordt een noodzakelijke wadi aangelegd, en voorzieningen worden getroffen dat het terrein tussen de 2 wegen niet toegankelijk is voor voertuigen. Het deel van het opgehoogde terrein waar de kavels met wagens komen, wordt bouwrijp opgeleverd. Bestrating, erfafscheidingen en nutsvoorzieningen binnen de kavel zijn zoals bij alle gebiedsontwikkelingen voor rekening van de externe partij, in dit geval Bergopwaarts die eigenaar is en de nieuwe wagens plaatst. De kosten van het bouwrijpmaken zelf zullen mede gedragen moeten worden door Bergopwaarts omdat zij een fors profijt hebben van deze hoogwaardige revitalisering. Deze nog vast te stellen bijdrage is nog niet in de GREX verwerkt, en zal daar positief aan bijdragen.

Onderzocht wordt nog of een onderhoudsvoorziening mogelijk inzetbaar is voor dekking van een deel van de kosten.

## *2.2. Het is belangrijk, dat de GREX op korte termijn wordt vastgesteld door de gemeenteraad*

Met de vaststelling van de grondexploitatie worden budgetten beschikbaar gesteld waarmee de verdere planuitwerking en -ontwikkeling volledig afgerond kunnen worden en we de snelheid erin kunnen houden.

## *3.1. Geheimhouding van de GREX is in dit stadium opportuun.*

Een grondexploitatieberekening bevat gegevens die in deze fase van het proces niet publiekelijk bekend moeten worden. Daarom wordt dit document uitsluitend onder geheimhouding beschikbaar gesteld en is het noodzakelijk dat de inhoud daarvan wordt besproken in een besloten deel van de commissie- en raadsvergadering.

Zie verder onder **Juridisch**.

## **Risico's**

In de planopzet wordt een weg aangelegd die de Bovist met de wijk Loverbosch verbindt. De gemeente is momenteel intensief in overleg met bewoners uit de Vlas over de verkeersstructuur in Asten-Oost. Men is daar zeer bezorgd over toename van verkeer, al blijft dit beperkt.

Het effect op dat verkeer als we deze doorsteek daadwerkelijk gaan aanleggen wordt momenteel onderzocht. Het onderzoeksbureau dat de verkeersstructuur in Asten-Oost onderzocht heeft (concept-fase), heeft dit onlangs in een Notitie "Verkeerskundige verkenning Bovist – Linnen" (bijlage 5) aanvullend uitgewerkt.

Kort samengevat komt het erop neer dat verwacht wordt dat de doorsteek voornamelijk een functie heeft voor lokaal verkeer. De effecten zullen naar verwachting dan ook vooral zichtbaar zijn in de directe omgeving van de doorsteek, en leiden tot beperkte lokale verschuivingen in verkeersstromen. Op basis van de verwachte routekeuzes in het model wordt ingeschat dat 45-55 % (zijnde 500-600 mvt/etm) van het verkeer dat gegenereerd wordt in de directe omgeving van de doorsteek tussen Bovist en Linnen, gebruik zal maken van deze doorsteek.

Voor het overige is er geen sprake van substantiële risico's binnen de (totale) grondexploitatie van de gemeente Asten.

Voor wat betreft de kosten wordt in de grondexploitatie uitgegaan van de meest recente ervaringscijfers. Gezien de huidige stand van zaken van de planontwikkeling en de gesprekken met Bergopwaarts zitten er echter nog redelijk wat onzekerheden aan de kostenkant. Zo is bijvoorbeeld de bijdrage door Bergopwaarts nog niet bekend, en zijn de materialisering en verdere uitwerking van de maatregelen die een ordentelijk gebruik van het terrein stimuleren, nog niet uitgewerkt. In de komende verdere aanpak zal hier meer duidelijkheid over ontstaan. Jaarlijks bij de jaarrekening, maar indien daar aanleiding toe is ook tussentijds, zullen we de grondexploitatie actualiseren op basis van de meest recente inzichten en ontwikkelingen. Wanneer één of meerdere risico's zich daadwerkelijk manifesteren, is er een reserve grondbedrijf beschikbaar.

### **Alternatieven**

Bijlage 2 spreekt ook over Voorkeursmodel B. Dit wijkt echter heel weinig af van model A, en blijft hier daarom buiten beschouwing.

Ook wordt nog gesproken over Model 2. Die is toegevoegd voor het geval een ingrijpende aanpassing zoals Voorkeursmodel A om enige reden niet zou lukken; dan kan teruggevallen worden op een grote opknapbeurt volgens de bestaande layout.

