

Statenmededeling

Onderwerp

Doorontwikkeling en verlengen samenwerking Dongecentrale

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

ons besluit tot het doorinvesteren in de Dongecentrale en tot het verlengen van onze samenwerking met mede-eigenaar BOEi.

Datum

31 oktober 2017

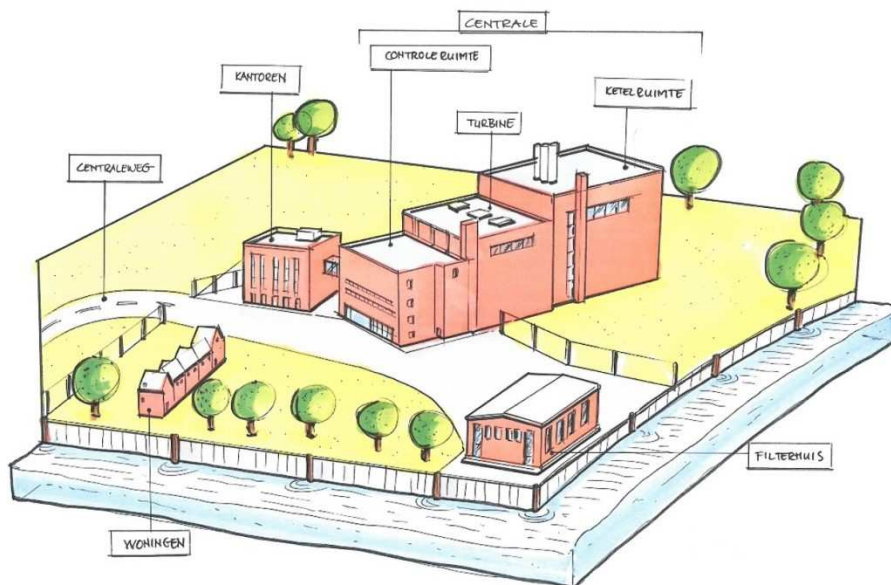
Documentnummer

4246984

Aanleiding

De Dongecentrale te Geertruidenberg is de eerste Provinciale energiecentrale uit 1919 en is voor Brabant van grote betekenis geweest. Nadat er een ontploffing heeft plaatsgevonden in de centrale in 2010, heeft de voormalige eigenaar Essent besloten om de centrale te sluiten.

Nadat BOEi in 2012 de centrale heeft aangekocht, hebben zij de provincie benaderd om gezamenlijk een herbestemming te vinden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten besloten geen wensen en bedenkingen in te brengen met betrekking tot het voornemen van Gedeputeerde Staten tot 50% aankoop van het complex Dongecentrale te Geertruidenberg voor €0,50 ([PS 24/12, 11 mei 2012](#) en desbetreffend [statenbesluit](#)). Hiermee greep de provincie de kans om samen met de ervaren mede-eigenaar BOEi, de restauratie en herbestemming te starten van een icoon van Brabant. In een getekende Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met eigenaar BOEi, is in januari 2013 besloten om voor een periode van vijf jaar, tot januari 2018, gezamenlijk te gaan herbestemmen, waarna de samenwerking zou worden beëindigd.



Het ensemble van gebouwen betreft de centrale (Controle ruimte, Turbine en Ketelruimte), het filterhuis, een kantoorgebouw en een zevental dienstwoningen. De centrale en het filtergebouw zijn aangewezen als rijksmonument, het kantoorgebouw als gemeentelijk monument en de zeven dienstwoningen staan op de nominatie om benoemd te worden als gemeentelijk monument.

Datum

31 oktober 2017

Documentnummer

4246984

In het toenmalige statenvoorstel is aangegeven dat dit project voorcalculatorisch een onrendabele investering zou vergen van maximaal €1.200.000, voor restauratie (groot onderhoud), herbestemmings-plankosten en een bijdrage voor de mede-eigenaar BOEi. Van dit bedrag is op dit moment nagenoeg alles ingezet voor restauratie en plankosten.

Restauratie (groot onderhoud)

Het gehele filterhuis is casco gerestaureerd in 2016 en in 2017 is de noordgevel en het dak van de centrale gerestaureerd. Het casco van het kantoorgebouw is in goede staat. De woningen zijn in slechte staat, maar zijn voorlopig nog geen concrete restauratieplannen voor.

Bestemmingsplan

Na onderzoek naar de bestemmingsplanmogelijkheden, is met B&W van Geertruidenberg overeengekomen dat onder nadere voorwaarden (zie bijlage 1) de centrale en filterhuis tijdelijk voor 10 jaar bestemd mogen worden voor evenementen en horeca. Aangezien volgens het bestemmingsplan het kantoorgebouw een kantoorfunctie moet hebben die gelieerd is aan de centrale, is tevens overeengekomen met B&W om het kantoor voor een periode van 10 jaar te bestemmen als kantoorfunctie, zonder dat deze gelieerd is aan de centrale.

Voor de woningen zijn nog geen concrete herbestemmingsplannen. Vanaf september 2017 is een team studenten vanuit Gruts (voormalige JOBhouse) de herbestemmingsmogelijkheden voor de woningen aan het onderzoeken.

De inzet van de centrale voor evenementen verloopt via mede-eigenaar BOEi, er zijn al verschillende aanvragen voor het jaar 2018. Naast de tijdelijke verhuur van de centrale als evenementenlocatie, wordt gewerkt aan een definitieve bestemming om de centrale in te kunnen zetten voor het opwekken van groengas via biovergassing. Dit sluit aan bij uw visie uit 2012 (zie het eerder gememoreerde PS 24/12), om de centrale aan te laten sluiten bij de oorspronkelijke functie als energiecentrale.

Voor dit duurzame plan is landelijke SDE-subsidie nodig van ca €27mln en een minimale dekking voor de gasprijs over een periode van 12 jaar. Een verzoek daartoe is tot tweemaal toe afgewezen, omdat er volgens RVO onvoldoende zekerheid bestaat over de financiering en de innovatieve installatietechniek van het plan. Gezien het feit dat de financiële onderbouwing nauwkeurig is aangeleverd door de marktpartij en dezelfde techniek voor andere projecten reeds is erkend door RVO, heeft een overleg plaatsgevonden met RVO door de

marktpartij. Hierin is aangetoond dat de financiering van het project een feit is en de techniek vernieuwend is, maar al acht jaar werkend is in Oostenrijk. Hierop gaat de marktpartij nog één keer in oktober 2017 de SDE subsidie aanvragen.

Naar aanleiding van de meest recente afwijzing in augustus 2017 wordt gezien of en hoe de kans op succesvolle indiening vergroot kan worden. Hierbij wordt gedacht aan de oprichting van een consortium waar naast marktpartijen en overheid ook kennisinstellingen als de TU/e bij betrokken zijn. Bij toekenning van deze subsidie, wordt een separaat investeringsvoorstel opgesteld voor deze planvorming en aanpassing van het terrein.

Momenteel zijn er concrete gesprekken met twee geïnteresseerde marktpartijen voor de huur van het filterhuis als brouwerij en ontvangstlocatie.

Voor het kantoorgebouw zijn verschillende geïnteresseerde huurders die op een industriële locatie zoals de Dongecentrale willen huisvesten.

Eind 2017 is de centrale, filterhuis en kantoorgebouw qua casco in goede staat, is er een principe-toestemming voor de voorgenomen tijdelijke gebruiksfuncties zijn er geïnteresseerde marktpartijen voor huur, maar zijn de gebouwen (van binnen) niet verhuurgereed. Om de gebouwen verhuur gereed te maken is een doorinvesteringsbudget benodigd vanuit beide eigenaren. Daarnaast loopt de samenwerking af in januari 2018 met mede eigenaar BOEi. Bij een doorinvestering is het noodzakelijk om de samenwerking met BOEi te verlengen.

Status inbreng provincie €1.200.000

De eerder verleende bijdrage van de provincie van €1,2mln is op dit moment nagenoeg geheel ingezet voor restauratie, plankosten en bijdrage BOEi (afgerond):

- Restauratie en onderhoud	€470.000
- Begeleiding restauratie	€58.000
- Herbestemmingsplankosten	€289.000
- Bijdrage aan BOEi	€373.000
Totaal	€1.190.000

Hierdoor resteert van de eerdere investeringsbeslissing een bedrag van ca €10.000.

Bevoegdheid

Het nemen van een investeringsbeslissing evenals het verstrekken van een lening in het verlengde daarvan, is binnen de door de Staten vastgestelde kaders een bevoegdheid van ons college. Wij informeren Provinciale Staten in het kader van onze actieve informatieplicht.

Kernboodschap

Datum

31 oktober 2017

Documentnummer

4246984

1. *Onder voorbehoud van definitieve gemeentelijke goedkeuring (omgevingsvergunning) wordt de centrale tijdelijk ingezet als evenementenlocatie, het filterhuis als evenementenlocatie/bierbrouwerij en het kantoorgebouw als kantoor.*

Datum

31 oktober 2017

Documentnummer

4246984

Voor de korte termijn, gelijktijdig met de planvorming voor biovergassing, kan de centrale ingezet worden voor evenementen, waardoor reuring ontstaat op de locatie en inkomsten worden gerealiseerd voor beide eigenaren. Mede-eigenaar BOEi heeft veel ervaring met het organiseren van evenementen op verschillende locaties in Nederland. De benodigde faciliteiten voor evenementen (zoals toiletvoorzieningen, garderobe ed.), zijn tevens geschikt voor de mogelijke toekomstige functie als biovergassingscentrale. Nadat B&W van Geertruidenberg in 2014 onder voorwaarden ingestemd hebben om voor een periode van 10 jaar de functie evenementen plaats te laten vinden in de centrale (zie bijlage 1), is de omgevingsvergunning aangevraagd. Deze vergunning wordt naar huidige planning verstrekt uiterlijk voorjaar 2018, nadat het flora- en fauna onderzoek is afgerond en de parkeerfaciliteiten zijn geregeld. Nadat de vergunning is verstrekt vangt de periode van 10 jaar aan voor deze tijdelijke functie.

Het filterhuis, met uitzicht op de weilanden en gelegen aan de rivier de Donge, is als gebouw en locatie bij uitstek geschikt voor de functie evenementen en ontvangstlocatie. Ook hiermee hebben B&W in principe ingestemd voor een periode van 10 jaar. Na verschillende gesprekken met marktpartijen, blijkt dat zij alleen bereid zijn om te investeren in faciliteiten zoals de keuken, bar, en inventaris, als een permanent verblijf op deze plek mogelijk is. Daarop hebben gesprekken plaatsgevonden met een kleine lokale bierbrouwerij, die permanent binnen het bestemmingsplan past en de permanente investering op deze locatie wil verrichten in combinatie met een cateraar.

Tot de sluiting van de energiecentrale in 2010, was het kantoorgebouw in gebruik als kantoor voor de Dongecentrale. Het gebouw is geschikt om de voormalige functie 'kantoor' te handhaven. Daarnaast heeft het gebouw voldoende parkeergelegenheid en is de indeling geschikt voor kantoorgebruik. Door beide eigenaren is in de SOK (januari 2013), afgesproken dat beide partijen een investeringsvoorstel (ten behoeve van besluitvorming voor de daartoe bevoegde organen) opstellen, om de gewenste herbestemming voor de centrale, filterhuis en kantoorgebouw uit te voeren. Deze afspraak betreft dit investeringsvoorstel voor het verhuurgereed maken van de gebouwen, nadat de ontwikkelrichting is bepaald.

2. *Er wordt door ons een revolverende investering gedaan van in totaal maximaal €870.000 (incl BTW) ten behoeve van verhuurgereed maken inclusief een asbestsanering, welke investering ten laste wordt gebracht van het investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf.*

De totale investering bedraagt €1.340.000 (incl. BTW), deze kosten worden 50–50 gedeeld met partner BOEi. De investering à €870.000,- is opgebouwd uit de hiervoor genoemden onderwerpen:

- Centrale: € 66.500
- Filterhuis: €215.000
- Kantoorgebouw: €325.000
- Personeelslasten: €63.5000
- Asbestsanering: max. €200.000.

Ter nadere toelichting van deze onderwerpen zij verwezen naar bijlage 2. We verwachten de investering in 2027 terugverdiend te hebben.

Datum

31 oktober 2017

Documentnummer

4246984

3. De samenwerkingsovereenkomst van provincie en BOEi wordt gecontinueerd voor 10 jaar.

In de eerdere SOK van januari 2013 is bepaald dat beide eigenaren besluiten om een periode van vijf jaar samen te werken, met de mogelijkheid voor een eenmalige verlenging van twee jaar. Vanwege deze doorinvestering voor het verhuurgereed maken van de diverse gebouwen van de Dongecentrale is een verlenging van twee jaar niet aan te raden, gezien de terugverdientijd op de extra investering van maximaal 10 jaar. Daarom wordt de lopende overeenkomst aangepast tot een periode van maximaal 10 jaar met behulp van een 'allonge'

Consequenties

- 1. Door revolverende investeringen ten behoeve van verhuur van de diverse onderdelen van het complex ontstaat de gewenste dynamiek.*

Alleen door verhuur ontstaan inkomsten, waarmee onderhoud verricht kan worden en de complexen duurzaam in stand gehouden kunnen worden naar de toekomst.

Alleen door gebruik van de gebouwen ontstaat levendigheid en reuring op deze bijzondere locatie en kan de geschiedenis gezien en geproefd worden voor een breed publiek.

Alleen na verhuring ontstaat waardevermeerdering van het vastgoed, waardoor een deel van de reeds gedane (onrendabele) investering ad 1,2 mln. waarschijnlijk revolverend is. Nadat het filterhuis en kantoorgebouw verhuurgereed zijn gemaakt, kunnen deze verhuurd worden ongeacht of de evenementen en/of biovergassing doorgang vinden.

Europese en internationale zaken

Er is geen sprake van staatssteun, omdat beide eigenaren evenveel investeren en op voet van gelijkheid winst of verlies verdelen.

Communicatie

Brabanders worden via de pers geïnformeerd over de verlenging van de samenwerking en doorontwikkeling van de Dongecentrale. De communicatie is afgestemd met BOEi, mede-eigenaar van de Dongecentrale. Daarnaast worden

de nieuwe (tijdelijke) functies van de Dongecentrale gecommuniceerd via het erfgoedplatform Brabantserfgoed.nl (www.brabantserfgoed.nl/dongecentrale). Via dit platform wordt de Dongecentrale gepositioneerd als belangrijk onderdeel van de verhaallijn Innovatief Brabant.

Datum

31 oktober 2017

Documentnummer

4246984

Vervolg

- naar huidige planning uiterlijk voorjaar 2018 een door de gemeente Geertruidenberg te verlenen omgevingsvergunning voor de tijdelijke activiteiten van de diverse delen van het complex;
- najaar 2017 wordt een subsidiebeschikking genomen, waarbij het afsluiten van een leningovereenkomst een van de voorwaarden is;
- de komende jaren de feitelijke uitvoering van de diverse tijdelijke activiteiten, mede in relatie tot de realisatie van de biovergassingscentrale over enige jaren, afhankelijk van het al dan niet verlenen van SDE-subsidie. Provinciale Staten zullen uiteraard over dit laatste geïnformeerd worden, wanneer dat aan de orde is.

Bijlagen

1. Brief B&W Geertruidenberg tijdelijke herbestemming
2. Nadere toelichting bij de diverse onderdelen van de investering.

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

ir. A.M. Burger

Opdrachtgever: mevrouw P. Josseaud, (073) 680 89 95,
pjosseaud@brabant.nl, manager Ontwikkelbedrijf.

Opdrachtnemer: de heer J.J.B. de Bruijn, (06) 28 27 09 51,
jdbuijn@brabant.nl, procesmanager erfgoed