Dat heeft niet de voorkeur omdat de verandering van de layout met een doorgaande weg door de locatie een "wonen aan een besloten plein" omvormt naar "wonen aan een straat". Met beduidend grotere kansen voor een stimulance voor de leefbaarheid, zowel voor de bewoners zelf als voor de omwonenden.

Maar goed, er kunnen redenen zijn dat dat toch niet kan. Bij benadering zijn de investeringskosten in dat geval ongeveer € 140.000 lager.

### **Planning en uitvoering**

Zie de inhoud van dit voorstel.

### **Juridische context**

Het college adviseert om, met inachtneming van onderstaande onderbouwing, geheimhouding op te leggen op:

- Documentnummer 2024296038: grondexploitatie Bovist

De onderbouwing hiervoor geschiedt op basis van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wet open overheid.

### Onderbouwing

Het uitgangspunt van de Wet open overheid is dat publieke informatie in beginsel openbaar moet zijn. In het voorliggende geval weegt echter het belang van openbaarheid van deze stukken niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente Asten. De stukken geven namelijk financieel inzicht in een toekomstige gebiedsontwikkeling van de gemeente. Indien deze stukken openbaar zouden zijn, dan kan dat de onderhandelingspositie van de gemeente ten opzichte van derden schaden, nu en in de toekomst. Het risico op stagnatie van de ontwikkeling van het project Bovist, maar ook toekomstige woningbouwontwikkeling, in heel de gemeente Asten, is daarmee zeer

groot. Gelet op het vorenstaande is het opleggen van geheimhouding op deze stukken noodzakelijk om de economische en financiële belangen van de gemeente Asten te beschermen.

#### **Financiële toelichting**

Het plan is conform de grondexploitatie € 1.473.000 negatief (eindwaarde). In deze grondexploitatie is rekening gehouden met rentekosten van € 32.228. Hier gaat de bijdrage vanuit BOW nog vanaf. Hier komen de kosten voor tijdelijke huisvesting aan de Mirabel bij. De kosten voor het bouwrijpmaken en geschikt maken van dat terrein voor tijdelijke plaatsing van bewoonde woonwagens worden vooralsnog geraamd op € 120.000.

Wanneer een grondexploitatie negatief is moet hiervoor een voorziening worden gevormd. Met de vaststelling van deze grondexploitatie wordt daarom tevens een voorziening gevormd van € 1.593.000 ten laste van de reserve grondbedrijf.

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2026 worden de reserve grondbedrijf en de bijbehorende risico's opnieuw berekend wat ertoe kan leiden dat deze reserve aangevuld dient te worden ten laste van het rekeningresultaat of algemene reserve.

Voorgesteld wordt om de begroting te wijzigen conform advies.

#### **Communicatie**

Communicatie over het plan met bewoners en omwonenden wordt momenteel vormgegeven en daarna ingepland.

#### **Bijlage(n)/ter inzage**

|           | <b>Naam</b>                                      | <b>Document nummer</b> |
|-----------|--------------------------------------------------|------------------------|
| <b>1.</b> | Raadsbesluit                                     | 2024295838             |
| <b>2.</b> | Stedenbouwkundig ontwerp Bovist                  | 2024295907             |
| <b>3.</b> | Grondexploitatie Bovist (GEHEIM ter inzage)      | 2024296038             |
| <b>4.</b> | Notitie geheimhouding stukken                    | 2024295908             |
| <b>5.</b> | Notitie verkeerskundige verkenning Bovist-Linnen | 2024297982             |



## RAADSBSLUIT

| Onderwerp:                    | Dagtekening:   |
|-------------------------------|----------------|
| Revitalisering locatie Bovist | 1 oktober 2026 |

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 september 2026.

gehoord het advies van de commissie Samenleving en Bestuur van 17 september 2026;

besluit:

1. Het plan tot ingrijpende revitalisering van de woonwagenlocatie Bovist als gewenste uitwerking vast te stellen;
2. In te stemmen met de voorliggende grondexploitatie voor deze locatie;
3. Geheimhouding op te leggen op het als bijlage bij dit voorstel en bij het raadsvoorstel gevoegde stuk “Grondexploitatie Bovist”, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wet open overheid, en dit document onder geheimhouding te verstrekken aan de raad;
4. De begroting te wijzigen conform advies.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 1 oktober 2026.

De raad voornoemd,  
griffier,  
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,  
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk