

1e Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2014

Factsheets per locatie

Auteur

ROH/Vastgoed

Datum

Maart 2014

Inhoud

1	Ruimte voor Ruimte	5
1.1	Laarspad Gilze Rijen	5
1.2	Loosbroek Bernheze	7
1.3	Helenaveen, Deurne	11
1.4	Nieuw Gansoijen Wijk en Aalburg	13
1.5	Opstal 6 Aarle-Rixtel	17
1.6	Bankenstraat Etten-Leur	21
1.7	Kloosterstraat 's-Hertogenbosch	23
1.8	Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg noordoost	27
1.9	St. Jozefplein zuid Zevenbergen	31
1.10	Spreeuwelsedijk 6 Westelbeers	34
1.11	Ulicoten Dorpsstraat	36
1.12	Moersebaan 8 Zundert	38
1.13	A2 Corridor 's-Hertogenbosch	40
1.14	Hoeverdijk Borkel en Schaft	42
1.15	Meeuwisdijk Etten-Leur	44
1.16	Oost West Middelbeers Heiakkerweg 6	45
1.17	Someren Hoijserstraat 13	47
2	Bedrijventerreinen	49
2.1	Logistiek Park Moerdijk (LPM)	49
2.2	Caldic Moerdijk	54
2.3	Business Park Aviolanda Woensdrecht	56
2.4	Roode Vaart Gebied Moerdijk	61
2.5	Regionaal bedrijventerrein Land van Heusden en Altena	64
3	Glastuinbouw	67
3.1	Agro-en Foodcluster West Brabant (AFCWB)	67
3.2	Projectvestiging Glastuinbouw Deurne	71
3.3	Garantstelling Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM)	74
4	Revitalisering Landelijk Gebied	76
4.1	LOG Graspeel Landerd en Mill en Sint Hubert	76
4.2	LOG Strijdhoven	78
4.3	LOG Deurne	80
4.4	LOG Stille Wille	82
4.5	LOG Overloons Vlak	84
4.6	Polder Jannezand Werkendam	86
4.7	Streekrekening De Peel Gemert-Bakel	88
4.8	Steemertseweg Lierop	92
4.9	Straatsedijk Middelbeers	95

5	Campussen	97
5.1	Pivot Park Oss	97
5.2	High tech Automotive Campus Helmond	101

1 Ruimte voor Ruimte

1.1 Laarspad Gilze Rijen

projectcode : OV.020.030.0001

Kerninformatie

Gemeentenaam: Gilze en Rijen

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project: 1-1-2010 tot en met 31-12-2014

Project omschrijving

In de gemeente Gilze en Rijen is een perceel van 7,4 ha aangeboden in het zoekgebied voor verstedelijking ten zuiden van de kern Gilze. De 7,4 ha is te groot om geheel in te zetten voor ruimte voor ruimtekavels in deze kern. De gemeente Gilze en Rijen heeft zelf onvoldoende programma om het gebied geheel in ontwikkeling te kunnen nemen. Met de gemeente is de afspraak gemaakt dat zij de grond koopt en dat de provincie hiervan op 31 december 2014 tegen een vastgestelde prijs 4 ha afneemt om in te zetten voor ruimte voor ruimte. Daarbij geldt als voorwaarde dat er op dat moment een definitief bestemmingsplan ligt en dat de 4 ha exploitabel voor ruimte voor ruimtekavels moet zijn in te zetten. Dit laatste met een percentage uitgeefbaar van minstens 75%.

Met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) heeft de provincie de afspraak dat deze de 4 ha op 31 december 2014 tegen een vastgestelde prijs overneemt indien daar inderdaad een vastgesteld bestemmingsplan ligt dat de ontwikkeling van in elk geval 25 ruimte voor ruimtekavels ook financieel mogelijk maakt. De ORR betaalt op dat moment ook een vaste vergoeding per kavel die zij daar kan ontwikkelen.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

Gemeente en provincie hebben overeenstemming over de planmatige invulling van de locatie en de rollen daarbij van partijen. Ambtelijk is dit vastgelegd in een ontwikkel- en exploitatieovereenkomst. De provincie stelt daarbij als voorwaarde dat er geen concurrerende ontwikkelingen gelijktijdig kunnen worden gestart. Het college van B&W moet daar nog een standpunt over innemen. Zodra daar duidelijkheid over is, kan met het opstellen van het bestemmingsplan worden gestart.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

1.2 Loosbroek Bernheze

projectcode : OV.020.030.0002

Kerninformatie

Gemeentenaam: Heeswijk-Dinther

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project: 1-1-2010 tot en met 31-12-2014

Project omschrijving

Op verzoek van de gemeente is gekeken naar de mogelijkheden tot beëindiging van een intensief veehouderijbedrijf in de kern Loosbroek met een milieucirkel over bestaande woningen en over het zoekgebied verstedelijking van deze kern. In overleg met de gemeente is besloten dat de provincie het bedrijf in het kader van de afwaartse beweging beëindigt en de kosten hiervan terugverdiend door het ontwikkelen van woningen aan de zuidkant van Loosbroek. De gronden waar de woningen op worden gerealiseerd zijn verworven en het intensieve veehouderij wordt op termijn beëindigd.

De aankoop van de locatie wordt deels bekostigd vanuit de BIV en zal verder terugverdiend moeten worden uit de te ontwikkelen woningen. Het woningbouwprogramma zal bestaan uit ruimte voor ruimte kavels en woningen uit het woningbouwprogramma van de gemeente.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimte kavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

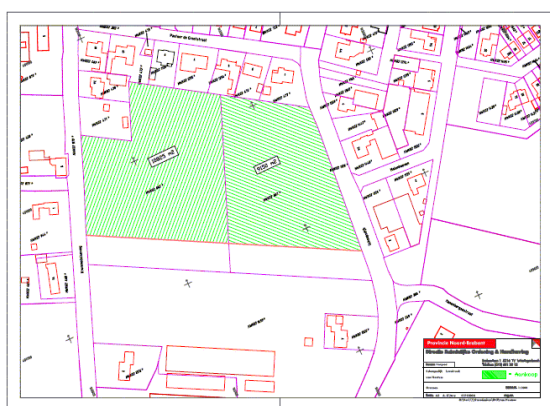
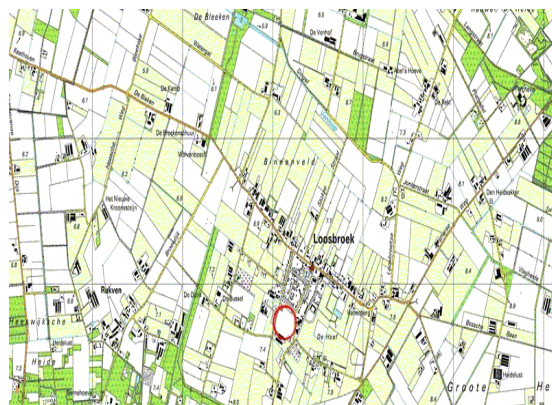
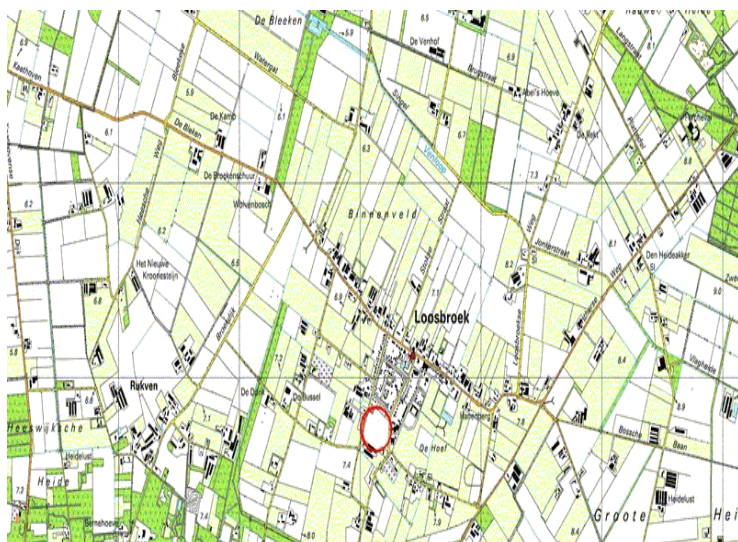
Projectvoortgang

De provincie is sinds 1 juni 2010 eigenaar van de gronden. De milieucirkel die nog over de gronden loopt komt uiterlijk 1 mei 2014 te vervallen door de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf op de locatie en het intrekken van de milieuvergunning. Het perceel dat de provincie heeft aangekocht is voor ontwikkeling aangeboden aan de ORR. Met de ORR is geen overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van deze locatie. Omdat het plan nadien aanzienlijk is gewijzigd dient deze locatie opnieuw bij de ORR te worden aangeboden.

De gemeente en de provincie hebben de intentie een exploitatieovereenkomst te sluiten waarbij de gemeente de door haar gemaakte apparaatskosten vergoed krijgt. De gemeente heeft de provincie laten weten niet bereid te zijn de locatie zelf voor eigen rekening en risico te willen ontwikkelen.

Op 3 juli 2012 heeft het college besloten een groot aantal woningbouwprojecten - gelet op de stagnatie in de woningbouw – in de ijskast te zetten. Hieronder ook het project Loosbroek. Met de gemeente is overleg gevoerd over wat de exacte consequenties zijn van dit besluit. De inzet is om een beperkt aantal RvR-kavels aan de bestaande infrastructuur te ontwikkelen en rest van het woningbouwprogramma tot nader order uit te stellen. Het initiatief tot de ontwikkeling van de RvR-kavels wordt door de provincie genomen in overleg met de gemeente. Er is een opdracht gegeven voor de uitvoering van de benodigde onderzoeken ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	In vervolg op het besluit van 3 juli 2012 om een groot aantal woningbouwprojecten, waaronder het project Loosbroek, in de gemeente in de ijskast te zetten, wil de provincie het initiatief nemen in de ontwikkeling van een aantal RvR-kavels op deze locatie. Tot zover heeft de gemeente hier (ambtelijk) mee ingestemd.	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	De gemeente heeft recent een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van hindercirkels op het perceel. Naar aanleiding hiervan is opdracht gegeven voor de uitvoering van een akoestisch onderzoek. Op basis van de uitkomst van het akoestisch onderzoek, uitwerking van de overige onderzoeken en het verdere overleg met de gemeente wordt een stedenbouwkundige invulling uitgewerkt.	-
Omvang reservering		-

Toelichting

Planologie beschrijving risico's

Het overleg met de gemeente naar aanleiding van het besluit van 3 juli 2012 heeft er toe geleid dat de provincie het initiatief neemt in de ontwikkeling van de RvR-kavels op deze locatie.

1.3 Helenaveen, Deurne

projectcode : OV.020.030.0004

Kerninformatie

Gemeentenaam: Deurne

Beleidsthema's : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project: 1-1-2008 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

De gekochte percelen maken deel uit van een aankoop van ca. 120 ha in de EHS. De onderhavige percelen liggen buiten de EHS. De provincie is nagegaan of deze gronden te ontwikkelen zouden zijn voor ruimte voor ruimtekavels. Het betreffende perceel ligt direct aan de noordkant van bestaande bebouwing in de kern Helenaveen. Er is voor de locatie ook een ruimtelijke visie opgesteld. De gemeente Deurne heeft aangegeven de locatie niet geschikt te achten voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. De gemeente voorzag ook weinig draagvlak onder de inwoners van Helenaveen voor woningbouw op deze locatie.

Provinciaal belang

Het aan de EHS Deurnse Peel kunnen toevoegen van 120 ha.

Projectvoortgang

Aan de gemeente is verzocht mee te werken aan het mogelijk maken van een aantal heel grote kavels op deze locatie en aan het verkopen van een deel van de locatie aan omwonenden om hun tuin uit te kunnen breiden. De gemeente heeft nog niet gereageerd op het verzoek.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Sturen op een spoedige afronding van de overeenkomst waarin de compensatie afspraak tussen de gemeente en de provincie wordt vastgelegd. De compensatie van de gemeente betreft alleen de aankoopkosten niet de rente over de aankoopkosten.	€ 396.869
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Over de hoogte van de compensatie bestaat tussen partijen geen onduidelijkheid. De gemeente vergoedt enkel de aankoopkosten niet de rentelasten daarover. De rentelasten zijn tot en met 2020 gereserveerd ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

1.4 Nieuw Gansoijen Wijk en Aalburg

projectcode : OV.020.030.0005

Kerninformatie

Gemeentenaam: Aalburg

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2014

Project omschrijving

In de tweede helft van 2009 heeft de provincie 3,6 ha grond gekocht in de kern Drongelen voor een ruimte voor ruimteontwikkeling. In de destijds gevoerde overleggen met de gemeente over een grote ruimte voor ruimteontwikkeling in de kern Veen (17 ruimte voor ruimte kavels) is de onderhavige locatie door de gemeente aangedragen voor een kleinschalige ruimte voor ruimteontwikkeling in de kern Drongelen. Vooruitlopend op de opbrengsten uit de locatieontwikkelingen voor ruimte voor ruimte in de gemeente Aalburg heeft de provincie ook de saneringskosten van een glastuinbouwbedrijf in Genderen gefinancierd.

In overleg met de gemeente is de provincie overgegaan tot aankoop van de locatie in Drongelen. Het gaat om een locatie van 3,6 hectare ten zuidoosten van de dorpskern. Naast de herontwikkeling van de bestaande boerderij, zijn er vier ruimte voor ruimte kavels op de locatie gepland. De bestaande boerderij en de bedrijfsgebouwen er omheen zijn van een dusdanige kwaliteit dat het financieel aantrekkelijker is alle bestaande bebouwing te slopen en een plan te maken voor in totaal vijf kavels.

Als gevolg van de te verwachten lage uitgifteprijs voor woningbouwkavels in de kern Drongelen is de locatie op zichzelf niet aantrekkelijk voor een ruimte voor ruimteontwikkeling. De relatie die is gelegd met het kunnen ontwikkelen van de locatie in Veen, motiveert het in ontwikkeling nemen van deze locatie. Voor de locatie in Drongelen zal op basis van een residuele berekening (na aftrek van alle gemaakte kosten) bepaald worden welke afdracht er na ontwikkeling en verkoop van de woningen aan ruimte voor ruimte resteert.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimte kavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

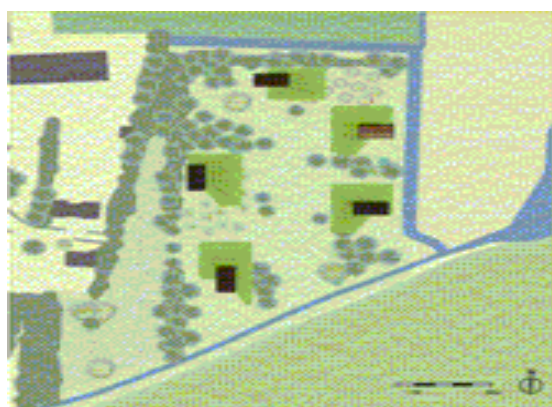
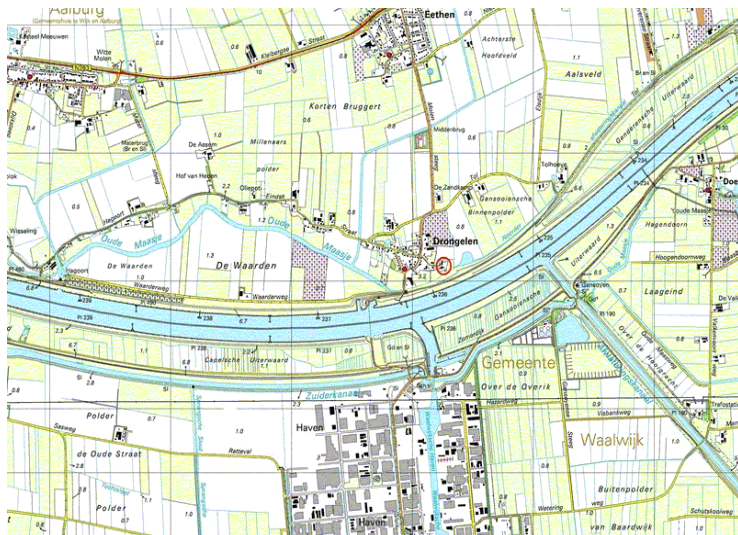
In december 2009 is in overleg met de gemeente een ontwerpvisie en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de locatie. Met de gemeente Aalburg is in 2010 een exploitatieovereenkomst afgesloten. De gemeente Aalburg heeft op 16 januari 2013 bekend gemaakt dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De civiele engineering van het plangebied en toegangsweg is uitgewerkt en de aanbesteding heeft inmiddels plaatsgevonden, het bouw- en woonrijp maken start op 10 maart 2014. De asbestsanering heeft plaatsgevonden en de gebouwen zijn gesloopt. Tevens worden de stukken ter voorbereiding van de verkoop opgesteld (o.a. visualisaties en brochure). De kavels gaan in februari 2014 in verkoop.

De locatie is in 2009 aangeboden aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De ORR heeft laten weten dat men, gelet op de effecten van het huidige economische klimaat op de woningmarkt en de lage uitgifteprijs voor de ruimte voor ruimtekavels op deze locatie, het op dit moment niet opportuun acht de locatie in ontwikkeling te nemen. De provincie heeft er voor gekozen om in overleg met de gemeente de locatie zelf te ontwikkelen en op de markt te brengen.

De verwerving van deze locatie heeft een direct verband met de ontwikkeling van de RvR-locatie Nieuwstraat te Veen, waarop 14 RvR-titels gerealiseerd worden. Deze locatie wordt wel door de ORR ontwikkeld en levert de provincie de afdracht van de RvR-titels op (14 stuks).

In 2013 heeft er op basis van een herziene grondexploitatieberekening een afwaardering plaatsgevonden van € 301.003.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	Actieve kopersbenadering met behulp van de inzet van lokale makelaardij. Uitgaven goed timen op basis van voortdurende actualisering van de grondexploitatie.	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	De v.o.n.-prijzen worden zo scherp mogelijk vastgesteld, nadat de aanbesteding heeft plaatsgevonden van het bouwen woonrijp maken.	-

Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering	-	-

Toelichting

Planologie beschrijving risico's

Er zijn geen planologische risico's, omdat het bestemmingsplan per 16-01-2013 onherroepelijk is geworden.

Looptijd beschrijving risico's

Gezien de marktomstandigheden en de beperkingen ten aanzien van het verkrijgen van hypotheek voor kopers kan de afzet van kavels langzaam gaan.

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De v.o.n-prijs per m2 uitgeefbaar oppervlak is relatief laag voor de functie wonen, echter gezien het oppervlak is de productprijs voor een kavel niet voor elke koper haalbaar.

Overige beschrijving risico's

Er heeft een herziening plaatsgevonden van de grondexploitatie van dit project.

1.5 Opstal 6 Aarle-Rixtel

projectcode : OV.020.030.0006

Kerninformatie

Gemeentenaam: Aarle-Rixtel

Beleids-themas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project: 1-1-2010 tot en met 31-12-2014

Project omschrijving

Op de locatie was een VIV-deelnemer gevestigd. Het bedrijf is daarbij gelegen in het zoekgebied van de Ruit rond Eindhoven. Omdat na de toepassing van de VIV-vergoedingen, de financiële bijdrage van de gemeente aan het wegnemen van de milieucirkel, het toestaan van de ontwikkeling van woningbouwkavels en de inbreng van middelen voor de aankoop van de gronden voor infrastructuur en natuurcompensatie nog steeds een financieringstekort resteerde, is de oplossing gevonden in de overname van het gehele perceel met bedrijf(woning), inclusief het ontwikkel- en afzet risico van de woningbouwontwikkeling op de locatie.

De locatie ligt ten noorden van de kern Aarle-Rixtel. In de omgeving bevinden zich voornamelijk vrijstaande burgerwoningen. De bestaande boerderij wordt gesloopt en wordt herontwikkeld. Daarnaast zijn vijf ruimte voor ruimtekavels te ontwikkelen. De oplossing is in overleg met de gemeente tot stand gekomen. De provincie zal de ontwikkeling zelf ter hand nemen.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

De provincie heeft op 5 november 2009 een koopovereenkomst met de eigenaar gesloten voor de aankoop van alle gebouwen en gronden. De leveringsakte is op 1 juli 2010 gepasseerd. De locatie is begin 2012 door de voormalige eigenaar opgeleverd. De verplaatsing van de intensieve veehouderij is intussen afgerond. Op een gedeelte van de grond die voor het infraproject (Ruit rond Eindhoven) is gekocht is in 2012 een sanering uitgevoerd. Verder onderzoek van de restverontreiniging wordt aanbesteed.

De locatie is aangeboden aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De ORR heeft aangegeven de locatie te willen ontwikkelen onder de conditie dat drie van de ruimte voor ruimtetitels om niet door de provincie worden ingezet. De provincie heeft de ORR laten weten hierop

niet te willen ingaan omdat de gronden ook al zijn aangeboden tegen een bedrag van € 300.000 beneden boekwaarde. De provincie gaat de locatie zelf ontwikkelen en in de markt zetten.

De verkoper heeft na sloop van de bedrijfsgebouwen en sanering van de gronden het recht van terugkoop van een stuk landbouwgrond aan de westzijde van het perceel. Het recht van terugkoop is uiterlijk geldig tot 1 januari 2015. Dit terugkooprecht vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	De planologische procedure t.b.v. de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavels wordt opgestart nadat er een besluit is genomen over het tracé van de Ruit rond Eindhoven/NOC. De locatie is namelijk gelegen in het zoekgebied van de NOC.	-
Tegenvallende looptijd	Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn, dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig. Hierdoor zullen rentekosten mogelijk toenemen	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Er is een reële kans dat de exploitatie negatief uitvalt. Oorzaak hiervan ligt in: de hoogte van de aankoopsom i.h.v. de verplaatsing van het IV bedrijf; kosten van ontwikkeling, sloop gebouwen	-

	en evt. verdere sanering; gevoeligheid van de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavels in de 'Ruit rond Eindhoven'/NOC; en de stagnerende woningmarkt.	
Specifieke risico's	-	
Omvang reservering	-	-

Toelichting

Planologie beschrijving risico's

De planvorming vindt plaats in overleg met de gemeente. Gezien de kleinschaligheid van de locatie, wordt er niet veel bezwaar vanuit de omgeving verwacht.

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

In de jaarrekening 2011 en 2012 is op deze locatie respectievelijk een verlies genomen van € 193.384,00 en € 3.605,26 ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf. Voor 2013 zijn de rentekosten € 6.096,24 als verlies ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

1.6 Bankenstraat Etten-Leur

projectcode : OV.020.040.0001

Kerninformatie

Gemeentenaam: Etten-Leur

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2012

Project omschrijving

Het perceel is in juni 2009 aangekocht. Het perceel ligt aan de westkant van de kern Etten-Leur en maakt deel uit van het gebied Hoge Haansberg. Volgens de Verordening Ruimte is het gebied Hoge Haansberg zoekgebied verstedelijking. Bij een ontwikkeling van de Hoge Haansberg komt het betreffende perceel in aanmerking voor een ruimte voor ruimteontwikkeling als afronding van de gehele ontwikkeling.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

de gronden aan de Bankenstraat Etten-Leur zijn de gemeente aangeboden tegen boekwaarde. Dit op voorwaarde van overeenstemming van een ruimte voor ruimteontwikkeling op De streek en aan de Meeuwisdijk. Het gaat dan om één totaalpakket aan afspraken. Wat betreft de Bankenstraat geeft de gemeente aan de boekwaarde te hoog te vinden omdat er nog geen concrete plannen voor het gebied zijn. Er is hierover nog nader overleg met de gemeente.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering	-	-

1.7 Kloosterstraat 's-Hertogenbosch

projectcode : OV.020.040.0007

Kerninformatie

Gemeentenaam: 's-Hertogenbosch

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project: 1-1-2009 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

De percelen zijn in juni 2009 aangekocht. Het betreft vier percelen, gelegen ten zuidoosten van 's-Hertogenbosch in de nabijheid van de A2. Ten tijde van de aankoop had het gebied in het Uitwerkingsplan de status Integratie stad-land, waar gedacht werd aan een ontwikkeling van een bijzonder bedrijventerrein. Gelijktijdig stond de ontwikkeling tot bedrijventerrein op deze locatie ter discussie. Indien hier geen bedrijventerrein zou worden ontwikkeld en de status van Integratie stad-land gehandhaafd zou blijven, kon dit een locatie worden waar de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels mogelijk zou zijn.

Provinciaal belang

Locatie is een strategische aankoop voor de langere termijn.

Projectvoortgang

In de Verordening Ruimte is de locatie komen liggen in een gebied dat de status blauw-groene mantel heeft gekregen. De status van het gebied als blauw-groene mantel maakt de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels minder voor de hand liggend. In de blauw-groene mantel is ruimte voor ruimte wel mogelijk, maar niet in een omvang die als projectmatig kan worden beschouwd of die kan leiden tot de aanzet van nieuwe verstedelijking.

De grond kan mogelijk wel dienst doen als ruilobject voor gronden die ingezet worden voor Ruimte voor Ruimte. In het overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch in het kader van de ontwikkeling van de A2-zone worden deze gronden meegenomen. De gronden zijn in 2011 aan de gemeente aangeboden tegen boekwaarde op voorwaarde van medewerking aan ruimte voor ruimte op een andere locatie in de gemeente. Dit mede in verband met een verzoek van een bedrijf uit de omgeving tot aankoop van de percelen. De gemeente heeft aangegeven de gronden niet tegen boekwaarde over te willen nemen.

Eind 2011 is in vervolg hierop het perceel 's-Hertogenbosch, S 592 tegen boekwaarde aan een ondernemer ter plaatse verkocht.

In de afgelopen periode zijn er gesprekken gevoerd over de uitruil van het perceel Sint Michielsgestel, L 287 ten behoeve van de aanleg van een tunnel onder de N617. Deze gesprekken hebben niet tot een ruiling geleid. In vervolg daar op is daarom ingegaan op het verzoek van de gemeente tot aankoop van het perceel Sint Michielsgestel, L 287 tbv de realisatie van een EVZ. Inmiddels is er met de gemeente overeenstemming bereikt waarbij de koopsom de boekwaarde benaderd. De verkoop van dit perceel is verder afgewikkeld.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	De twee resterende kadastrale percelen (feitelijk in gebruik als één perceel) worden aangehouden. Deze grond is voorlopig tot eind 2015 verpacht.	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-

Omvang reservering	-	€ 137.501
--------------------	---	-----------

Toelichting

Overige beschrijving risico's

De jaarlijkse rente wordt gereserveerd, omdat gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden niet wordt verwacht dat de waardeontwikkeling van de gronden gelijke trend houdt met de rentekosten. De jaarlijkse rentekosten tot en met 2020 zijn gereserveerd ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

1.8 Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg noordoost

projectcode : OV.020.040.0010

Kerninformatie

Gemeentenaam: Tilburg

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

De provincie heeft deze gronden juni 2009 verworven voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. In overleg met de gemeente is een ruimtelijke visie en grondexploitatie opgesteld voor het gebied Oostkamer, het meest oostelijke deel van het gebied uit de structuurvisie De Nieuwe Warande.

In de ruimtelijke visie is plaats voor een 100-tal ruimte voor ruimtekavels naast een aantal appartementencomplexen in een landschappelijke situering. De visie gaat uit van een ontwikkeling van een nieuw lint waarlangs de kavelontwikkeling plaatsvindt. De gronden die worden ontwikkeld zijn voor een groot deel in handen van de gemeente en de provincie.

De gemeente brengt haar gronden in tegen marktconforme condities. Van de gronden die de provincie in eigendom heeft wordt 12,3 ha ingebracht tegen gelijke condities als de gemeente haar gronden inbrengt. De provincie heeft voor de ontwikkeling van de woningen een grondexploitatie laten opstellen. De grondexploitatie komt uit op een positief resultaat in 2020 ook indien rekening wordt gehouden met de verrekeningen met de gemeente.

Op basis van de ruimtelijke visie is een optimalisatieslag gemaakt. Dit heeft ertoe geleid dat de locatie is uitgebreid met een zuidelijk deel in eigendom van de gemeente waarop iets kleinere kavels worden ontwikkeld. Het totale aantal te ontwikkelen kavels gaat daarmee richting de 212. Daarnaast is in het plan de mogelijkheid opgenomen om ook nog een 25-tal appartementen in zogeheten stadsvilla's te ontwikkelen.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

De gemeente stelt het bestemmingsplan voor de locatie Oostkamer op. De verwachting is dat het bestemmingsplan voor de zomervakantie 2014 ter inzage kan worden gelegd. Het betreft het bestemmingsplan voor het deel Oostkamer. Met het opstellen van het deel Oostkamer Zuid is gestart. Het definitief maken van dit bestemmingsplan wacht op het afronden van de verwerving. De verwerving is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	Gemeente verzorgt in opdracht van de provincie de planologische procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.	-
Tegenvallende looptijd	Gelet op het grote aantal uit te geven kavels is rekening gehouden met een lange doorlooptijd in de exploitatie.	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Op dit moment vertoont de exploitatie een zeer positieve uitkomst, zelfs bij een	-

	conservatief geschatte doorlooptermijn. De Oostkamer is nu met meer dan 200 kavels wel de grootste ruimte voor ruimtelocatie die ooit is ontwikkeld. De vraag hoe de markt hierop gaat reageren.	
Specifieke risico's	-	-
Omvang voorziening		-

Toelichting

Looptijd beschrijving risico's

Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig, zeker gezien het grote aantal woningen dat op de markt wordt gebracht. Hierdoor zullen de rentekosten mogelijk toenemen.

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Bij een eventueel tegenvallende looptijd dus een verkooptraject tot na 2020 wordt de afdracht aan de begrotingspost “opbrengsten Ruimte voor Ruimte” naar beneden bijgesteld.

1.9 St. Jozefplein zuid Zevenbergen

projectcode : OV.020.040.0006

Kerninformatie

Gemeentenaam: Moerdijk

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project: 1-1-2009 tot en met 31-12-2015

Project omschrijving

De provincie heeft deze gronden juni 2009 verworven ten behoeve van de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. De locatie ligt aan de zuidoostkant van de kern Zevenbergen in de gemeente Moerdijk en grenst direct aan bestaande bebouwing. Aan de zuidkant wordt de locatie begrensd door de recent aangelegde zuidelijke randweg van Zevenbergen. In de Verordening Ruimte is de locatie aangewezen als zoekgebied verstedelijking.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

De gemeente heeft op 30 januari 2012 ambtelijk laten weten voorlopig niet toe te komen aan het nemen van een besluit over het al of niet in ontwikkeling nemen van de locatie voor ruimte voor ruimte. In elk geval staat de locatie niet op de potentiële woningbouwlocaties in de gemeente tot aan het jaar 2020. Feitelijk houdt deze mededeling in dat de gronden moeten worden afgewaardeerd naar agrarische waarde. Dit is begin 2013 gedaan.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	Niet uit te sluiten is dat de gemeente besluit af te zien van een ontwikkeling op deze locatie.	-
Tegenvallende looptijd	De gemeente heeft ambtelijk laten weten voorlopig geen besluit te nemen over het in ontwikkeling nemen van de locatie. In de huidige planning tot aan 2020 staat de locatie niet op de gemeentelijke lijst van locatie die in ontwikkeling komen.	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Indien de locatie al ontwikkeld kan worden, moet rekening worden gehouden met een lange looptijd, zodat de rentefactor op die termijn niet is terug te verdienen.	-
Specifieke risico's	Gelet op de ambtelijk negatieve houding in de gemeente ten opzichte van ruimte voor ruimte moet	-

	rekening worden gehouden met een extreem lange looptijd en er ambtelijk een besluit wordt genomen over het in ontwikkeling van de locatie.	
Omvang voorziening		-

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De mogelijke ontwikkeling van de locatie en de termijnen waarbinnen daarover besluiten zijn te verwachten is in de 2e voortgangsrapportage 2012 besloten om de gronden af te waarderen tot agrarische waarde. Dit verlies € 549.138,00 is ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf gebracht.

1.10 Spreeuwelsedijk 6 Westelbeers

projectcode : OV.020.040.0015

Kerninformatie

Gemeentenaam: Eersel

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2011 tot en met 31-12-2013

Project omschrijving

Er is een aanbod tot aankoop gedaan aan de verplaatsende agrariër voor de aankoop van een naast zijn bedrijf liggend perceel. Voorwaarde hiervoor is dat de verplaatsing van zijn bedrijf is gerealiseerd. De agrariër is niet verplicht om van dit aanbod gebruik te maken.

Provinciaal belang

Het verplaatsen van een intensieve veehouderijbedrijf op een niet duurzame locatie met mogelijkheden voor uitbreiding van de bedrijfsvoering.

Projectvoortgang

Het verplaatsingstraject loopt op dit moment. Het is afwachten of er gebruik gemaakt gaat worden van het aanbodrecht.

Afbeeldingen en Kaarten

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	€ 14.740
Specifieke risico's	-	
Omvang reservering	-	-

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Indien na verplaatsing wel gebruik gemaakt wordt van het recht is de grond inzetbaar voor natuurcompensatie bij verbreding van de A 58 of andere infraprojecten in de regio. Indien de grond wordt ingezet voor een ander provinciaal doel, dan dient de financiering uit het bij dat doel behorende budget te komen en niet ten laste van het ontwikkelbedrijf. Op dit moment zijn hiervoor de middelen in het meerjarenperspectief gereserveerd in het ontwikkelbedrijf en is voor de risicoafdekking voor rente en marktrisico vanuit het budget Mooi Brabant de levende Beerze in 2011 een bedrag gestort van € 44.519,00 in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

1.11 Ulicoten Dorpsstraat

projectcode : OV.020.030.022

Kerninformatie

Gemeentenaam: Baarle-Nassau

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2017

Project omschrijving

Aan de Dorpsstraat 4 en 7 te Ulicoten zijn 2 intensieve veehouderijen gevestigd. De gemeente Baarle-Nassau heeft in 2009 een intentieovereenkomst gesloten met de beide ondernemers Michiels en Adams waarbij er afspraken zijn gemaakt over de verplaatsing van de intensieve veehouderijbedrijven. Vanwege de ligging nabij de kern en het 'extensiveringsgebied overig' heeft de gemeente belang bij de verplaatsing van de bedrijven, mede vanwege de plannen voor woningbouw in die kern. Daarnaast heeft één van de bedrijven een locatie in extensiveringsgebied natuur. De verplaatsing van dit bedrijf maakt deel uit van de afspraken met de ondernemers.

De gemeente wil de vrijkomende bedrijfslocaties in de kern Ulicoten gebruiken voor de ontwikkeling van woningbouwkavels en heeft de provincie verzocht de mogelijkheid die op grond van het Pact van Brakkenstein aan de provincie is toegekend om ruimte voor ruimte kavels te ontwikkelen, in te zetten.

GS hebben eerder al ingestemd met een aanpak waarbij de provincie de locatie overneemt van de gemeente tegen een bedrag van € 1.730.000,- op voorwaarde onder andere dat er een onherroepelijk bestemmingsplan tot stand is gekomen. De gemeente zet dit bedrag in om de beide intensieve bedrijven uit de kern te verplaatsen.

De provincie ontwikkelt op de vrijgekomen locatie acht ruimte voor ruimte kavels en uit de opbrengst daarvan met de verwerving- en ontwikkelkosten voor de acht kavels weer worden terugverdiend.

Provinciaal belang

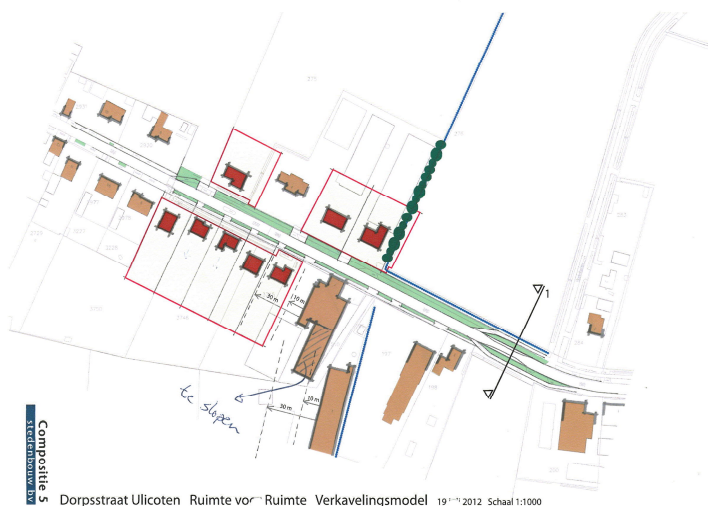
De uitplaatsing van drie intensieve veehouderijen uit extensiveringsgebied.

Projectvoortgang

Op 31 mei 2012 is de intentieovereenkomst door de gemeente en de ondernemers ondertekend. Deze overeenkomst is op 27 juni 2012 door de raad bekrachtigd.

In opdracht van de provincie is vervolgens het bestemmingsplan voor de realisatie van de 8 ruimte voor ruimte kavels uitgewerkt. Het bestemmingsplan is op 11 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	Niet aanwezig, indien er geen onherroepelijk bestemmingsplan komt, vervallen alle afspraken.	-
Tegenvallende looptijd	Acht kavels verkopen in Ulicoten, daar kan enige tijd overheen gaan. Met een lange looptijd is in de GREX rekening gehouden.	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	In de GREX is rekening gehouden dat de opbrengstpotentie van kavels in Ulicoten niet hoog is.	€ 383.763
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering	-	-

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De verwachting is dat er lagere opbrengsten per m2 zullen worden ontvangen. Op grond hiervan en rekening houdend met de aankoopssom is een reservering getroffen ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

1.12 Moersebaan 8 Zundert

projectcode : OV.020.040.0016

Kerninformatie

Gemeentenaam: Zundert

Beleids-themas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project: 1-1-2012 tot en met 1-1-2015

Project omschrijving

Door middel van de aankoop wordt de boomkwekerij verplaatst vanuit een kwetsbaar natuurgebied. Op de achterblijvende locatie wordt het cultuurhistorische karakter van landgoed Vrede Oord hersteld en versterkt d.m.v. o.a. het realiseren van een landhuis met oprijlaan, vijverpartij, lanen. Met de aankoop wordt daarbij voorkomen dat de bouw van de kas ter plaatse is voorkomen en wordt er EHS gerealiseerd, de NNP wordt verder hersteld en waterberging is mogelijk.

Provinciaal belang

Door middel van de verplaatsing van de boomkwekerij kan het cultuurhistorische karakter van het Landgoed Vrede Oord wordt hersteld en versterkt en is er voorkomen dat op de huidige locatie geïnvesteerd is in een nieuwe kas (bouwvergunning was al verleend). Daarbij worden publieke doelen gerealiseerd waaronder realisatie van EHS en uitvoering van herstelmaatregelen NNP.

Projectvoortgang

Op 21 februari 2012 heeft GS besloten tot aankoop door het Ontwikkelbedrijf van ruim 3 ha van de boomkwekerij van de heer Jochems aan de Moersebaan 8 te Zundert op basis van volledige schadeloosstelling inclusief 3.000 m² ten behoeve van ontwikkeling bouw kavels in kader van cultuurhistorisch herstel Landgoed Vrede Oord. In vervolg op dit besluit is de aankoop afgerond.

Na aankoop is de ontwikkeling van het herstel van landgoed Vrede Oord met 2 woningbouw kavels d.m.v. bestemmingswijziging door de provincie opgestart. Het ontwerp bestemmingsplan heeft eind 2013 ter inzage gelegen. Momenteel worden zienswijzen beantwoord en kan de vaststelling van het bestemmingsplan worden voorbereid

Onderdeel van de overeenkomst met de heer Jochems is dat de 2 kavels met een gedeelte EHS worden verkocht na bestemmingswijziging.

Met de ontwikkeling wordt een verlies gecalculeerd. Ter afdekking van dit negatief exploitatiesaldo is een bijdrage in het ontwikkelbedrijf ontvangen van € 0,2 mln. ten laste van het budget uitvoeringsimpuls van het landelijk gebied.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Voor eventuele tegenvallende kosten en opbrengsten is € 200.000,00 beschikbaar gesteld vanuit het budget “uitvoeringsimpuls” van de Reconstructie van het Landelijk Gebied. Deze is reeds in 2012 in mindering gebracht op de boekwaarde.	-
Specifieke risico's	-	
Omvang reservering		-

1.13 A2 Corridor 's-Hertogenbosch

projectcode : OV.020.040.0008

Kerninformatie

Gemeentenaam: 's-Hertogenbosch

Beleids-themas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-9999

Project omschrijving

Het perceel is in juni 2009 aangekocht. Volgens de Verordening Ruimte is het gebied zoekgebied verstedelijking. De zeven percelen liggen aan de oostzijde van 's-Hertogenbosch in een hoek tussen de snelweg A2, de spoorbaan en het toekomstige tracé van de Zuid-Willemsvaart.

Bij herontwikkeling zal deze grond in de toekomst gebruikt kunnen gaan worden ten behoeve van kantoorruimte in een hoge dichtheid. Het betreft een ontwikkeling op de langere termijn.

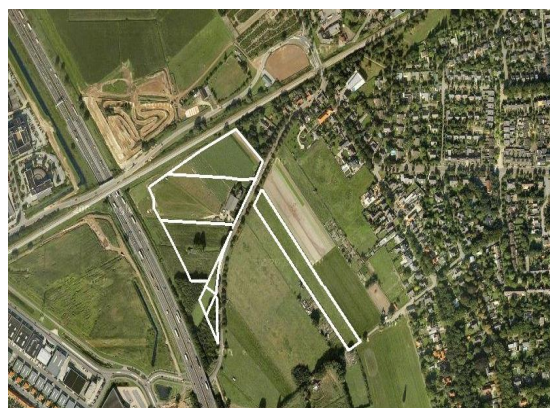
Provinciaal belang

Locatie is een strategische aankoop voor de langere termijn.

Projectvoortgang

De gronden maakten deel uit van een grotere aankoop en zijn strategisch aangekocht. Concrete ontwikkelingen hebben zich in 2013 niet voorgedaan.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	Overleg met gemeente	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		€ 298.727

Toelichting

Planologie beschrijving risico's

Het betreft een ontwikkeling op de lange termijn.

Overige beschrijving risico's

Betreft een ontwikkeling op de langere termijn. Voorzichtigheidshalve zijn de jaarlijkse rentekosten tot en met 2018 gereserveerd ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

1.14 Hoeverdijk Borkel en Schaft

projectcode : OV.020.030.0008

Kerninformatie

Gemeentenaam: Valkenswaard

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project: 1-1-2014 tot en met 31-12-2016

Project omschrijving

In het kader van de verplaatsing van een intensieve veehouderij is daar waar een bestaand bedrijf drie locaties uit extensiveringsgebied verplaatst, door de provincie aangeboden de vierde locatie gelegen in verwevingsgebied in het kader van de totale bedrijfsverplaatsing aan te kopen. Op dit moment is nog onduidelijk of de totale bedrijfslocatie wel kan doorgaan gelet op de discussie over megastallen. Dus ook niet of gebruik wordt gemaakt van het aanbod de vierde locatie in verwevingsgebied aan te kopen. Het aanbod voor de aankoop van de vierde locatie vervalt op 31 december 2013. Het aanbod tot aankoop van de vierde locatie is op basis van een taxatie tegen marktconforme waarde. Indien de vierde locatie wordt aangekocht kan deze worden ingezet voor de verplaatsing van een ander bedrijf uit een extensiveringsgebied.

Provinciaal belang

Door het aanbod tot koop van dit bedrijf konden afspraken worden gemaakt over de verplaatsing van drie andere bedrijven gelegen in extensiveringsgebied

Projectvoortgang

De huidige eigenaar heeft eind 2013 laten weten nog niet tot levering te kunnen overgaan. Er ligt een verzoek om de leveringstermijn te verlengen tot 1 augustus 2016. Dit verzoek is in beraad.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Het is nog onduidelijk of de provincie eigenaar wordt van de bedrijfslocatie. Feitelijk ligt er enkel een verplichting tot aankoop als het bedrijf de locatie voor 31 juli 2014 levert.	-
Specifieke risico's	-	
Omvang reservering		-

1.15 Meeuwisdijk Etten-Leur

projectcode : OV.020.030.0019

Kerninformatie

Gemeentenaam: Etten-Leur

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project: 1-1-2012 tot en met 31-12-9999

Project omschrijving

In overleg met de gemeente Etten-Leur wordt onderzocht of op de locatie Meeuwisdijk 15 tot 20 ruimte voor ruimtekavels zijn te ontwikkelen.

Provinciaal belang

Het ontwikkelen van 15 tot 20 ruimte voor ruimtekavels.

Projectvoortgang

Voor de locatie Meeuwisdijk aan de noordkant van Etten-Leur is door gemeente en provincie een stedenbouwkundige visie opgesteld. Hierop zijn een 20-tal ruimte voor ruimtekavels te ontwikkelen. de gemeente heeft schriftelijk vastgelegd onder welke voorwaarden zij bereid is medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen en de gronden van de gemeente wil inbrengen. De gemeente heeft de provincie verzocht voor 1 mei 2014 te reageren.

Afbeeldingen en Kaarten

Risicomangement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

1.16 Oost West Middelbeers Heiakkerweg 6

projectcode : OV.020.030.0026

Kerninformatie

Gemeentenaam: Oirschot

Beleids thema's : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project: 1-1-2012 tot en met 31-12-2017

Project omschrijving

In het buurtschap Huijgevoort is al jaren sprake van stankoverlast als gevolg van nabijgelegen intensieve veehouderijen. Als uitkomst van een intensieve gebiedsaanpak is één van de maatregelen het uitkopen van betreffende ondernemer. Hierdoor daalt de geurbelasting fors. Door het ontwikkelen van woningbouwkavels ter plaatse worden de kosten terugverdiend.

Provinciaal belang

Het verminderen van de geuroverlast als gevolg van intensieve veehouderij, waardoor de leefbaarheid toeneemt.

Projectvoortgang

Als uitkomst van het gebiedsproces Huijgevoort zijn er met de agrariërs afspraken gemaakt over hun ontwikkeling. Dit heeft er o.a. toe geleid dat het IV-bedrijf aan de Heiakkerweg 6 te Middelbeers gaat verplaatsen. Met deze ondernemer is door de provincie een koopovereenkomst gesloten, waarbij is overeengekomen dat het bedrijf per 15 januari 2016 is beëindigd en gesloopt. De gemeente Oirschot draagt 50% van de aankoopkosten bij. Met de gemeente is verder overeengekomen dat de ontwikkeling van woningbouw op de locatie wordt onderzocht als verdienmodel. Conform het amendement van de gemeenteraad, in vervolg op haar besluit d.d. 26-11-2012, is door de gemeente onderzocht of er binnen de gemeente alternatieve locaties zijn voor de woningbouw. Er is geconcludeerd dat er geen alternatieve locaties zijn. Met de gemeente is afgesproken om de bestemmingswijziging ten behoeve van de ontwikkeling van 6 Ruimte voor Ruimte kavels uit te werken.

Afbeeldingen en Kaarten

Risicomangement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

1.17 Someren Hoijserstraat 13

projectcode : OV.020.030.011

Kerninformatie

Gemeentenaam: Someren

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project: 1-1-2012 tot en met 31-12-9999

Project omschrijving

Op de locatie aan de Hoijserstraat is een varkensbedrijf gevestigd. In 2010 is er een vergunning verleend voor de bouw van een nieuwe stal. Vanwege de ligging in het extensiveringsgebied natuur en ontwikkelingen in het gebied in relatie tot de vestiging van een recreatieve poort heeft de gemeente Someren de provincie verzocht mee te werken aan de ontwikkeling van 4 Ruimte voor Ruimte kavels. Met de ondernemer is hierover een overeenkomst gesloten i.c.m. de beëindiging van het IV bedrijf ter plaatse.

Provinciaal belang

Door middel van de inzet van Ruimte voor Ruimte kavels kan de beëindiging van het IV-bedrijf in een extensiveringsgebied natuur plaatsvinden en kan een recreatieve poort worden gerealiseerd.

Projectvoortgang

Gemeente Someren en Provincie Noord-Brabant hebben met de ondernemer de heer Meulendijks een overeenkomst gesloten i.v.m. de ontwikkeling van 4 Ruimte voor Ruimte kavels aan de Hoijserstraat 13 te Someren en de beëindiging van de aanwezige intensieve veehouderij ter plaatse.

Na het sluiten van deze overeenkomst heeft de provincie het initiatief genomen voor wat betreft het herbestemmen van de locatie. Op termijn worden de werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken uitgevoerd, aansluitend en passend bij het verloop van de verkoop van de kavels.

Afbeeldingen en Kaarten

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	Ten behoeve van de ontwikkeling van de 4 Ruimte voor Ruimte kavels moet de bestemming gewijzigd worden.	-
Tegenvallende looptijd	Onherroepelijke bestemmingswijziging kan in 2014 of 2015 gerealiseerd worden. De looptijd is onder andere afhankelijk van ingebrachte zienswijzen en beroep.	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	De kosten van ontwikkeling (plankosten, begeleidingskosten, kosten bouw- en woonrijp maken) zijn geraamd op een bedrag van ca. € 95.000,--. Het risico van de provincie betreft feitelijk alleen de kosten van begeleiding en plankosten. De kosten van bouw- en woonrijp maken worden pas gemaakt als er duidelijkheid is over de verkoop van één of meerdere kavels. Bij verkoop van de eerste kavel wordt een bedrag van € 50.000,-- ontvangen. Bij de verkoop van de 3 volgende kavels wordt een bedrag van € 137.750,-- ontvangen.	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

2 Bedrijventerreinen

2.1 Logistiek Park Moerdijk (LPM)

projectcode : OV.020.040.0003

Kerninformatie

Gemeentenaam: Moerdijk

Beleidsthemas : Bedrijventerreinen

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2025

Project omschrijving

In juni 2009 hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk de bestuursovereenkomst 'realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk' ondertekend. De realisatie van Logistiek Park Moerdijk (LPM), een logistiek bedrijventerrein van ca. 150 ha. netto uitgeefbaar in de oksel van de A16/A17, is onderdeel van het programma in de bestuursovereenkomst. In de bestuursovereenkomst zijn de financiële afdrachten, de verantwoordelijkheden van partijen en planologische afspraken vastgelegd. Vastgelegd is dat de realisatie van het LPM onder de verantwoordelijkheid en regie van de provincie wordt voorbereid.

PS hebben op 10 juli 2009 ingestemd met de ondertekening van de bestuursovereenkomst, en besloten GS opdracht te geven om de verdere planologische voorbereidingen met betrekking tot het provinciaal inpassingsplan voor het LPM ter hand te nemen en een ontwikkeltiteit op te zetten om het LPM te ontwikkelen en te exploiteren.

Provinciaal belang

Op het logistieke knooppunt tussen de Rotterdamse en Antwerpse haven en op de West - Oost corridor richting Duitsland ruimte bieden aan een specifieke doelgroep van verladers en logistieke bedrijven die bekend zijn onder de term Value Added Logistics (VAL). Value Added Logistics richt zich als onderdeel van de logistieke keten op activiteiten die toegevoegde waarde opleveren zoals assemblage, om- en verpakking, montage, reparatie, marktspecifieke producttoevoegingen, bedrukking van producten.

Projectvoortgang

In de bestuursovereenkomst "Moerdijk Meer Mogelijk" uit 2009, is bepaald dat de provincie aan de lat staat voor de totstandkoming van het Provinciaal Inpassingsplan voor het Logistiek Park Moerdijk (LPM). Tevens is bepaald dat de gemeente Moerdijk en de provincie samen opzoek gaan naar een ontwikkeltiteit, die de realisatie van het LPM ter hand zal nemen. Inmiddels heeft de provincie verschillende grondposities in het plangebied verworven.

In 2013 is, in samenwerking met de gemeente Moerdijk en het Havenschap Moerdijk, het Ontwerp Inpassingsplan opgesteld en hebben de gemeente en provincie een Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO) met het Havenschap Moerdijk gesloten. PS hebben in augustus 2013, onder voorwaarde van het uit laten voeren van een second opinion naar de 'Nut en Noodzaak' van het LPM, ingestemd met het Ontwerp Inpassingplan en de LOO. Na verwerking van de uitkomsten van de second opinion, zal het Ontwerp Inpassingplan naar verwachting medio 2014 worden vastgesteld. Een definitief Inpassingplan en de daaraan gekoppelde levering van de provinciale gronden aan het Havenschap, wordt verwacht in 2015.

In het kader van de planologische voorbereiding van het provinciaal inpassingsplan, is voor Logistiek Park Moerdijk een ruimtelijk ontwerp opgesteld. Het ruimtelijk ontwerp is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente Moerdijk en andere publieke stakeholders. GS hebben dit ruimtelijk ontwerp op 22 februari 2011 vastgesteld. Het (vastgestelde) ruimtelijk ontwerp is de basis geweest voor nadere uitwerkingen in het (ruimtelijk) planvormingsproces, waaronder het voorontwerp-inpassingsplan en de concept- project MER (voorkeursalternatief).

Het provinciaal inpassingsplan maakt de realisatie en ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk ruimtelijk-juridisch mogelijk. Het plan is een ontwikkelingsgericht inpassingsplan, waarbij gekozen is voor een directe, globale en flexibele regeling. Hiermee kunnen de ambities ten aanzien van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling goed worden vastgelegd. Het voorontwerp-inpassingsplan en de concept- project MER zijn eind mei 2012 vrijgegeven voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak. Rond de inspraak is een doelgroepgerichte benadering gehanteerd. Afhankelijk van de gevoeligheid of de belangen van de verschillende doelgroepen, zijn persoonlijke gesprekken gevoerd en informatiebijeenkomsten gehouden.

De plannen zijn pas onherroepelijk na een positieve uitspraak van de Raad van State. Op het inpassingsplan LPM is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt met zich mee dat de Raad van State uiterlijk 6 maanden na de beroepstermijn uitspraak moet doen. Daarmee zou er eind 2015 duidelijkheid kunnen zijn of het inpassingsplan onherroepelijk is en de ontwikkeling van het LPM door het Havenschap verder ter hand genomen kan worden.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	Zorgvuldig doorlopen van het RO-traject. Risicomanagement is onderdeel van het ontwikkelproces.	-
Tegenvallende looptijd	Bestuurlijk proces voortdurend onder de loep houden en aandacht schenken. Spoedige besluitvorming ontwikkelentiteit en contractvorming met partners over ontwikkeling LPM	-
Tegenvallende	Op dit moment wordt een	-

kosten of opbrengsten	opslag van 10 % genomen voor onvoorziene zaken over de posten: bouw-/woonrijpmaken, plankosten en plan structurele voorziening.	
Specifieke risico's	Indien ontwikkeling LPM niet door mocht gaan, dienen een aantal afspraken vanuit de Bestuursovereenkomst nageleefd te worden.	-
Omvang reservering		€ 7.650.000

Toelichting

Planologie beschrijving risico's

Risico op vertraging als gevolg van tegenvallende proceduredtijd is aanwezig.

Looptijd beschrijving risico's

Het risico dat de verkooptermijnen langer zijn dan waarvan nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan is aanwezig, zeker gezien de specifieke doelgroep voor het LPM. Hierdoor zullen de inflatie-, rentekosten en waarschijnlijk ook de plankosten mogelijk toenemen. Op het moment dat de afspraken met het Havenschap of eventuele andere partners zijn gemaakt wordt duidelijk welke risico's er reteren voor de provincie. Op basis van de huidige uitgangspunten is er sprake van een sluitende grondexploitatie.

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De lange looptijd van het plan kan de uitgifteprijs beïnvloeden. In dit stadium wordt een opslag van 10 % genomen voor onvoorziene zaken over de posten: bouw-/woonrijpmaken, plankosten en plan structurele voorziening. Op basis van de huidige uitgangspunten is er sprake van een sluitende grondexploitatie.

Overige beschrijving risico's

De huidige grondexploitatie, waarin rekening is gehouden met de afspraken die gemaakt zijn in de bestuursovereenkomst, laat zien dat de ontwikkeling van het LPM sluitend is.

Medio 2012 is € 13,1 mln. van het beschikbaar gestelde krediet (beschikbaar gesteld ten tijde van de bestuursovereenkomst + aanvulling ultimo 2011) ad. € 21,5 mln. voor verwerving van grond/woningen en plankosten aangewend.

Mocht de ontwikkeling van het LPM niet doorgaan, dan staat de provincie volgens de bestuursovereenkomst aan de lat voor een aantal kosten:

€ 2,8 mln. saneringskosten Caldic

€ 4,1 mln. voorfinanciering Caldic (50 % van de voorfinanciering ad. € 8,2 mln.)

Daarnaast vindt er dan een waardevermindering plaats van de provinciale eigendommen (gronden + woningen) van naar schatting € 4 mln. en zullen de gemaakte plankosten niet kunnen worden terugverdiend, zijnde circa € 1,9 mln..

Reservering in Risico reserve Ontwikkelbedrijf:

Het is niet aannemelijk dat het LPM in zijn geheel niet door zal gaan; mogelijk wordt de vorm van het project aangepast. Voorzichtigheidshalve is reeds een reservering getroffen van € 7,65 mln., deze kan tevens dienen als risicoreservering voor de grondexploitatie in het geval het LPM in aangepaste vorm doorgaat (lagere opbrengsten, vertraging, tegenvallende kosten). Op deze manier is circa 50 % van het worstcase scenario afgedekt.

2.2 Caldic Moerdijk

projectcode : OV.001001001

Kerninformatie

Gemeentenaam: Moerdijk

Beleids-themas : Bedrijventerreinen

Looptijd project: 1-1-2009 tot en met 31-12-2016

Project omschrijving

In juni 2009 hebben provincie, gemeente en rijk de bestuursovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk ondertekent. Goedgekeurd door PS 10 juli 2009. Belangrijk onderdeel van de bestuursovereenkomst is (naast de ontwikkeling van het Logistiek park Moerdijk) de uitplaatsing van het bedrijf Caldic, waarmee de ruimtelijke ontwikkelingen aan de noordkant van de kern Zevenbergen mogelijk worden gemaakt en de leefbaarheid in de kern sterk wordt verbeterd, in combinatie met de aanleg van de nieuwe provinciale randweg. De akte is 4 september 2009 gepasseerd. Direct na het vertrek van Caldic (1 januari 2016) wordt de grond doorgeleverd aan de gemeente Moerdijk.

Provinciaal belang

Op het logistieke knooppunt tussen de Rotterdamse en Antwerpse haven en op de West - Oost corridor richting Duitsland ruimte bieden aan een specifieke doelgroep van verladers en logistieke bedrijven die bekend zijn onder de term Value Added Logistics (VAL). Value Added Logistics richt zich als onderdeel van de logistieke keten op activiteiten die toegevoegde waarde opleveren zoals assemblage, om- en verpakking, montage, reparatie, marktspecifieke producttoevoegingen, bedrukking van producten.

Projectvoortgang

Op 1 januari 2016 zal Caldic Chemie de huidige locatie aan de Schansdijk in Zevenbergen verlaten. Op die dag moet het terrein kaal en schoon worden opgeleverd. Caldic zal tot die tijd haar activiteiten afbouwen en onderbrengen bij andere vestigingen in o.a. Rotterdam en Antwerpen. Direct na vertrek van het bedrijf Caldic Chemie vindt levering van de grond door de Provincie aan gemeente Moerdijk plaats. Provincie en Gemeente maken bij levering samen afspraken over de noodzakelijke bodemsanering, die wordt gedekt uit de grondexploitatie van het LPM.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Zie factsheet LPM	Zie factsheet LPM
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Het merendeel deel van de kosten van de verwerving van Caldic wordt gedekt door de afspraken tussen het rijk, de provincie en de gemeente. De overige kosten dienen gedekt te worden uit de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk. Het is op dit moment nog niet zeker dat alle kosten kunnen worden terugverdiend, hiervoor is een voorziening ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf opgenomen bij het project LPM.

2.3 Business Park Aviolanda Woensdrecht

projectcode : OV.020.050.0001

Kerninformatie

Gemeentenaam: Woensdrecht

Beleidsthema's : Bedrijventerreinen

Looptijd project: 1-1-2010 tot en met 31-12-2016

Project omschrijving

Voor de verwezenlijking van het Business Park Aviolanda in de gemeente Woensdrecht is een gezamenlijke onderneming (joint venture) opgezet die in 2010 eigenaresse is geworden van het bedrijventerrein van Stork/Fokker naast de militaire vliegbasis te Woensdrecht. Bij de overdracht van het terrein hebben de twee daarop gevestigde Fokkerbedrijven hun grond en opstallen in erfpacht genomen. Partijen in het samenwerkingsverband zijn naast de provincie Noord-Brabant de gemeente Woensdrecht, de Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (BHP) thans BOM Bedrijfslocaties en (Stork B.V.) thans Fokker Technologys Holding BV (FTH) De joint venture bestaat uit een holding (Business Park Aviolanda B.V., hierna BPA) met twee dochtermaatschappijen ('beheer' en 'ontwikkeling'), alsmede uit een ontwikkelingsmaatschappij (GEM Aviolanda Woensdrecht CV/BV, hierna GEM AW); zie onderstaand organogram.

Het doel van de joint venture is om het gebruik van het bedrijventerrein, door hoofdzakelijk luchthavengebonden bedrijven, te intensiveren. Hierdoor wordt Woensdrecht als centrum voor onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen versterkt zonder dat dit ten koste gaat van de hoge natuur- en landschapswaarden op de Brabantse Wal.

Het bedrijventerrein is 28,7 ha groot. Hiervan zijn 23,2 ha met opstallen eigendom van BPA en in gebruik bij de twee Fokkerbedrijven. Een perceel van 0,7 ha met schoolgebouw is eigendom van World Class Aviation Academy Holding BV (WCAA), een dochtermaatschappij van de Stichting ROC West-Brabant. De resterende 4,8 ha zijn eigendom van GEM en wordt door GEM bouwrijp gemaakt en uitgegeven. Later herontwikkelt de GEM nog eens 1,1 ha, over te nemen van BPA.

De totale investering in het terrein door BPA en GAW bedraagt € 29,4 miljoen, waarvan € 26,3 miljoen voor het te beheren deel (BPA) en € 3,1 miljoen voor het te (her)ontwikkelen deel (GAW). De verhouding tussen eigen en vreemd vermogen is 40% : 60%.

Het Ontwikkelbedrijf heeft expertise ingebracht bij de opzet van de joint venture en verzorgt thans de aandeelhoudersrol van de provincie (60%) in BPA. De aandeelhouders streven ernaar de gebouwen en terreinen van BPA binnen enkele jaren onder te brengen bij een beleggingsmaatschappij.

De ontwikkeling van Business Park Aviolanda is onderdeel van een duurzame gebiedsontwikkeling op en rond de militaire vliegbasis, genaamd Aviolanda Woensdrecht. De verwezenlijking van Aviolanda Woensdrecht staat in het teken van de zogeheten triple P-gedachte (people, planet, profit) en moet ten

goede komen aan zowel het woon- en leefklimaat als aan de economische ontwikkeling inclusief werkgelegenheid en onderwijs in de luchtvaart(onderhouds)sector, als aan de belangen van natuur en landschap.

Voor meer informatie over het bedrijventerrein zie www.businessparkaviolanda.nl; voor meer informatie over de gebiedsontwikkeling Aviolanda Woensdrecht zie www.aviolanda.nl.

Provinciaal belang

Volgens de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant wil de provincie de kwaliteiten van enkele specifieke werklocaties buiten het stedelijk gebied benutten en in samenhang met de omgeving verder ontwikkelen. Business Park Aviolanda is één van deze locaties. Zoals vermeld is het doel om Woensdrecht te versterken als centrum voor onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen met behoud van de hoge natuur- en landschapswaarden op de Brabantse Wal.

Projectvoortgang

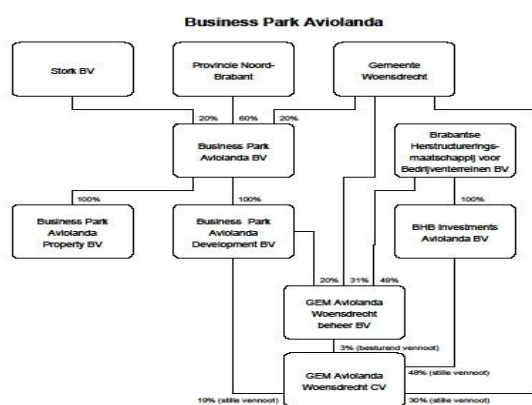
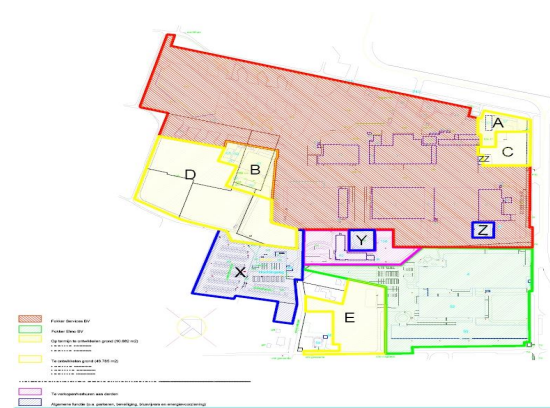
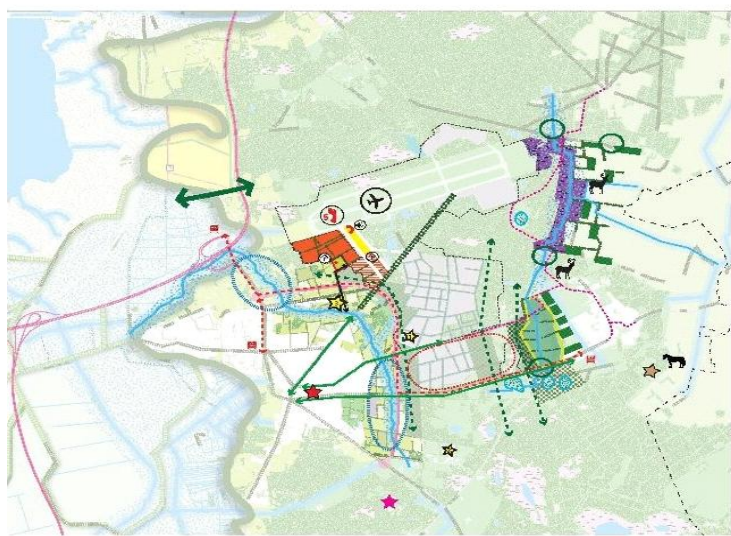
In 2011 hebben BPA en GEM AW zich toegelegd op het scheppen van een aantrekkelijk aanbod voor luchthavengebonden (onderhouds)bedrijven, door gronden bouwrijp te maken en de parkmanagementorganisatie op te zetten. Verder is in samenwerking met het REWIN veel energie gestoken in het aantrekken van passende bedrijven. Dit heeft in december 2011 geleid tot de vestiging van het eerste nieuwe bedrijf, Aircraft End-of-Life Solutions (AELS), een sloop- en recyclingbedrijf voor vliegtuigen.

De directie van BPA en GEM AW, alsmede de Raden van Commissarissen en de aandeelhouders (RvC's) van beide vennootschappen hebben in 2012 moeten vaststellen dat de internationale concurrentie op de markt voor hoogwaardig onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen groot is, mede onder invloed van de economische crisis in Europa en de VS. Er bestaat op dit moment weinig tot geen belangstelling voor het afnemen van bedrijfsgrond in deze sector. Wel kunnen bedrijven worden aangetrokken als huurder of pachter van door BPA en GEM AW te ontwikkelen bedrijfs(verzamel)gebouwen. Het eerste gebouw, De Pionier, is in mei 2013 opengesteld en in de loop van 2013 verhuurd, onder meer aan Tiat Europe BV, gespecialiseerd in vliegtuiginspecties.

Vanwege de uitblijvende grondverkopen hebben directie, RvC's en aandeelhouders eind 2013 besloten om te onderzoeken of een volledige koerswijziging moet worden ingezet voor het businesspark, inhoudende dat de focus niet langer ligt op grondexploitatie, maar op het aanbieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor luchtvaartonderhoudsbedrijven, waaronder ruimte in bedrijfsgebouwen. Het streven wordt dan om tot een ecosysteem van bedrijvigheid te komen, in samenhang met bedrijvigheid op de aangrenzende vliegbasis. Ten tijde van het schrijven van deze rapportage wordt het besluitvormingsproces over deze koerswijziging voorbereid. Als het tot koerswijziging komt, dan zal er extra financiering moeten plaatsvinden.

Voor het bedrijvenpark is van groot belang hoe het aangrenzende militaire Logistiek Centrum Woensdrecht (LCW) zich ontwikkelt. Hierover is een aantal positieve ontwikkelingen te melden. In 2011 heeft de regering besloten om het zogeheten hoger onderhoud van helikopters en jachtvliegtuigen te concentreren op de vliegbasis Woensdrecht. Verder heeft de het Kabinet op 17 september 2013 (Prinsjesdag) via de nota over de toekomst van de krijgsmacht "In het belang van Nederland" bekendgemaakt dat de F35 de opvolger zal zijn voor de F16. Naar de huidige inzichten zullen 37 toestellen worden aangeschaft in de periode 2019 - 2025. En tot slot heeft de Minister van Defensie zich tijdens een werkbezoek aan de vliegbasis op 27 januari 2014 enthousiast getoond over de samenwerking tussen het Business Park Aviolanda en het LCW. Door ontwikkelingen is het perspectief voor de totstandkoming van een onderhoudscluster voor de militaire en de burgerlijke luchtvaart in Woensdrecht duidelijk verbeterd. Daar past echter de kanttekening bij dat de militaire ontwikkelingen als gevolg van de komst van de F35 pas na 2018 vruchten zullen afwerpen.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	BPA en WAG waar mogelijk ondersteunen bij aantrekken van passende bedrijven.	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Het gereserveerde bedrag binnen de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf is hoger dan de boekwaarde van de deelneming, reden hiervoor is dat de BBV niet toestaat om de rentekosten te activeren. Om toch de kosten van de deelneming in beeld te houden worden deze kosten afgedekt door een beschikking over de risicoreserve. In het meerjarenperspectief is bij de reservering rekening gehouden met de provinciale rekenrente.	-
Specifieke risico's	De aandeelhoudersrol in BPA goed vervullen.	-
Omvang reservering		€ 7.152.770

Toelichting

Looptijd beschrijving risico's

De internationale concurrentie op de markt voor hoogwaardig onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen is groot, mede onder invloed van de economische crisis in Europa en de VS. Dit kan ertoe leiden dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein langer duurt dan is voorzien. Voor een tegenvallende looptijd is geen afzonderlijke reservering getroffen in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf, zie in dit verband de volgende alinea.

Overige beschrijving risico's

De provincie Noord-Brabant loopt ten hoogste het risico dat zij haar aandeel in BPA BV en het daarover te rekenen renteverlies niet terugontvangt. Per ultimo 2013 bedraagt dit € 6.380.124,00. Overeenkomstig de 3e Nota kapitaaldienst (PS 07/04) is dit risico voor 100% afgedekt. De rentekosten op deze deelneming zijn gereserveerd in de reserve van het ontwikkelbedrijf.

2.4 Roode Vaart Gebied Moerdijk

projectcode : OV.020.040.0011

Kerninformatie

Gemeentenaam: Moerdijk

Beleidsthemas : Bedrijventerreinen

Looptijd project: 1-1-2010 tot en met 31-12-2014

Project omschrijving

In juni 2009 hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk de bestuursovereenkomst 'realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk' ondertekend. De ontwikkeling van het Roode Vaartgebied (Insteekhaven Oost) wordt hierin omschreven als strategische reserve voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Moerdijk. De locatie kan op langere termijn worden ontwikkeld, indien op dat moment sprake is van voldoende belangstelling van bedrijven met kadegebonden activiteiten en deze ruimte niet elders beschikbaar is.

Het verleggen van de Roode Vaart, conform de gebiedsvisie Moerdijk-Oost, zal als dan voorwaarde zijn voor het planologisch mogelijk maken van de genoemde ontwikkeling van het Roode Vaartgebied (Insteekhaven Oost).

Provinciaal belang

Het beschikken over het Roode Vaartgebied (Insteekhaven Oost) als strategische reserve voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Moerdijk. De locatie kan op langere termijn worden ontwikkeld, indien op dat moment sprake is van voldoende belangstelling van bedrijven met kadegebonden activiteiten en deze ruimte niet elders beschikbaar is.

Het verleggen van de Roode Vaart, conform de gebiedsvisie Moerdijk-Oost, zal als dan voorwaarde zijn voor het planologisch mogelijk maken van de genoemde ontwikkeling van het Roode Vaartgebied (Insteekhaven Oost).

Projectvoortgang

De gemeente Moerdijk heeft in het kader van de 6e partiële herziening van het Bestemmingsplan Industrierrein Moerdijk een tweetal hoeves weg bestemd. De gemeente Moerdijk, en in latere instantie de provincie, hebben samen met het Havenschap Moerdijk afspraken gemaakt over de aankoop en doorlevering van deze hoeves. De gemeente en provincie trekken inmiddels gezamenlijk op bij de verwerving en doorlevering van de gronden.

Inmiddels zijn beide hoeves verworven. De opstallen zijn inmiddels conform afspraak doorgeleverd aan het Havenschap Moerdijk. Een gedeelte van de gronden zijn t.z.t. benodigd om de zogenaamde Interne Baan van het Logistiek Park Moerdijk met het bestaande bedrijventerrein te verbinden. De formele toetreding van de provincie dient nog te geschieden op basis van een onverdeeld aandeel van 50 % van de betreffende gronden. Deze toetreding zal concreet worden gemaakt op het moment dat de contouren van de Interne Baan duidelijk zijn.

De tweede hoeve is gezamenlijk met het RVOB verworven c.q. pachtvrij gemaakt. De opstallen zullen volgens afspraak eveneens worden geleverd aan het Havenschap Moerdijk. Een gedeelte (16 ha) van de pachtgronden liggen in het toekomstige Logistiek Park Moerdijk en zullen volgens afspraken met het RVOB op termijn aan de provincie worden doorgeleverd. Met het RVOB dienen nog nadere afspraken gemaakt te worden m.b.t. de levering van de gronden (32 ha) in het Roode Vaartgebied.

De geraamde investering voor de provincie bedraagt, op basis van eerdere taxaties die in opdracht van het Havenschap Moerdijk zijn verricht, maximaal € 4,15 mln. Doordat de kosten voor de Interne Baan vanuit het project LPM zullen worden betaald is een bedrag van € 3,5 mln. voldoende. Uiterlijk in 2014 wordt de investering door de provincie terugontvangen met rente.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	Op basis van afspraken met het Havenschap Moerdijk worden de gronden onafhankelijk van een planologische titel in 2014 doorgeleverd.	-
Tegenvallende looptijd	Contractuele afspraken met Havenschap Moerdijk naleven.	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Contractuele afspraken met Havenschap Moerdijk naleven.	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

2.5 Regionaal bedrijventerrein Land van Heusden en Altena

projectcode : OV.020.055.0001

Kerninformatie

Gemeentenaam: Werkendam

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project: 1-1-2012 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

In het Land van Heusden en Altena gaan de gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg samen een regionaal bedrijventerrein (RBT) en drie subregionale bedrijventerreinen realiseren. Voor dit doel zijn de gemeenten van plan om het Regionaal Ontwikkelingsbedrijf Bedrijventerreinen Land van Heusden en Altena (ROB) op te richten.

Daarnaast werken de drie gemeenten samen met de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) en de Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen (BHB) om tot herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in de regio te komen. Voor dit doel is een herstructureringsfonds opgericht, beheerd door de BHB, en in eerste instantie gevoed door de BHB met € 2,5 miljoen. Uit de opbrengsten van het ROB wordt aan het herstructureringsfonds op termijn nog eens € 1,3 miljoen toegevoegd.

De provincie Noord-Brabant steunt deze combinatie van ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen in het Land van Heusden en Altena in de vorm van een garantie op betaling aan de gemeenten van 50% van de rente en aflossing die het ROB in gebreke mocht blijven te betalen aan zijn bank, tot een maximum van € 2,5 miljoen. De gemeenten kunnen een beroep doen op de provinciale garantie als zij door de bank van het ROB worden aangesproken op door hen te verlenen garanties voor de nakoming van de aflossings- en renteverplichtingen van het ROB.

Provinciaal belang

Volgens de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant geldt voor de kernen in het landelijk gebied het uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Vanwege de grote afstand tot het stedelijk concentratiegebied wordt op dit uitgangspunt een uitzondering gemaakt voor onder meer de regio Land van Heusden en Altena. Deze regio mag een nieuw regionaal bedrijventerrein ontwikkelen. Daarnaast wordt volgens de structuurvisie bij de opgave voor wonen en werken een sterker accent gelegd op te ontwikkelen kwaliteiten, herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Vanwege de koppeling tussen de aanleg van het RBT en de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in het Land van Heusden en Altena is een provinciale bijdrage in de vorm van een garantie passend.

Projectvoortgang

In mei 2010 hebben Gedeputeerde Staten de door de gemeenten gevraagde garantie in beginsel toegezegd en aangegeven dat de definitieve garantieverlening kan plaatsvinden als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Dit is inmiddels het geval. De sluiting van de garantieovereenkomst tussen de provincie Noord-Brabant en de drie gemeenten was voorzien in het voorjaar van 2012. Door de gemeenten is het sluiten van de overeenkomst uitgesteld; thans wordt de ondertekening voorzien in de eerste helft van 2014.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

Toelichting

Overige beschrijving risico's

De risico's komen in eerste instantie voor rekening van het op te richten ROB. Als het ROB niet aan zijn aflossings- en renteverplichtingen jegens de bank kan voldoen, dan zal de bank een beroep doen op de gemeentelijke garanties. In dat geval zullen de gemeenten de provinciale garantie inroepen. De bewaking van de risico's ligt daarom primair in handen van de directie van het ROB en in tweede instantie in die van de gemeenten. Volgens een analyse van Deloitte (Utrecht) in opdracht van de gemeenten, gedateerd 8 juni 2011, is het risico van een negatieve grondexploitatie van het RBT zeer gering. Tot dezelfde conclusie komt een analyse van Oosterveld grondbedrijf advisering (Almelo) gedateerd 11 september 2012. In de garantieovereenkomst tussen de provincie en de gemeenten is voorzien in jaarlijkse rapportageverplichtingen en in een vierjaarlijkse evaluatie. Kennisnemen van de jaarlijkse informatie en evaluatie, en zonodig hierop reageren, moet voldoende worden geacht als beheersmaatregel.

3 Glastuinbouw

3.1 Agro-en Foodcluster West Brabant (AFCWB)

projectcode : OV.020.040.0004

Kerninformatie

Gemeentenaam: Steenbergen

Beleidsthemas : Glastuinbouw

Looptijd project: 1-1-2004 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

Het AFCWB/AFC NP bestaat uit een projectvestigingslocatie glastuinbouw in combinatie met een specifiek bedrijventerrein voor bedrijven in de agro- en voedingsmiddelensector, in aansluiting op het terrein van de suikerfabriek. De hoofdontwikkelaar van het glastuinbouwgebied is de Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij CV/BV (TOM), waarvan de provincie voor 49,75% commanditair vennoot, respectievelijk voor 50% aandeelhoudster is. Suiker Unie is ontwikkelaar van haar fabrieksterrein en van het nieuwe bedrijventerrein.

Het Ontwikkelbedrijf zorgt voor het beheer van de voor overeenkomsten die zijn gesloten voor de ontwikkeling van het AFCWB/AFC NP en neemt in verband hiermee deel aan het coördinerende overleg tussen de betrokken overheden en de ontwikkelaars. Bij de totstandkoming van deze overeenkomsten en van het exploitatieplan heeft het Ontwikkelbedrijf expertise ingebracht. Verder verzorgt het Ontwikkelbedrijf de inzet van de onteigeningsprocedure, voorafgegaan door minnelijke grondverwerving. Tot slot is van belang dat de aandeelhouders- en vennotenrol in de TOM is belegd bij het Ontwikkelbedrijf.

Provinciaal belang

Het AFCWB/AFC NP is in de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant aangeduid als een gebiedsontwikkeling die enerzijds van belang is voor het provinciale concentratiebeleid van de glastuinbouw en anderzijds kansen biedt voor de ontwikkeling van een specifieke werklocatie in het landelijk gebied. De provincie zet in op symbiose en samenwerking tussen de bestaande suikerfabriek, de bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen en de glastuinbouwbedrijven, leidend tot economische voordelen, energiebesparing en vermindering van de milieulast vergeleken bij soortgelijke los van elkaar functionerende eenheden.

Projectvoortgang

Op 30 juni 2010 heeft de provincie vier overeenkomsten getekend over de ontwikkeling van het AFCWB/AFC NP, te weten bestuursovereenkomsten met de gemeenten Steenbergen en Halderberge en exploitatieovereenkomsten met de twee hoofdontwikkelaars van het gebied, TOM en Suiker Unie.

Op 9 juli 2010 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Inpassingsplan AFCWB/AFC NP vastgesteld, alsmede het daarbij behorende Exploitatieplan (PS 33/10). In december 2011 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de beroepen tegen het inpassingsplan nagenoeg volledig ongegrond verklaard. In juni 2012 hebben Provinciale Staten een reparatieplan vastgesteld (PS 31/12). Tegen dit plan is geen beroep ingesteld en daarmee is het plan geheel onherroepelijk geworden.

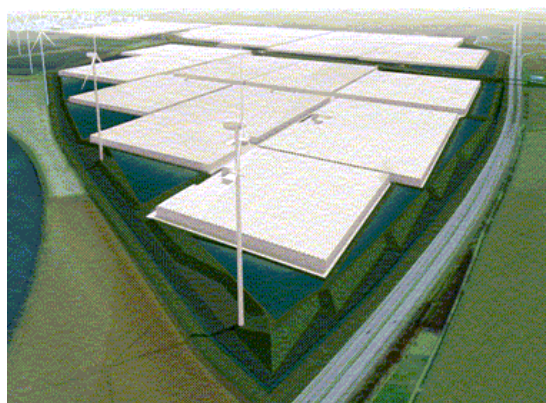
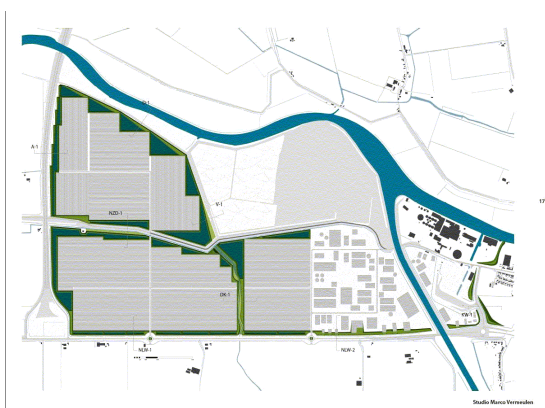
In september 2012 hebben Provinciale Staten besloten tot indiening van een verzoek om onteigening aan de Kroon. In december 2012 is het onteigeningsverzoek ingediend. Dit verzoek was gericht op de verwerving van de laatste percelen die nog niet in handen zijn van de provincie, de gemeente Steenbergen en de hoofdontwikkelaars (gezamenlijke omvang op 1 januari 2014 circa 3,5 ha). In overleg met het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is in december 2013 verzocht om de procedure te staken. De belangrijkste reden hiervoor was dat één van de te onteigenen partijen had aangegeven tot zelfrealisatie over te willen gaan en dit beroep onvoldoende was weerlegd door de provincie. Dit mede in verband met de vraag of het tracé van een ontsluitingsweg in het bedrijventerrein, welk tracé over de grond van de betrokken eigenaar liep, kon worden gehandhaafd. Thans zal een nieuw onteigeningsverzoek moeten worden ingediend bij de Kroon, tenzij de grond alsnog via minnelijk overleg kan worden verworven.

In 2011 zijn de hoofdontwikkelaars begonnen met het bouwrijp maken van het glastuinbouwgebied en het bedrijventerrein. In het glastuinbouwgebied heeft zich in 2011 het eerste bedrijf (aubergineteelt) gevestigd, op een perceel van 7 ha. Verder is in de organisatie voor het parkmanagement opgezet, alsmede de overlegstructuur tussen de ontwikkelaars, de zich vestigende bedrijven en de betrokken overheden. In 2012 hebben zich twee tomatenbedrijven gevestigd, op percelen van samen 57 ha. In totaal is nu 64 ha uitgegeven, zijnde circa 25% van het uitgeefbare glastuinbouwgebied van 270 ha. In 2013 zijn de volgende voorzieningen gereed gekomen:

- de zuiveringsinstallatie voor aanvullend gietwater gereed gekomen, waarin gezuiverd afvalwater van de suikerfabriek nog eens wordt gezuiverd om daarna als gietwater voor de kasplanten te kunnen dienen;
- het 150/20 kV station van Tennenet gereed gekomen; de 150 kV-verbinding met Roosendaal, waarvoor Provinciale Staten een inpassingsplan hebben vastgesteld, is thans in aanleg;
- de rotonde die de Symbioseweg aansluit op de (provinciale) Noordlangeweg.

Zie voor de laatste stand van zaken www.nieuwprinsenland.nl

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten		-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

Toelichting

Planologie beschrijving risico's

Door de uitspraak van de Raad van State over het provinciaal inpassingsplan en het reparatiebesluit dat Provinciale Staten naar aanleiding hiervan hebben genomen is het planologische risico geheel vervallen.

Looptijd beschrijving risico's

Het risico verbonden aan de looptijd is voor het glastuinbouwgebied voor rekening van de TOM en voor het bedrijventerrein voor rekening van Suiker Unie.

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

- 1) De risico's verbonden aan de kosten en opbrengsten voor de feitelijke ontwikkeling van het glastuinbouwgebied en het bedrijventerrein zijn voor rekening van de TOM, respectievelijk Suiker Unie.
- 2) In 2012 zijn kosten gemaakt voor herziening van het exploitatieplan en zijn er grondposities aan de Noordzeedijk aan de TOM doorgeleverd. De kosten van herziening en het renteverlies op de doorlevering groot € 21.155,39 zijn in 2012 ten laste van de risicoreserve gebracht.
- 3) In 2013 is geen grond uitgegeven in het gebied en de verwachting is dat dit in 2014 ook het geval zal zijn. De geraamde kosten en opbrengsten in verband met de exploitatiebijdrage bij gronduitgifte zijn verplaatst naar het jaar 2015.

3.2 Projectvestiging Glastuinbouw Deurne

projectcode : OV.020.055.0002

Kerninformatie

Gemeentenaam: Deurne

Beleidsthemas : Glastuinbouw

Looptijd project: 1-1-2010 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

De gemeente Deurne ontwikkelt samen met de Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM) een glastuinbouwgebied ten oosten van de kern Deurne. Het gebied ligt aan de Langstraat/N270 en heeft een (bruto) omvang van 150 ha. Er is ruimte voor circa 90 ha (netto) glas. In 2007 heeft de gemeente voor dit gebied het bestemmingsplan “Projectvestiging glastuinbouw Deurne” vastgesteld. In 2009 is dit plan door een uitspraak van de Raad van State grotendeels onherroepelijk geworden. Voor de ontwikkeling hebben de gemeente en de TOM, aanvankelijk samen met een andere partij, Tuinbouwvestiging Deurne BV (TVD) opgericht. Beiden zijn voor 50% aandeelhouder in TVD. De Provincie Noord-Brabant heeft in oktober 2010 met de gemeente Deurne een garantieovereenkomst van grondovername gesloten, inhoudende dat de provincie Noord-Brabant in 2020 grond in het projectgebied glastuinbouw Deurne, voorzover deze op 1 januari 2020 nog niet is uitgegeven, van de gemeente overneemt tegen een vaste prijs per m², onder aftrek van enkele posten. Aanleiding tot deze garantieverstreking was de slechte afzetmarkt voor glastuinbouwgrond, die zich naar verwachting binnen enkele jaren zou herstellen.

Voor meer informatie over het project zie: www.tuinbouwvestigingdeurne.nl.

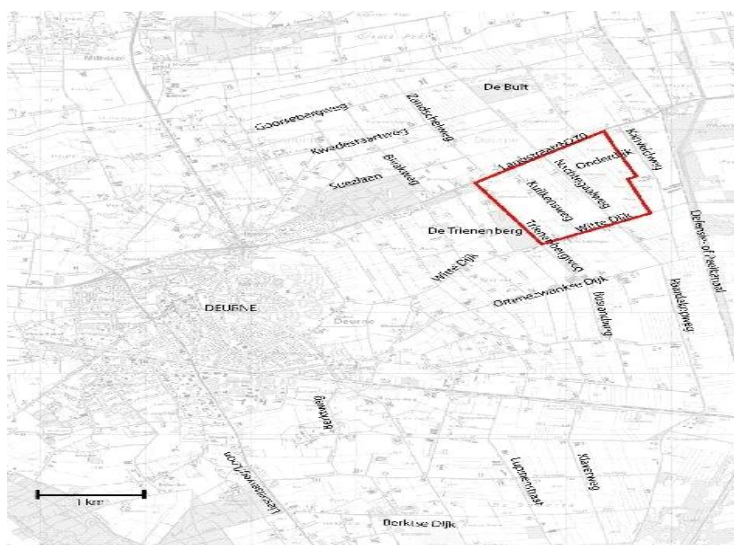
Provinciaal belang

Volgens de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant (2011) zet de provincie het concentratiebeleid voor glastuinbouw voort, onder andere door de ontwikkeling van de projectvestigingsgebieden bij Dinteloord (Agro- en Foodcluster West-Brabant/Agro- en Foodcluster Nieuw Prinsenland) en Deurne. Doel van het concentratiebeleid is enerzijds bevordering van de economische ontwikkeling van de glastuinbouwsector (samenwerkingsvoordelen) en anderzijds het terugdringen van de milieu- en landschapsbelasting van glastuinbouwbedrijven.

Projectvoortgang

Tot op heden is door TVD geen grond uitgegeven. Mede op basis van recent marktonderzoek hebben de directie en de aandeelhouders van TVD, alsmede de provincie in haar rol van garantieverstrekker, moeten vaststellen dat de vooruitzichten op gronduitgifte mager zijn, vanwege de

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Volgen van de ontwikkeling van het project en indien nodig aanpassen van de reservering in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.	€ 15.412.322
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De gemeente Deurne, de TOM en een coöperatieve vereniging van glastuinders hebben in 2005 de Tuinbouwvestiging Deurne BV (TVD) opgericht. De gronden zijn verworven door de gemeente. Toen het gebied rijp werd voor uitgifte bleek dat de glastuinders niet in staat waren de gronden af te nemen. De coöperatieve vereniging is in 2010 uit de TVD gestapt. Gemeente en TOM hebben de TVD voortgezet, in de verwachting dat gronduitgifte vóór 2020 zal lukken. De provincie heeft een garantie afgegeven om de grond eventueel over te nemen (RM-1587). De schatting van het risico is in 2013 aanzienlijk omhoog gegaan als gevolg van een aantal factoren. In de eerste plaats is het algemeen bekend dat glastuinbouwbedrijven het moeilijk hebben gehad de afgelopen jaren. In heel Nederland zijn weinig glastuinbouwgronden verkocht en in Deurne is nog geen grond verkocht. In de tweede plaats heeft Deurne op dit moment een nadeel ten opzichte van concurrerende locaties in Limburg (Californië, Siberië, beide onderdeel van Greenport Venlo), namelijk dat in Deurne nog geen infrastructuur aanwezig is voor elektriciteit en gas. De aanleg hiervan kost € 5 miljoen en dit wordt vooralsnog, mede gezien het zo dadelijk te noemen marktonderzoek, als een te risicovolle investering gezien door TVD en haar financiers. In de derde plaats zijn in oktober 2013 de resultaten van een marktonderzoek beschikbaar gekomen waaruit blijkt dat de vooruitzichten voor grondverkoop in Deurne ook los van de aanwezigheid van infrastructuur voor elektriciteit en gas slecht zijn. Een en ander maakt dat het risico thans is becijferd op € 15,4 miljoen. Dit een verhoging van de reservering met € 12,5 miljoen. Dit risico is afgedekt in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

3.3 Garantstelling Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM)

projectcode : OV.020.055.0004.001

Kerninformatie

Gemeentenaam: 's-Hertogenbosch

Beleidsthemas : Glastuinbouw

Looptijd project: 1-1-2011 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

De Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij CV/BV (TOM) is in 2002 opgericht. De hoofddoelstelling van het bedrijf is het ontwikkelen van circa 500 ha (bruto) glastuinbouwgebied , overeenkomend met circa 390 ha netto glas, op diverse locaties in Brabant. De belangrijkste locaties zijn die bij Dinteloord, onderdeel van het Agro- en Foodcluster West-Brabant (zie paragraaf 3.1 hiervoor) en in de gemeente Deurne (zie paragraaf 3.2 hiervoor).

In 2004 hebben de aandeelhouders van de TOM, zijnde de ZLTO (NCB-Ontwikkeling) en de provincie Noord-Brabant, zich jegens de Rabobank elk voor € 7 miljoen garant gesteld ten behoeve van de financiering van de TOM. In 2011 zijn deze garantstellingen verdubbeld. Aan deze verdubbeling lagen twee overwegingen ten grondslag. In de eerste plaats moest de financiële armslag van de TOM worden vergroot om het glastuinbouwgebied in het Agro- en Foodcluster Nieuw Prinsenland te kunnen realiseren. Een projectgebied van een dergelijke omvang was bij de start van de TOM in 2002 niet voorzien. En in de tweede plaats liep de gronduitgifte vertraging op als gevolg van de financieel/economische crisis die in 2008 uitbrak en de malaise in de glastuinbouw. Thans staat de provincie dus voor € 14 miljoen garant voor de schulden van de TOM.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang is dat de glastuinbouw in Noord-Brabant wordt geconcentreerd in daarvoor aangewezen gebieden, zoals aangegeven in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening (2011).

Projectvoortgang

Eind 2013 had de TOM 145 ha glastuinbouwgrond verkocht (29% van de doelstelling). De directie, de Raad van Commissarissen en de aandeelhouders hebben mede op basis van marktonderzoek moeten vaststellen dat de looptijd van de projecten van de TOM dusdanig uitloopt dat extra financiering onontkoombaar is. Ten tijde van het schrijven van deze rapportage wordt besluitvorming hierover voorbereid.

Afbeeldingen en Kaarten

4 Revitalisering Landelijk Gebied

4.1 LOG Graspeel Landerd en Mill en Sint Hubert

projectcode : OV.020.020.0003

Kerninformatie

Gemeentenaam: Mill en Sint Hubert

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project : 1-1-2007 tot en met 31-12-2011

Project omschrijving

Gemeenten en Provincie Noord-Brabant trekken samen op in de ontwikkeling van het LOG. Dit houdt in dat er samen een exploitatieplan en ruilplan is opgesteld en dat alle partijen gronden aankopen. De Provincie heeft gronden in bezit voor een achttal hervestigingen van IV bedrijven. Dit betreffen vier nieuwe vestigingslocaties en vier bestaande locaties.

Het LOG Graspeel is gelegen ten westen van de kern Langenboom en ten oosten van de kern Zeeland. Grofweg ligt het gebied tussen de Peelweg (westzijde), de Udensedijk (zuidzijde), Broekstraat/Gasthuisstraat/Spiestraat (oostzijde) en Zeelandseweg (noordzijde). Het noordelijke gedeelte is secundair LOG, omdat dit samenvalt met waterpotentiegebied.

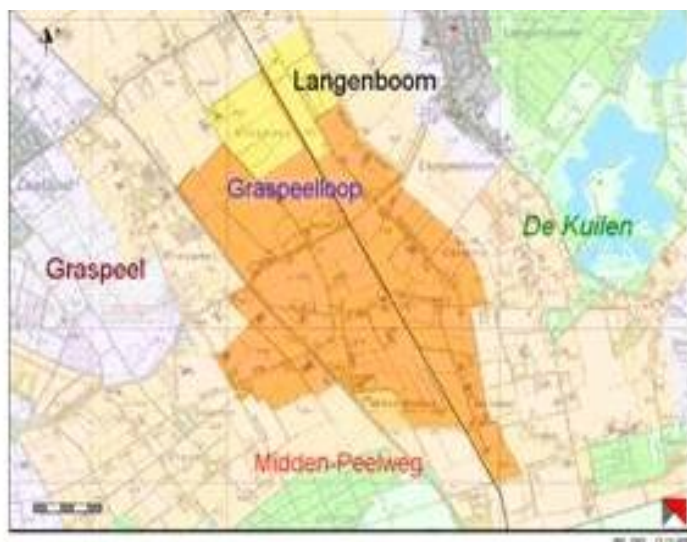
Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Projectvoortgang

Op basis van de Verplaatsingsovereenkomst LOG Graspeel heeft de Provincie gronden in het LOG verworven voor hervestiging van intensieve veehouderijbedrijven. De Verplaatsingsovereenkomst is inmiddels beëindigd. De gronden en opstallen die niet zijn gebruikt voor hervestiging worden conform de overeenkomst nu door de Provincie op de markt te koop gezet. De opdracht hiervoor is inmiddels verleend. Het gaat om twee locaties met cultuurgrond die kunnen worden ingezet voor grondgebonden agrarische activiteiten. Daarnaast heeft de Provincie een locatie verkocht onder ontbindende voorwaarden van vergunningverlening. Hierbij is bepaald dat de verkoopovereenkomst ontbonden kan worden indien op 31 december 2017 de benodigde vergunningen niet zijn verleend.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		€ 23.222

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De rentekosten zullen naar verwachting niet kunnen worden terugverdiend. Hiervoor is een reservering opgenomen binnen de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

4.2 LOG Strijdhoven

projectcode : OV.020.020.0008

Kerninformatie

Gemeentenaam: Hilvarenbeek

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project: 1-1-2006 tot en met 31-12-2011

Project omschrijving

Het LOG ligt in het landinrichtingsgebied De Hilver. In het LOG was oorspronkelijk inplaatsingsruimte voor 3 tot 6 intensieve veehouderijen van gemiddelde grootte. Door de Provincie wordt nu een groot IV-bedrijf uit Middelbeers verplaatst naar dit LOG.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Projectvoortgang

Als gevolg van diverse ingestelde beroepen bij de Raad van State is dit project nog niet afgerond. In juli 2013 is het laatste beroep ongegrond verklaart en kan het contract afgerond worden. Op dit moment wordt de aanvraag bouwen 2e fase afgerond.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Afronding in overleg met contractant	€ 11.000
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Verschil van inzicht over de interpretatie van de bepalingen inzake de nabetaling in het contract.

4.3 LOG Deurne

projectcode : OV.020.020.0001

Kerninformatie

Gemeentenaam: Deurne

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2011

Project omschrijving

De gemeente Deurne heeft de regie in de ontwikkeling van het LOG. De Provincie Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeente drie grondposities (3 bestaande locaties, waarvan 1 onbebouwd) ingenomen die zeker in (her) ontwikkeling worden genomen.

Het LOG Deurne is gelegen ten noorden, oosten en zuidoosten van de kern Deurne. In het LOG zijn ruim 400 adressen aanwezig. Hiervan heeft ongeveer driekwart een agrarische bestemming. Op een deel van deze bouwblokken vinden echter geen agrarische activiteiten meer plaats. De overige adressen hebben de bestemming woondoeleinden of, in beperkte mate, een niet agrarische bedrijfsbestemming. Het LOG Deurne bestaat uit primair en secundair LOG. Het LOG zoals opgenomen in het reconstructieplan overlapt voor een groot deel met het zoekgebied projectvestiging glastuinbouw

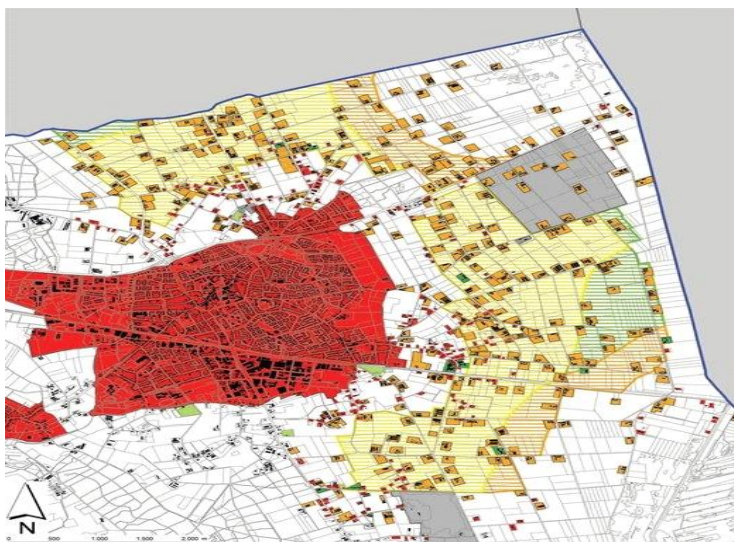
Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Projectvoortgang

De locatie aan de Snoertsebaan omvat twee bouwblokken á 2,4 hectare ten behoeve van intensieve veehouderij. De bedoeling was dat deze verkocht zouden worden aan een verplaatsende agrariër. Omdat de beoogde ontwikkeling in strijd is met het provinciale iv-beleid is besloten de locatie uit de verkoop te halen. De gemeente is verzocht een gebiedsprofiel op te stellen waaruit de draagkracht en de gewenste ontwikkeling van het gebied moet blijken. Aan de hand hiervan moet worden bepaald of de locatie alsnog in aanmerking komt voor verkoop.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Overleg met gemeente over het -snel- opstellen van een gebiedsprofiel	€ 68.372
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De locatie blijft langer in provinciaal bezit dan gepland. Met name de rentekosten zijn gereserveerd in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

4.4 LOG Stille Wille

projectcode : OV.020.020.0005

Kerninformatie

Gemeentenaam: Hilvarenbeek

Beleids-themas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project: 1-1-2009 tot en met 31-12-2011

Project omschrijving

De drie gemeenten hebben de regie in de ontwikkeling van het LOG. De Provincie Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeenten twee grondposities (1 bestaande locatie, 1 nieuwe vestiging) ingenomen.

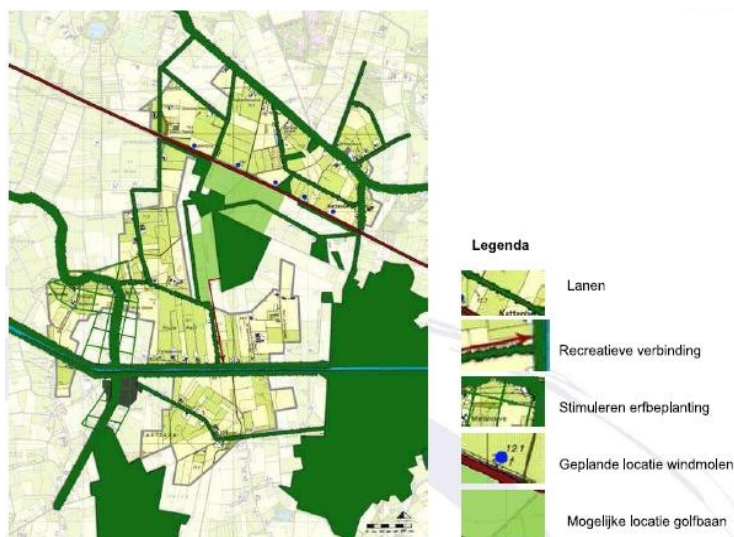
Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Projectvoortgang

De bestaande locatie is reeds verkocht. GS hebben de nog resterende grondposities ten behoeve van nieuwe vestiging naar agrarische waarde over de periode 2010 t/m 2012 afgeboekt ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf voor een bedrag van € 411.344,23. De gronden worden in 2014 nog in portefeuille gehouden met het oog op mogelijke ontwikkelingen. Geeft in 2014 niet het gewenste resultaat, dan worden de gronden in 2015 verkocht.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Verkoop tegen boekwaarde.	€ 17.841
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Voor de rentekosten 2013 is een reservering getroffen ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

4.5 LOG Overloons Vlak

projectcode : OV.020.020.0006

Kerninformatie

Gemeentenaam: Boxmeer

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project: 1-1-2008 tot en met 31-12-2011

Project omschrijving

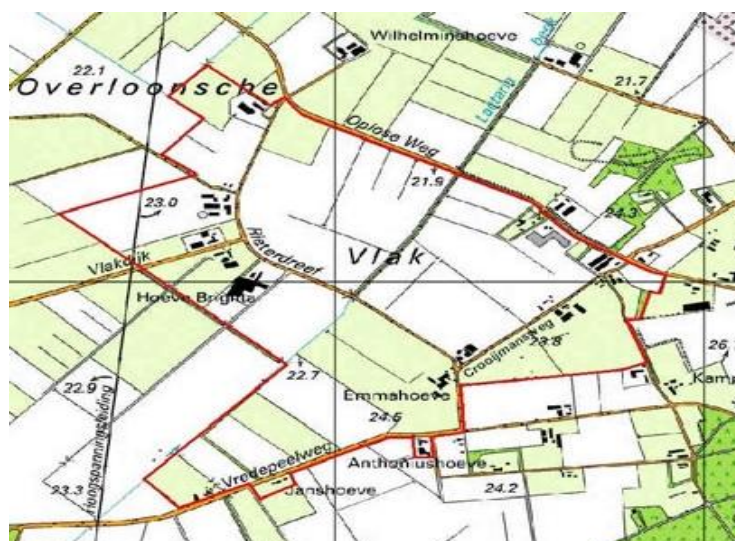
De gemeente Boxmeer heeft de regie in de ontwikkeling van het LOG. De Provincie Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeente drie grondposities (1 bestaande locaties, 2 nieuwe vestiging) ingenomen. Het LOG ligt ten westen van de kern Overloon in de gemeente Boxmeer. In het LOG zijn 6 herontwikkellocaties voor de intensieve veehouderij en 4 nieuwe bouwblokken aanwezig.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Projectvoortgang

De bestaande locatie wordt conform het voormalige beleid t.a.v. LOG's verkocht aan een verplaatser afkomstig uit het te realiseren bedrijventerrein in Cuijk. Als gevolg van het Statenbesluit van maart 2010 mag de bouwblokomvang maar 2,5 in plaats van 3,0 hectare worden. GS heeft voor deze locatie positief besloten op de ontheffingsaanvraag (tot 2,5 ha). Beoogd was de verkoop in het derde kwartaal van 2012 af te ronden. Doordat de gemeente langer tijd nodig heeft, zal de afronding pas eind 2013 plaats vinden. De beide nieuwe vestigingslocaties zijn in 2012 afgewaardeerd tot agrarische waarde en zullen niet worden gerealiseerd. De gronden zijn als cultuurgrond in 2013 worden verkocht.



Factor

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	Intensief overleg met de betrokken gemeente.	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Verkoop tegen boekwaarde.	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

Voor dit LOG is in de jaarrekening 2011 een verlies genomen van € 498.864,00. Het verlies als gevolg van rentekosten en lagere verkoopopbrengst € 61.939,52 is in 2012 een verlies genomen ten laste van de risicoreserve Ontwikkelbedrijf.

4.6 Polder Jannezand Werkendam

projectcode : OV.020.040.0014

Kerninformatie

Gemeentenaam: Werkendam

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project: 1-1-2007 tot en met 31-12-2012

Project omschrijving

De aankoop van de polder Jannezand (6 december 2007) maakt deel uit van een grotere transactie tussen de rijksoverheid en Fortis. De provincie (25%) is samen met Rijkswaterstaat (75%) financier van de aankoop van Jannezand en BBL is eigenaar van de polder Jannezand. E.e.a. is vastgelegd in een financieringsovereenkomst. De polder wordt ingezet om 3 akkerbouwbedrijven uit de Noordwaard, die moeten wijken voor het project Ruimte voor de Rivier, te plaatsen. Daarnaast vindt een integrale ontwikkeling van de polder plaats, waarbij de landschappelijke, recreatieve en ecologische kwaliteit (realisatie EHS en kreekherstel) worden versterkt.

Provinciaal belang

Inplaatsen akkerbouwbedrijven koppelen aan versterken ruimtelijke kwaliteit en realisatie EHS

Projectvoortgang

Project is in 2013 geheel afgerond en afgesloten. Het project heeft uiteindelijk geresulteerd in een exploitatiebate voor de provincie van € 253.774. Deze bate is gestort in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

4.7 Streekrekening De Peel Gemert-Bakel

projectcode : OV.020.070.0001

Kerninformatie

Gemeentenaam: Gemert-Bakel

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project: 1-1-2009 tot en met 31-12-2013

Project omschrijving

Streekrekening De Peel is een in 2009 opgericht fonds van de Stichting Streekontwikkeling de Peel. Het fonds wordt gevoed door bijdragen van gemeenten en de plaatselijke Rabobanken. Deelnemende gemeenten kunnen uit het fonds renteloze leningen krijgen, voor een periode van maximaal twee jaren, om de aankoop van gronden te financieren die een bijdrage kunnen leveren aan de verwezenlijking van de reconstructie van het landelijk gebied.

De provincie neemt niet rechtstreeks deel aan de streekrekening, maar wordt gedurende een per geval af te spreken periode, tegen betaling van de helft van de aankoopsom, voor de helft eigenaar van gronden die gemeenten verwerven met leningen van de streekrekening. Na het verstrijken van de afgesproken periode moet de betrokken gemeente het eigenaarsdeel van de provincie overnemen en het door de provincie betaalde bedrag terugbetalen, zonder rentevergoeding. De kosten van deze transacties en eventuele verliezen of winsten zijn voor rekening van de gemeenten. De provincie draagt het renteverlies.

Provinciaal belang

Het realiseren van reconstructiedoelen van het landelijk gebied.

Projectvoortgang

De meeste van de aankopen zullen in 2012 en 2013 weer door de gemeenten worden verkocht. In de tussentijd kunnen gemeenten nieuwe gronden aandragen.

De deelnemende gemeenten moesten uiterlijk 31 mei 2013 de door de provincie voorgefinancierde 50% van de koopsom van het aangekochte onroerend goed terug betalen aan de provincie. De provincie zal daarna haar aandeel van 50% in het registergoed in eigendom overdragen aan de gemeente die hiermee voor 100% eigenaar wordt.

Begin januari 2013 zijn de deelnemende gemeenten geïnformeerd over de verdere afwikkeling van de streekrekening en is aan de betreffende notariskantoren opdracht verstrekt voor het opstellen van de doorleveringsakten zodat tijdig (voor of uiterlijk 31 mei 2013) de zaken zijn afgewikkeld. In totaal gaat

het om een terug te ontvangen bedrag van € 4.712.175,49. Het project is afgerond. Het bedrag is ontvangen.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Geen, contractuele afspraak. Bij het onderbrengen van nieuwe gronden wordt het benodigde financiële beslag afgezet tegen de nog resterende ruimte binnen de Streekrekening. Niet van toepassing. Het risico, in verband met beleidswijzigingen	-

	LOG's ligt bij de gemeenten.	
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De rentekosten € 544.598,00 zijn voor rekening van de provincie. Hiervoor is een voorziening getroffen. Hiervan is in jaarrekening 2011 een verlies genomen van € 147.152,00. De rentekosten over 2012 € 144.832,00 zijn als verlies genomen ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

4.8 Steemertseweg Lierop

projectcode : OV.020.040.0012

Kerninformatie

Gemeentenaam: Someren

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project: 1-1-2008 tot en met 31-12-9999

Project omschrijving

De gemeente Someren en de Provincie Noord-Brabant hebben in 2008 gezamenlijk (50-50) een locatie aan de Steemertseweg in Lierop gekocht. Hiermee werd door gemeente en provincie een grootschalige uitbreiding van varkens aan de rand van een bos in het extensiveringsgebied tegengegaan. Met de aankoop is de milieuvergunning op de huidige bedrijfslocatie ingetrokken. De varkensstallen worden gesloopt. Onderdeel van de overeenkomst vormt het inplaatsen van een woning ten gunste van de voormalig eigenaren. Tevens is bij de aankoop uitgegaan van het realiseren van een woning op de grond die door de provincie en gemeente is aangekocht.

Provinciaal belang

Het tegengaan van een ongewenste ontwikkeling in de intensieve veehouderij dichtbij een natuurgebied, waarbij het financiële risico wordt afgedekt door woningbouw.

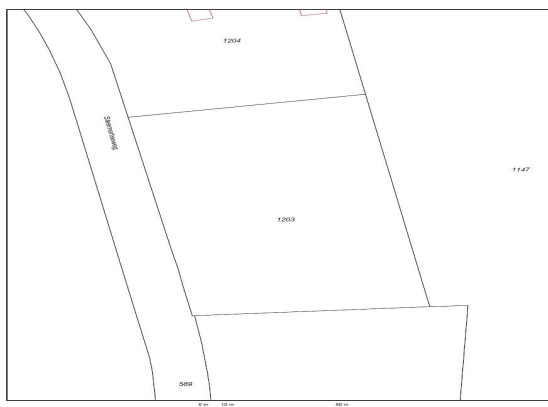
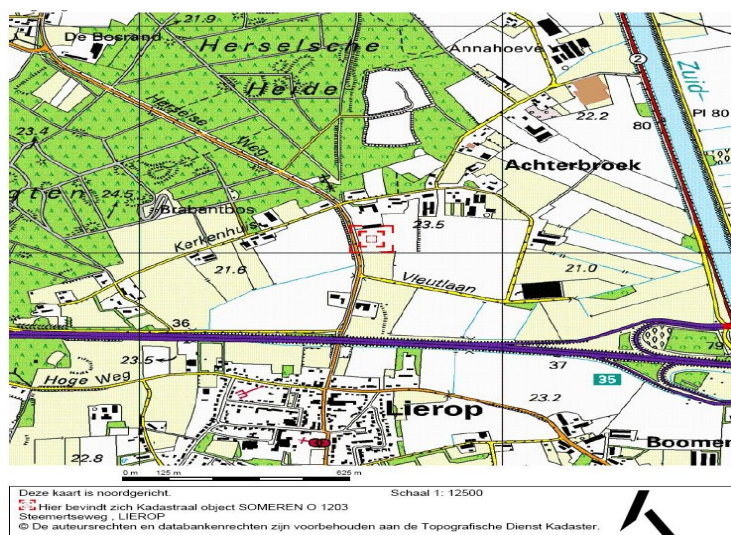
Projectvoortgang

Het perceel is een gezamenlijk eigendom van de gemeente Someren en de provincie Noord-Brabant. Voor het realiseren van een woning op het perceel is een inspanningsverplichting tot woningbouwrealisatie overeengekomen tussen de provincie en gemeente.

Om dit te realiseren is er op deze locatie een woonbestemming opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Op 24 juli 2013 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan ihkv de bestemmingsplanprocedure Buitengebied met als gevolg dat de bestemming wonen onherroepelijk is. De gemeente heeft echter in juni 2013 een voorbereidingsbesluit genomen ter bescherming van het terugvallen naar het oude bestemmingsplan dd 1998 in afwachting van de uitspraak van de Raad van State. Er wordt van uit gegaan dat de gemeenteraad besluit om het voorbereidingsbesluit niet meer van toepassing te laten zijn. Daarbij is het overleg met de verkoper opgepakt om hetgeen bij aankoop is overeengekomen uit te voeren en daarmee de ontwikkeling van de locatie verder uit te kunnen werken.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	In het bestemmingsplan buitengebied is locatie als woonbestemming aangemerkt.	-
Tegenvallende looptijd	De herbestemming van deze locatie loopt via de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied. Op 24 juli 2013 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan in het kader van deze procedure.	-
Tegenvallende kosten of	-	€ 3.681

opbrengsten		
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

Toelichting

Looptijd beschrijving risico's

In overleg met de gemeente wordt de planning verder uitgewerkt voor de ontwikkeling van de locatie.

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

In vervolg op de uitspraak van de Raad van State is de bestemming wonen onherroepelijk. In overleg met de gemeente wordt de ontwikkeling van deze locatie verder uitgewerkt. In 2013 is de boekwaarde afgeboekt met € 85.643. De rentekosten € 3.681 voor 2014 zijn gereserveerd binnen de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

4.9 Straatsedijk Middelbeers

projectcode : OV.020.040.0009

Kerninformatie

Gemeentenaam: Oirschot

Beleidsthemas : Revitalisering Landelijk Gebied

Looptijd project: 1-1-2006 tot en met 31-12-2013

Project omschrijving

Het betreft hier de aankoop en verplaatsing van een IV-bedrijf naar LOG Strijdhoven. De gronden liggen tussen twee Natura 2000 gebieden. Er komt een verbindingszone in beheer van Brabants Landschap. Brabants Landschap neemt de grond tegen agrarische waarde over.

Provinciaal belang

Het verplaatsen van een intensieve veehouderijbedrijf op een niet duurzame locatie met mogelijkheden voor een sterke uitbreiding van de bedrijfsvoering nabij een natuurontwikkeling naar een duurzame locatie in een LOG.

Projectvoortgang

In september 2008 is de vergunningaanvraag voor de locatie in het LOG Strijdhoven door de Raad van State vernietigd met als hoofdbezwaar het ontbreken van een bepaalde berekening met bijbehorende kaart.

Deze zat echter wel in het dossier maar het besluit kon niet teruggedraaid worden.

Er is een nieuwe aanvraag ingediend; de Raad van State heeft in juli 2013 uitspraak gedaan, waardoor de vergunning onherroepelijk is geworden. (zie ook factsheet LOG Strijdhoven). Op dit moment wordt voor de nieuwe locatie de laatste hand gelegd aan de bouwvergunning 2e fase.

De oude eigenaar pacht de locatie van de Provincie.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De waardevermindering van de locatie van IV bedrijf naar verbindingszone is niet gedekt.

Overige beschrijving risico's

In de jaarrekening 2011 is het verlies € 494.245,00 genomen ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf. De rente over 2012 is ten laste van deze reserve gebracht. De rente over 2013 € 4.545 is ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf.

5 Campussen

5.1 Pivot Park Oss

projectcode : OV.020.110.0005

Kerninformatie

Gemeentenaam: Oss

Beleidsthemas : Campussen

Looptijd project: 1-1-2012 tot en met 31-12-2027

Project omschrijving

Recente ontwikkelingen hebben de directie van MSD doen besluiten om te komen tot een herstructurering van de activiteiten die gevestigd zijn in Oss. Dat heeft ultimo 2011 geleid tot de stopzetting van de onderzoeksactiviteiten en het vestigen van een Development Center op het terrein in Oss. Daarnaast heeft MSD aangegeven te streven naar vestiging van een Life Science Park (LSP) en is bereid om daarvoor faciliteiten en infrastructuur onder nader af te spreken condities beschikbaar te stellen. In februari 2012 is overeenstemming bereikt met MSD.

De gezamenlijke ontwikkelbedrijven van provincie en gemeente hebben zich door Deloitte laten adviseren over de economische waarde van de vijf gebouwen waar het Life Sciences Park zich gaat vestigen, met het businessplan van het Life Sciences Park als basis. Op hoofdlijn voorziet dit plan in:

- Een aantal ondernemingen dat groeit van 19 ultimo 2012 tot 43 in 2020.

§ Een commissie onder leiding van prof. Douwe Breimer (rector magnificus RUL) heeft gekeken naar de levensvatbaarheid van mogelijke starters (waaronder verschillende initiatieven van oud MSD-medewerkers) en 19 van deze ideeën als ‘kansrijk’ bestempeld.

§ Een groei die vergelijkbaar (conservatief) is met de groei op verschillende science parks in Nederland en elders in Europa.

Er zijn vijf gebouwen aangekocht. Deze zijn ondergebracht in de door de gemeente en provincie nieuw opgerichte OLSP Vastgoed BV. OLSP Vastgoed BV heeft een eeuwigdurend recht van erfpacht op een deel van de gronden van MSD verkregen en heeft de vijf daarop gelegen gebouwen overgenomen.

De BOM heeft OLSP Exploitatie BV oprichten welke optreedt als exploitant van het Life Sciences Park. De vijf gebouwen zijn langjarig verhuurd aan OLSP exploitatie BV (30 jaar).

Provinciaal belang

GS stellen op 14 juni jl. vast, dat met realisatie van een LSP in Oss provinciale publieke belangen zijn gemoeid. Een dergelijke topcampus past binnen de ambities in de Agenda van Brabant en het afwegingskader voor topcampussen.

Projectvoortgang

OLSP Vastgoed BV is opgericht op 31 januari 2012 en kent twee aandeelhouders, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Oss, in de verhouding 2:1. Daarnaast heeft de provincie een hypothecaire lening verstrekt van maximaal € 10 miljoen. Hiervan is bij aankoop € 5,8 miljoen verstrekt. Ook BHB investeert in de toekomst € 2,5 miljoen in de herstructurering van de gebouwen op het park. OLSP Vastgoed BV is eigenaar van een vijftal gebouwen op het MSD-terrein in Oss, welke langjarig zijn verhuurd aan Pivot Park BV (30 jarige huurovereenkomst). OLSP Vastgoed BV is voornemens de opstallen circa 15 jaar in portefeuille te houden, tussentijds instap van andere partijen wordt niet uitgesloten.

2012 heeft vooral in het teken gestaan van de eerste initiële investeringen om het gebouw geschikt te maken als multi-tenant gebouw, daarnaast is de organisatie van Vastgoed BV ingericht en bemenst. In 2013 is het Meerjarig Onderhouds- en Investeringsplan vastgesteld. Een en ander gebeurt in nauwe samenwerking met het Pivot Park BV, welke onderdeel is van de BOM. Op basis van het Meerjarig Onderhouds- en Investeringsplan hebben er verschillende werkzaamheden aan de gebouwen plaatsgevonden, zoals de inrichting van de ontvangstruimte, isolatiewerkzaamheden en het aanpassen van de brandmeldingsinstallatie.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	Geen, huidige bestemming voldoet	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Huurovereenkomst van 30 jaar. Leningsovereenkomst van 15 jaar tegen marktconforme rente. Verbouwingskosten zijn ingeschat, op dit moment is er geen aanleiding om hier een voorziening voor te treffen.	-
Specifieke risico's	Indien het OLSP concept niet	-

	slaagt, zal OLSP Exploitatie niet langer kunnen voldoen aan de verplichtingen aan het huurcontract. Hierdoor zal OLSP Vastgoed BV op zoek moeten gaan naar alternatief programma voor de gebouwen.	
Omvang reservering		€ 6.255.000

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De lange looptijd van de huurovereenkomst biedt zekerheid voor een langdurige periode.

De lening wordt door het ontwikkelbedrijf verstrekt aan OLSP Vastgoed BV tegen een marktconforme rente. Het risico van deze lening wordt afgedekt via de algemene risicoreserve. Het verschil tussen de interne rekenrente en de marktconforme rente van de geldlening € 174.000 is, conform besluitvorming, in 2013 gestort in de algemene risicoreserve.

Overige beschrijving risico's

De inbreng eigenvermogen in OLSP Vastgoed BV van € 4.500.000 wordt volledig afgedekt binnen de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

De jaarlijkse rentekosten € 1.755.000 zijn gedurende de looptijd van de deelneming gereserveerd in de risicoreserve.

5.2 High tech Automotive Campus Helmond

projectcode : OV.020.110.0002

Kerninformatie

Gemeentenaam: Helmond

Beleidsthemas : Campussen

Looptijd project: 1-1-2012 tot en met 31-12-2015

Project omschrijving

De gemeente Helmond is samen met andere betrokken partijen de AutomotiveCampusNL verder aan het ontwikkelen op het bedrijventerrein Groot-Schooten. De provincie Noord-Brabant ondersteunt de automotive sector en is van meet af aan betrokken bij de realisatie van de campus. In de grondexploitatie participeren de gemeente Helmond en De Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijven. Tevens is door het SRE een subsidie verleend. Met inbegrip van deze bijdragen en subsidie ligt er momenteel een kosten neutrale grondexploitatie met aan de PNB het verzoek mee te participeren, ter risicoafdekking. Het ontwikkelbedrijf van de Provincie Noord-Brabant heeft een verkenning tot participatie uitgevoerd. Op basis van deze verkenning heeft GS op 9 oktober 2012 besloten om via het ontwikkelbedrijf voor een tijdelijke periode (2013-2025) de parkeerplaatsen op de AutomotiveCampusNL te gaan exploiteren.

Provinciaal belang

Het provinciale mobiliteits-, energie- en innovatiebeleid ligt in het verlengde van en/of ondersteunt dat van AutomotiveNL. Vanuit de verschillende beleidsvelden is tot op heden vooral ingezet op het faciliteren van de automotive cluster organisaties, de herstructurering tot één AutomotiveNL organisatie, de ontwikkeling van de AutomotiveCampusNL en de uitvoering van innovatieprojecten op het vlak van o.a. Electric Mobility en Connected Car. In de regio bevinden zich meerdere sterke sectoren, waardoor het vermogen aanwezig is om cross-sectorale verbanden te leggen met o.a. logistiek en maintenance.

De PNB heeft vanuit verschillende kanten baat bij een goed functioneerde AutomotiveNL organisatie en het behalen van haar beleidsdoelstellingen.

Geconcludeerd kan worden dat in de afgelopen periode de juiste stappen zijn gezet om de provinciale en nationale ambities van de automotive sector te verwezenlijken en daarmee de doorontwikkeling van de campus tot een succes te maken

Projectvoortgang

De gemeente Helmond is samen met andere betrokken partijen de AutomotiveCampusNL verder aan het ontwikkelen op het bedrijventerrein Groot-Schooten. De provincie Noord-Brabant ondersteunt de automotive sector en is van meet af aan betrokken bij de realisatie van de campus. In de

grondexploitatie participeren de gemeente Helmond en De Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijven. Tevens is door het SRE een subsidie verleend. Met inbegrip van deze bijdragen en subsidie ligt er momenteel een kosten neutrale grondexploitatie met aan de PNB het verzoek mee te participeren, ter risicoafdekking. Het ontwikkelbedrijf van de Provincie Noord-Brabant heeft een verkenning tot participatie uitgevoerd. Op basis van deze verkenning heeft GS op 9 oktober 2012 besloten om via het ontwikkelbedrijf voor een tijdelijke periode (2013-2025) de parkeerplaatsen op de AutomotiveCampusNL te gaan exploiteren. Op dit moment wordt overleg gevoerd met de andere betrokken partijen in het gebied over de wijze van beheer. Er wordt een concept huurovereenkomst voor de parkeerplaatsen uitgewerkt evenals de overeenkomst met de gemeente. Op 13 september 2013 heeft de symbolische ondertekening van de samenwerking tussen partijen plaatsgevonden.

Afbeeldingen en Kaarten



Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Reservering reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch Risico	-	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	-	-
Specifieke risico's	-	-
Omvang reservering		-

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

Nee, afspraken zijn gemaakt met gemeente Helmond zodat er zekerheid is over zowel de kosten als de opbrengsten.

Overige beschrijving risico's

Het financieel risico is relatief laag door de gekozen constructie. De parkeerplaatsen worden pas afgenomen en betaald als ze gerealiseerd zijn en de huurovereenkomst met de eindgebruiker getekend is. Dit uitgangspunt wordt uitdrukkelijk vastgelegd. In het geval een eindgebruiker tijdens de

huurperiode failliet gaat ontstaat er het risico dat er voor een bepaalde periode minder huurinkomsten zijn dan begroot, dit betreft echter een 'normaal' bedrijfsrisico bij vastgoedbeleggingen.

Voortgangsrapportage

Locaties van het programma

Grote Erfgoedcomplexen

Provincie Noord-Brabant
Eind 2013

Inhoudsopgave

1. De Erfgoedfabriek.....	3
2. Intake.....	9
3. Verkenningen	13
4. Projecten	63
Bijlage.....	72

1. De Erfgoedfabriek

Programma Erfgoedfabriek

De Erfgoedfabriek is een langlopend investeringsprogramma van de provincie Noord-Brabant om grote erfgoedcomplexen nieuw leven in te blazen. In 2020 zijn er 20 Brabantse erfgoedcomplexen vernieuwd of in ontwikkeling.

Nieuwe toekomst

In dit programma gaat het om leegstaande kloosters, kastelen/landgoederen, fabrieken, forten en kazernes. Brabant telt er honderden van. Ze springen in het oog, voelen vertrouwd en maken de omgeving aantrekkelijk. Veel van de Brabantse grote erfgoedcomplexen zijn in gebruik. Maar er zijn er ook die leeg (komen te) staan of hun functie verliezen. Als de oorspronkelijke gebruikers van het complex zijn vertrokken, slaat de verpaupering vaak toe. Gebeurt er niets, dan gaan belangrijke Brabantse iconen verloren. Met het erfgoedprogramma wil de provincie zoveel mogelijk Brabantse erfgoedcomplexen een nieuwe toekomst geven.

Erfgoedfabriek

De Erfgoedfabriek is de naam waaronder het programma werkt. De Erfgoedfabriek kenmerkt zich door zijn innovatieve, Brabantse en verbindende aanpak. De Erfgoedfabriek Ontwikkelt, maar doet nog meer. De Erfgoedfabriek Ontmoet, Werkt, Denkt, Toont en Onderneemt. Dit houdt in dat de Erfgoedfabriek mensen bij elkaar brengt, leerwerkplekken biedt, kennis ontwikkelt en deelt, verhaallijnen ontwikkelt en nieuwe product-marktcombinaties stimuleert, en uiteraard onderneemt. Bovendien spelen jongeren

een rol in het programma. De jongerenlijn heet JOB-house: Jij Ontwikkelt Brabant.

Overheid is ondernemend

De provincie werkt in het hele programma samen met andere ondernemende partners. Voor veel partijen is die nieuwe, ondernemende rol van de overheid anders dan dat ze gewend zijn. Als ondernemende partner helpt de provincie Noord-Brabant de meest kansrijke Brabantse complexen een nieuwe bestemming te geven. De provinciale rol kan die van verbinder, ontwikkelaar of financier zijn. Door samen met partners te investeren, ontstaat tijd voor bijvoorbeeld maatwerk, goede ideeën en experimenteerruimte. De aanpak van de provincie is gericht op 'tijd voor kwaliteit' en niet op snelheid. Innovatie is daarbij ook belangrijk; Provinciale Staten heeft gekozen voor duurzaam herbestemmen. Zo kan iedereen van de gebouwen blijven genieten en houden ze economische en ruimtelijke waarde.

Geen subsidies

Overheidsgeld investeren gebeurt in dit geval niet via regelingen of subsidies. De overheid kan geld investeren, maar wil ook geld terugzien. Voor het hele programma is 121,5 miljoen euro beschikbaar. De helft van dit geld komt terug, omdat de provincie haar aandeel na verloop van tijd verkoopt. De andere helft is investeringsgeld en bedoeld voor beheer en ontwikkeling.

Iconen

Het resultaat van de vele verschillende samenwerkingen is dat Brabantse iconen blijven bestaan en economische of persoonlijke

betekenis aan hun omgeving kunnen blijven geven. De nieuwe functie van het complex moet ook aansluiten bij de oude en iets toevoegen in de huidige tijd. Verder weegt mee dat het vernieuwde complex goed in de omgeving past.

Het gaat in dit programma altijd over kloosters, fabrieken, forten, kazernes en kastelen/landgoederen, waarvan één of meer gebouwen rijks- of gemeentelijk monument zijn en op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie staan.

De Erfgoedfabriek Ontwikkelt

De Erfgoedfabriek Ontwikkelt. Dat is de basis van het programma Grote Erfgoedcomplexen.

Vraagmarkt

Ontwikkelen, herontwikkelen in dit geval, is een ingewikkeld traject met veel spelers, belangen, oplossingen en vragen. Misschien wel één van de lastigste thema's is het vinden van nieuwe eigenaren en ontwikkelaars. Traditionele vastgoedprincipes werken niet meer; de aanbodmarkt is een vraagmarkt geworden. De opdracht is om partijen te vinden en aan elkaar te verbinden. Die opdracht wil de provincie realiseren in samenwerking met andere ondernemende partijen. Beoogde partijen zijn partners die zich écht willen verbinden. Om het proces te stimuleren werkt de provincie actief mee. Als participant kan de provincie het risico van partners verlagen en actief op de inhoud meesturen.

Opvallend

Kenmerk van deze grote erfgoedcomplexen is dat de herbestemming in verschillende trajecten ontstaat. Meestal is er sprake van een groeimodel; na een eerste herbestemming volgt vaak een tweede. Langzaamaan komt de horizon in zicht als meer partijen zich aan het complex verbinden en er interactie en kwaliteitsslagen tot stand komen.

Intakes

De provincie heeft het ontwikkelingstraject in een aantal fasen opgedeeld. De intakefase is de fase waarin de provincie een globale toetsing op een erfgoedcomplex uitvoert. Bij ieder nieuw aangebracht complex vindt er namelijk een intake plaats. Het doel is om te kijken of locatie en monumenten aan de algemene voorwaarden van het programma voldoen. Als de toetsing positief is, komt de locatie in dit boek terecht en daarmee in aanmerking voor de verkenningfase.

Niet alle Brabantse erfgoedcomplexen worden onder de loep genomen. Alleen de gebouwen die bij de provincie worden aangemeld. De provincie houdt daarvan een overzicht bij. Hierop staan alle ingediende locaties. De lijst verandert steeds en is dynamisch. Er komen complexen bij en er gaan complexen af als ze niet door de eerste toetsing heen komen.

Verkenning

Verkennen betekent het in kaart brengen van de integrale opgave. Dat wil zeggen dat de provincie uitgangspunten formuleert over het programma, het ruimtelijk concept, het proces en de financiën. Ook duurzaamheid valt hieronder. Het verkenningproces bestaat uit een pre-verkenning en vervolgens een verkenning. De uitkomsten

van de pre-verkenning en de verkenning zijn belangrijk om te kunnen bepalen of de provincie een participatiemogelijkheid in het complex ziet. De uitkomst van de verkenning wordt ter besluitvorming aan Provinciale Staten voorgelegd met de vraag of Gedeputeerde Staten met het onderhandelingstraject mag starten.

Project

Pas na een positief onderhandelingsresultaat cq pps-contract en een eventuele eigendomsoverdracht, is er formeel sprake van een projectstatus en kan het project tot uitvoering worden gebracht. Elk project is anders qua opgave, rol van de provincie, partners en qua planning. Voor elk project is een factsheet gemaakt voor wat betreft de stand van zaken van de uitvoering. Deze factsheets zijn te vinden in hoofdstuk 4.

Stand van zaken 2013

Met 74 formele verzoeken in totaliteit waarbij de provincie wordt gevraagd om te participeren in een herontwikkeling van een erfgoedcomplex geniet het programma een grote bekendheid bij eigenaren van complexen. Niet alle verzoeken kunnen worden gehonoreerd omdat ze niet passen bij de uitgangspunten van het programma. Passende verzoeken worden nader verkend. Circa 20 verkenningen lopen, 5 hebben de afgelopen 2 jaar tot concrete investeringsvoorstellen geleid die u heeft geaccordeerd. Daarmee is circa 30% van het beschikbare investeringskrediet belegd. De projecten doorlopen een herontwikkelingstraject dat per project anders is. Elk project heeft een eigen samenstelling van de ontwikkelende partners, eigendomsverhoudingen, de herbestemmingsopgave en het te doorlopen proces daarvoor en de daarbij horende beheeropgave. Deze beheeropgave heeft niet

alleen betrekking op het in stand houden van het complex maar regelt daarvoor ook tijdelijke gebruiksmogelijkheden. Geen enkel project is vergelijkbaar, de complexiteit is groot aangezien het niet de makkelijkste projecten zijn, de markt moet weer verleid worden om te participeren in de herontwikkeling. Maatwerk en tijd voor kwaliteit, is het motto.

De Erfgoedfabriek Ontmoet

Om vraag naar en aanbod van erfgoedcomplexen bij elkaar te brengen, wil de provincie een beweging op gang brengen die vraag naar en aanbod van Brabantse erfgoedcomplexen op gang brengt.

Toeval vergroten

Om de verbindingen te helpen ontstaan, zet de provincie een eerste stap om mensen met elkaar in contact te brengen: eigenaren, ontwikkelaars, koepelorganisaties, bouwbedrijven, noem maar op. Doel is niet zozeer om het toeval te sturen, maar om het toeval te vergroten dat partijen een samenwerking willen starten. Er kunnen verschillende aanleidingen zijn om een Ontmoeting te organiseren: een complex bezoeken, een thema uitdiepen, kennis delen. De praktijk zal uitwijzen waaraan behoefte is en in welke vorm. Een eerste Ontmoeting heeft onlangs plaatsgevonden in de KVL in Oisterwijk. Op basis van deze bijeenkomst ontwikkelt de provincie een aanpak, die verdere invulling geeft aan het label 'de Erfgoedfabriek Ontmoet'.

Brabantse oplossingen

Het ligt niet vast dat de provincie eigenaar van eventueel ontstane netwerken wordt. De provincie ziet haar rol als aanjager en ondersteuner. De bedoeling is dat partners samen Brabantse oplossingen vinden en elkaar ook zonder de inbreng van de provincie vinden.

Stand van zaken 2013

Betrokken en belangstellende potentiële partners, beleggers/investeerders en adviseurs hebben zich verenigd in een 500-plus databestand, dat als het erfgoednetwerk Brabant kan worden bestempeld. Met hen wordt kennis en ervaringen gedeeld en zij worden gewezen op de herbestemmingsvraagstukken van onze projecten. Door objectgerichte ontmoetingen te organiseren, o.a. op de Dutch Design Week, ontstaan

nieuwe samenwerkingsverbanden. Ook vragende partijen die op zoek zijn naar een erfgoedlocatie sluiten zich aan bij het netwerk.

De Erfgoedfabriek Toont

De activiteiten van de 'Erfgoedfabriek Toont' gaan over 'zien' en 'beleven'. Want de Brabantse erfgoedcomplexen hebben talloze sporen nagelaten en zijn een grote inspiratiebron.

Erfgoed-Atlas

De Brabantse kloosters, kastelen, fabrieken, forten en kazernes zijn het letterlijke bewijs van een rijke geschiedenis. Ze laten zien wie

we zijn en waar we vandaan komen. De provincie wil ondernemers in staat stellen om 'iets met erfgoed te doen', nieuwe product-marktcombinaties. Daarom heeft ze in kaart gebracht waar de complexen liggen, wat ze hebben betekend, en waarom ze juist dáár liggen. De informatie wordt samengebracht in de Erfgoed-Atlas. Een inspirerend boekwerk dat zich in meerdere slagen ontwikkelt.

Expositie

In de voormalige leerfabriek KVL in Oisterwijk is straks te zien en te beleven wat het programma inhoudt en hoe het werkt. In één van de fabriekshallen wordt een ruimte ingericht die het hele herbestemmingsprogramma laat zien. Projecten die lopen, kaarten, digitale mogelijkheden. Een spannende ruimte voor iedereen die meer over de erfgoedcomplexen van Brabant wil weten. Hier richt de provincie een multimediale plek in over de Brabantse complexen die in herontwikkeling zijn en over welk verhaal zij representeren in de lange geschiedenis van Brabant in religieus, industrieel, militair of ruimtelijke opzicht. Sommige verhalen gaan terug tot de 15^e eeuw. Weer andere laten zien waarom er concentraties van industriële complexen op één plek zijn ontstaan en wat dit betekent voor de ontwikkeling en welvaart van een regio. Al die perspectieven, inzichten en kaarten zijn gebundeld in de Erfgoedatlas.

Complexen open

Herontwikkelde projecten worden straks zoveel mogelijk voor het publiek mogelijk opengesteld. De openstelling hangt enerzijds af van de nieuwe bestemming. Anderzijds of ondernemers kansen zien om publieksactiviteiten te ontwikkelen. Daar waar dat niet kan,

is er de mogelijkheid om een complex virtueel te bezoeken via www.brabant.nl/erfgoedfabriek

Stand van zaken 2013

Verhalen die horen bij de complexen, de herontwikkeling van de projecten zelf en de wijze waarop we de betrokkenheid bij ons cultureel erfgoed van Brabant, worden gericht gecommuniceerd en laten we zien. Met onze website, de 2 maandelijks e-zine, een expocentrum in ontwikkeling, twitter, facebook, publicaties, filmpjes van locaties, etc. zijn we actief bezig om het belang van de herontwikkeling van ons erfgoed kenbaar te maken en de betrokkenheid van de burger daarbij te vergroten.

De Erfgoedfabriek Denkt

Bij de herontwikkeling van erfgoedcomplexen doen provincie en partners veel nieuwe kennis op.

Specifieke kennis

Herbestemmen en herontwikkelen van erfgoed is een ingewikkelde opgave en vraagt om specifieke kennis. Niet alleen kennis rond restaureren, projectontwikkeling en vastgoed, maar ook over een passend gebruik en over cultuurhistorie.

Nieuwe aanpak

De economische crisis maakt deze opgave niet gemakkelijker. Professionals in dit werkveld stellen allemaal vast dat de traditionele projectontwikkeling niet meer werkt. Er is een nieuwe aanpak nodig.

Die is te ontwikkelen door vragen uit te praktijk te beantwoorden. Vragen als: hoe en met wie komen we tot vernieuwing van wat er al is? Hoe zorgen we ervoor dat de herontwikkeling te betalen is? Hoe geven we ons rijke Brabantse erfgoed internationale allure?

Brabants Erfgoedlab

In Brabant gaan ondernemers, de provincie en de universiteiten van Eindhoven, Tilburg en Wageningen samenwerken om kennis te verwerven voor een nieuwe aanpak. De universiteiten brengen wetenschappelijke kennis in. Ondernemers en maatschappelijke partners geven aan tegen welke vragen ze bij de herbestemmingstrajecten aanlopen. En de provincie faciliteert de samenwerking tussen wetenschap en praktijk.

In een op te richten Brabants Erfgoedlab komen kennis, praktijkervaring en -vragen bij elkaar om tot praktische en innovatieve oplossingen te komen. De universiteit van Eindhoven is de kwartiermaker voor het Erfgoedlab, dat in de loop van 2013 van start gaat.

Bereik buiten Brabant

Het vinden van goede oplossingen vraagt om een creatieve, vernieuwende aanpak op maat. Dat is niet alleen zinvol voor Brabant, maar ook voor andere regio's. De ervarings- en onderzoeksresultaten hebben dus een breder bereik. Van wat we in Brabant aan kennis en ervaring opsteken, mag iedereen meeprofiteren.

Stand van zaken 2013

Dit is de kennislijn van het programma, waarbij we met onze onderwijs- en kennisinstellingen onderzoek doen naar de leerervaringen in onze projecten en de vraagstukken met betrekking tot de specifieke opgave van het herontwikkelen van erfgoedcomplexen. Betrokken zijn de universiteiten van Eindhoven en Tilburg, Telos en PON, de hogescholen Avans en Fontys en onze steuninstelling Erfgoed Brabant met de Erfgoed Academie. Ook wordt op Europees niveau gezocht naar kennisuitwisselingsprogramma's.

De Erfgoedfabriek Werkt

Met het label de Erfgoedfabriek Werkt wil de provincie jongeren bij het herontwikkelen van grote erfgoedcomplexen betrekken. Hier ligt de nadruk op het JOB-house programma dat speciaal voor jongeren is.

Toekomstperspectief

Waar de provincie met partners herontwikkelt, kunnen jongeren aan het werk. Dat geldt voor alle locaties van de Erfgoedfabriek. Werken in een erfgoedcomplex is op zichzelf al bijzonder. Maar belangrijker is dat dit het toekomstperspectief van jongeren kan

vergroten. Juist in deze tijd waarin de werkervaringsplekken niet voor het oprapen liggen.

Onderwijs

Voor de begeleiding en coördinatie gaat de provincie met gespecialiseerde partners aan de slag die aanvragen vanuit het onderwijs goed kunnen begeleiden.

Stand van zaken 2013 (met jongeren in Job House)

Aangezien de jongeren de toekomstige hoeders zijn van ons erfgoed hebben we ervoor gekozen om deze groep als ambassadeurs van de projecten te gaan binden aan ons programma. Jongeren zijn en worden op alle mogelijke manieren actief in de projecten. Bij het

herontwikkelingsproces bijvoorbeeld bij de plan- en visievorming, maar ook bij de realisatie (leerlingenwerkplaatsen) en het beheer.

Onderwijsinstellingen, opleidingscentra en ook integratieprojecten behoren tot ons netwerk om de jongeren een plek te geven. Concreet voorbeeld van deze actielijn is het Leerlokaal. Deze voormalige kantine op het KVLterrein wordt van A tot Z door jongeren herbestemd.

2. Intakes

Aantallen per jaar

Met het statenbesluit van december 2010 (PS 78/10A) is het investeringsprogramma Grote erfgoedcomplexen van start gegaan.

Naast de vele telefonische afgehandelde verzoeken zijn er ook talrijke schriftelijke verzoeken binnengekomen. Deze laatste zijn hieronder weergegeven. In totaal zijn er 63 verzoeken ingediend die in behandeling zijn. Dat betekent dat we met eigenaren en gemeenten gesprekken voeren om te bekijken of deze complexen geselecteerd kunnen worden voor een verkenning.

De selectie van de complexen wordt in eerste instantie gedaan aan de hand van de kaders die gesteld zijn in de Statenvoorstellen.

Daarna wordt verfijnd via een quick-scan. Hierin wordt bekeken of de locaties aan de uitgangspunten van het investeringsprogramma voldoen. Voldoet een complex geheel of in voldoende mate, dan start de verkenningfase van de locatie. De verkenningfase gaat over in de projectfase op het moment dat Provinciale Staten een positief investeringsbesluit nemen.

Voor 2011 gaat het om de volgende aantallen:

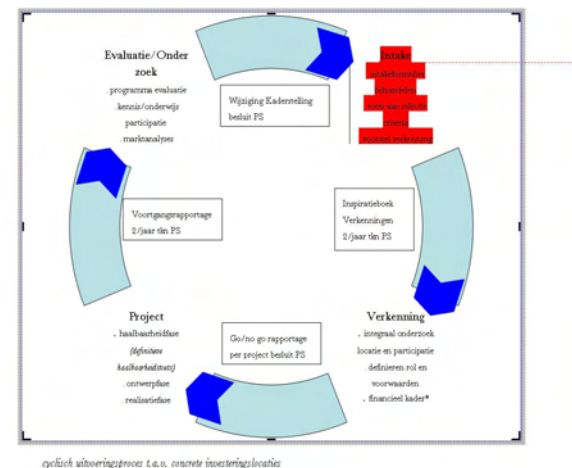
Categorie	Aantal verzoeken in behandeling
Kloosters	13
Industriële complexen	13
Kastelen en landgoederen	9
Militaire complexen	7
totaal	42

Voor 2012 gaat het om de volgende aantallen:

Categorie	Aantal verzoeken in behandeling
Kloosters	11
Industriële complexen	4
Kastelen en landgoederen	2
Militaire complexen	6
totaal	23

Voor 2013 gaat het om de volgende aantallen:

Categorie	Aantal verzoeken in behandeling
Kloosters	4
Industriële complexen	3
Kastelen en landgoederen	2
Militaire complexen	-
totaal	9



Het overzicht van de schriftelijk ingediende aanvragen is in de bijlage 1 te vinden.

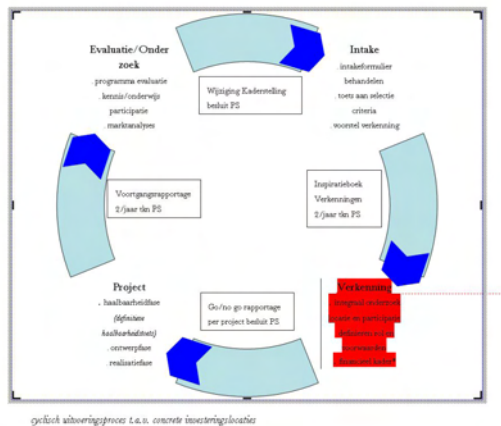
Opvallend is de terugval van aanmeldingen in de intake. De afgelopen jaren zijn meer dan 100 complexen in beeld gekomen met een `urgentie` vraag. De idee is dat daarmee 80% van de probleemcomplexen in Brabant in beeld is. De verwachting is dat de aanvangspiek aan meldingen van de eerste jaren voorbij is en dat er de komende jaren circa 10 complexen per jaar zich melden met een participatievraag aan de Provincie passend bij het investeringsprogramma.

3. Verkenningen

Nieuwe aanwas

In dit hoofdstuk worden de locaties beschreven uit de voortgangsrapportage van vorig jaar aangevuld met de aanwinsten van dit jaar.

Vergeleken met de voortgangsrapportage eerste helft 2013 zijn er twee objecten toegevoegd: klooster Catharinadal in Oosterhout en landgoed de Wouwse Plantage.



INDUSTRIEEL

Weverij de Ploeg in Bergeijk

Bergoss in Oss

Brouwhuis de Drie Hoefijzers in Breda

NS werkplaats in Tilburg

KLOOSTERS

Klooster en kapel Sint Anna en Kapel Saint Louis in Oudenbosch

Abdij van Berne in Heeswijk

Marienburg in 's Hertogenbosch

Twee kloosters in Velp

Sint Agatha in Sint Agatha (bij Cuijk)

Nieuwstraat in Breda

Catharinadal Oosterhout (nieuw)

MILITAIR ERFGOED

Fort Sabina in Moerdijk

Isabella Kazerne in Vught

KASTELEN EN LANDGOEDEREN

Kasteel Gemert in Gemert

Huize Assisie in Biezenmortel

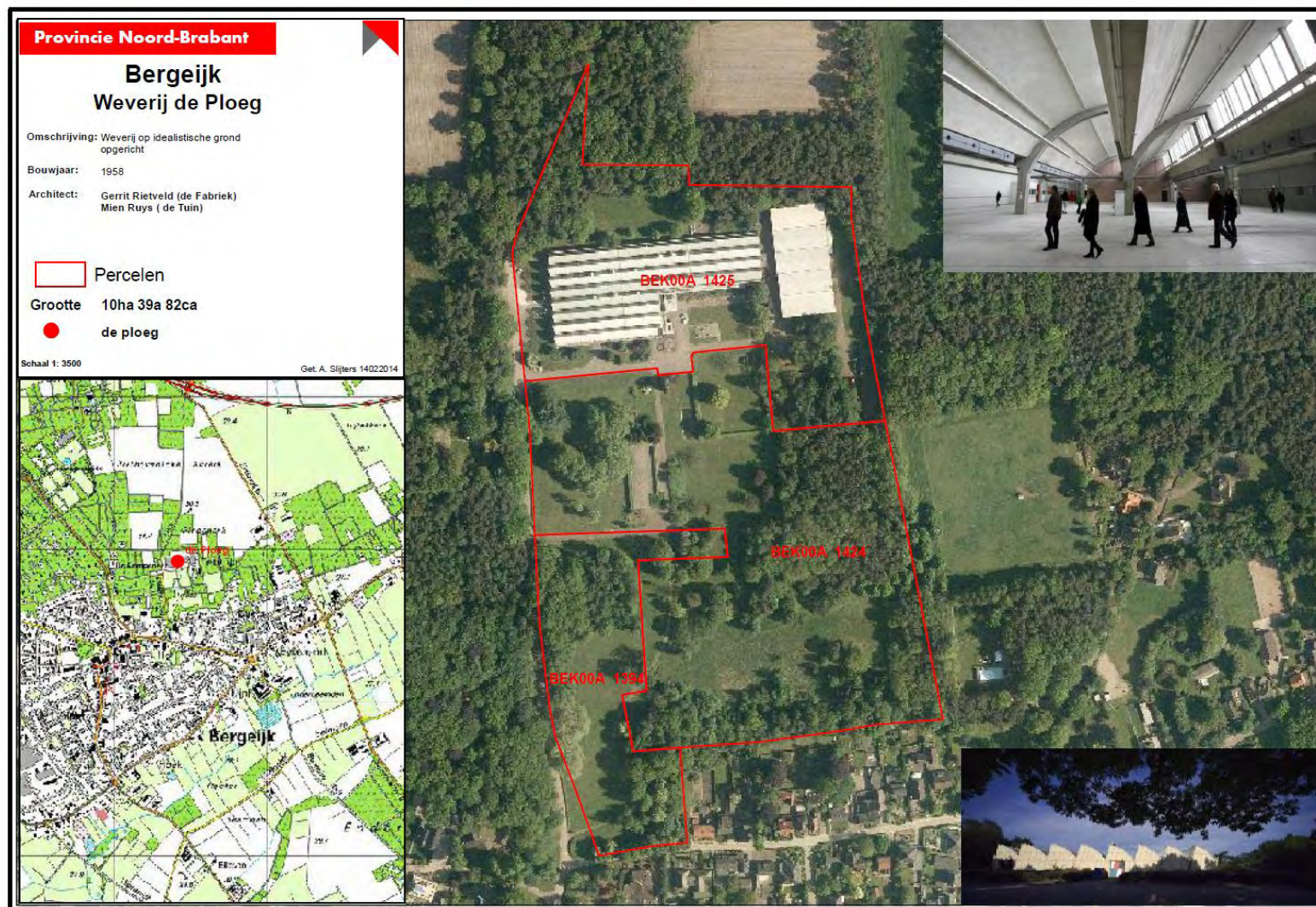
Kasteel d' Oultremont in Heusden

Witte Kasteel in Loon op Zand

Wouwse Plantage (nieuw)

Industrieel erfgoed





Weverij de Ploeg in Bergeijk

Omschrijving	Weverij 'de Ploeg' was een fabriek waar op idealistische wijze werd gewerkt.
Bouwjaar	1958
Architect	Ontwerp fabriek: Gerrit Rietveld. Ontwerp tuin: Mien Ruys de tuin
Grootte	12 ha
Monument	Rijksmonument
Cultuurhistorie/ Betekenis	De idealen van de eigenaren zijn vertaald in industriële vormen door Rietveld. Deze fabriek is het enige industriële complex van de hand van architect Gerrit Rietveld, dat ook echt gebouwd is. Het gebouw heeft gebogen sheddaken, wat zeer bijzonder is. Gerrit Rietveld en Mien Ruys werkten in Bergeijk samen aan de realisatie van de legendarische fabriek van weverij De Ploeg en het omringende landschapspark. Ze ontwierpen in Bergeijk ook woonhuizen, plantsoenen en straatmeubilair. Het werk van deze beroemde ontwerpers schonk licht, ruimte en lucht in en aan het dorp. Dit unieke ensemble had ook aantrekkingskracht op kunstenaars die hun bijdrage leverden aan de beroemde ontwerpen van de Ploegstoffen.
Urgentie	Het object staat grotendeels leeg en heeft een grote onderhoudsachterstand Elk jaar worden op het complex evenementen georganiseerd.
Herontwikkeling	De gemeente overweegt de mogelijkheid haar culturele voorzieningen te concentreren in Weverij de Ploeg. De huidige eigenaar is in overleg met commerciële partijen met een grote uitstraling voor het overige deel.
Betrokken partijen	Gemeente Bergeijk en Wooninc (woningcorporatie)
Stand van zaken eind 2013	De gemeente Bergeijk heeft de provincie verzocht na te gaan of en op elke wijze zij kan participeren in de herontwikkeling van De Ploeg. In overleg met de eigenaar zijn nu renovatieplannen opgesteld voor het gebouw en het park. Ook wordt

gewerkt aan een businessplan en exploitatieopzet uitgaande van een herontwikkeling waarbij de gemeente haar culturele voorzieningen onderbrengt in De Ploeg en er commerciële partijen zijn die delen van het gebouw in exploitatie willen nemen. De eigenaar heeft een visie opgesteld, deze is gepresenteerd in de gemeenteraad van Bergeijk. De verwachting is dat in 2014 de verkenningsfase kan worden afgerond. Het investeringsvoorstel voor een provinciale participatie kan dan binnen de provincie het besluitvormingstraject in.



Bergoss in Oss

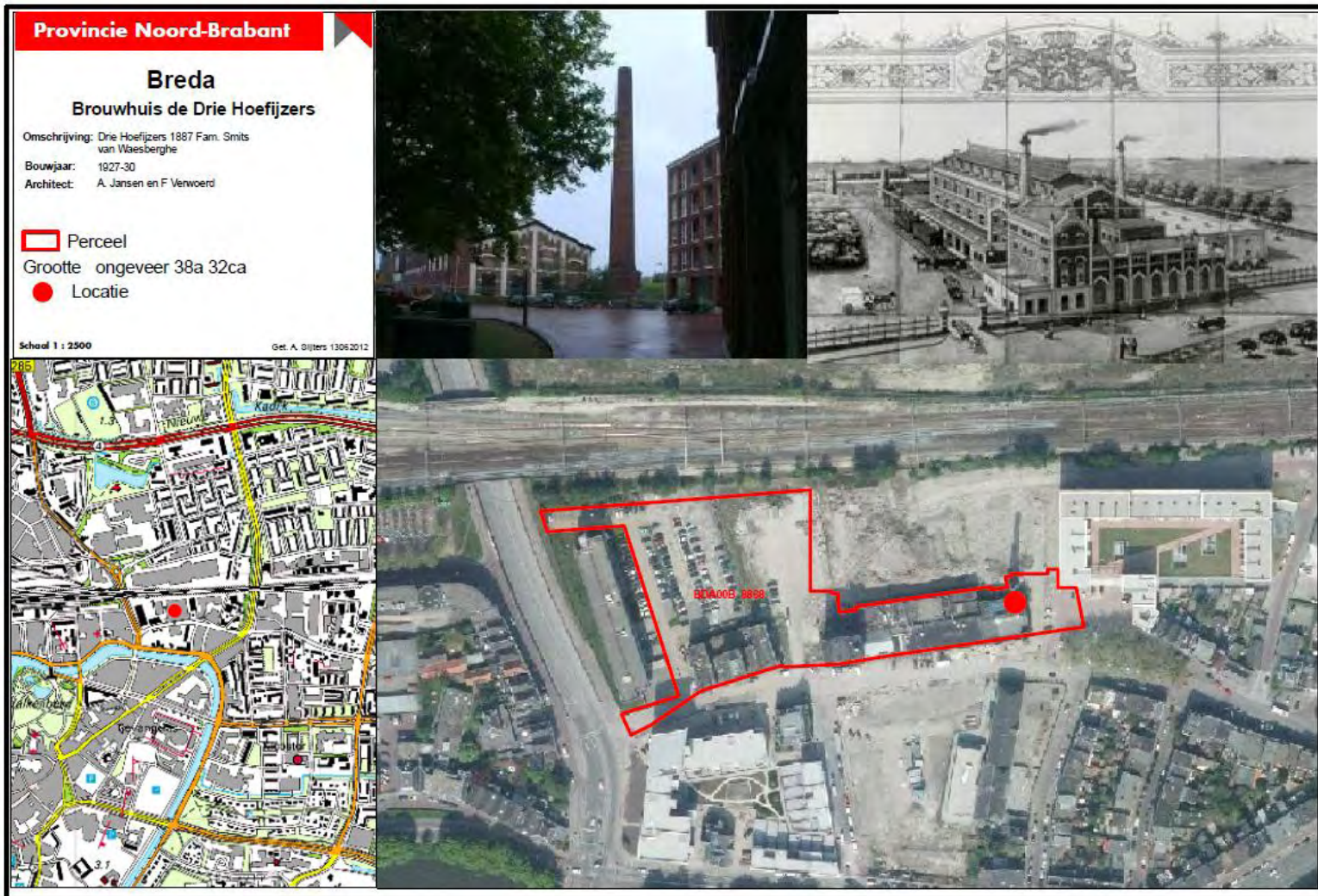
Omschrijving	Het complex was een tapijtfabriek.
Bouwjaar	1856
Architect	Oscar de Leeuw was als architect betrokken bij het kantoorgebouw en de bedrijfsbebouwing langs de Oostwal, de sheddaken.
Grootte	5 hectare
Monument	De kantoorvilla is een rijksmonument, de sheddaken zijn een gemeentelijk monument.
Cultuurhistorie/ Betekenis	De tapijtfabriek kwam voort uit een watten- en kapokfabriek, een zogeheten wattenmolen. Deze werd in 1856 door Daniël van den Bergh ontwikkeld. De fabriek breidde zich vervolgens uit. Er kwamen weefgetouwen en stoommachines, een spinnerij, een ververij en een spoelerij. Op dit moment zijn er nog drie karakteristieke objecten bewaard gebleven: restanten van de sheddaken, het kantoorgebouw en het hoofdgebouw, waarin tegenwoordig Hotel de Weverij is gevestigd.
Urgentie	Leeg en vervallen
Herontwikkeling	De gebiedsontwikkeling van het Bergoss terrein is vooral gericht op woningbouw (al gerealiseerd). De herontwikkeling van de beeldbepalende monumenten is de afronding van deze gebiedsontwikkeling. De gemeente geeft aan voor de twee monumenten de volgende herontwikkelingsmogelijkheden te zien: 1. De kantoorvilla ligt frontaal aan de looproute van station naar centrum. De herontwikkeling van de kantoorvilla heeft een uitstraling naar de herontwikkeling van het gehele terrein. Er ligt een verzoek van de Stichting Patrimonium om te participeren in de herontwikkeling van de kantoorvilla met als herbestemming een (semi) openbare functie. 2. De sheddaken wil de gemeente ontwikkelen tot een broedplaats voor jonge startende innovatieve culturele ondernemers. Een tweede optie is de ontwikkeling van een dagmarkt. Het toevoegen van een horecafunctie vormt altijd de basis voor de exploitatie.

**Betrokken
partijen**

Gemeente Oss en Stichting Patrimonium via de eigenaar T. Kemkens.

**Stand van zaken
eind 2013**

Het investeringsvoorstel voor het Bergossterrein is opgesteld. GS hebben het voornemen tot investeren kenbaar gemaakt aan PS, zal behandeld worden in de vergadering van 14 maart 2014. Indien de provincie besluit tot participeren, worden de overeenkomsten met de gemeente en met de eigenaar van de kantoorvilla voor de zomer van 2014 worden ondertekend.



Brouwhuis De Drie Hoefijzers in Breda

Omschrijving	Het fabriekscomplex De Drie Hoefijzers was een voormalige bierbrouwerij.
Bouwjaar	1887, 1927-30
Architect	A. Jansen en F. Verwoerd
Monument	Rijksmonument
Cultuurhistorie/ Betekenis	De brouwerij is in 1538 onder de naam 'Den Boom' opgericht door Hendric van den Corput. In 1628 kreeg de brouwerij de naam De Drie Hoefijzers naar de tegenover de brouwerij gelegen smidse De Drij Hoefijssers. In 1887 ontstond aan de Ceresstraat een nieuwe brouwerij. Deze groeide uit tot één van de belangrijkste brouwerijen van Nederland. De gebouwen van De Drie Hoefijzers zijn door de familie Smits van Waesberghe gebouwd. Die wilde op industriële wijze bier brouwen volgens de Beierse methode. Van de gebouwen zijn het voormalige hoofdkantoor (een icoon van art-deco architectuur) en het oude brouwhuis nog bewaard gebleven.
Urgentie	Het brouwhuis staat leeg en verkeert in een slechte onderhoudstoestand
Herontwikkeling	De huidige eigenaar en ontwikkelaar wil het brouwhuis na restauratie ontwikkelen tot een grand café/restaurant annex biermuseum. In de bovenbouw komen kantoren en appartementen.
Betrokken partijen	Gemeente Breda en ontwikkelende partijen Brouwhuisterrein
Stand van zaken eind 2013	De gemeente Breda heeft de brouwerij De Drie Hoefijzers aangeduid als een prioriteit van herbestemming binnen de stad. In overleg met de gemeente is afgesproken om de verkenningsfase pas te starten op het moment dat er duidelijkheid is over de afronding van de verkenning van het kloostercomplex aan de Nieuwstraat, die als eerste prioriteit bij de gemeente staat genoteerd. Aangezien er geen veranderingen zijn in deze situatie zal de Drie Hoefijzers in de volgende voortgangsrapportage niet worden opgenomen.



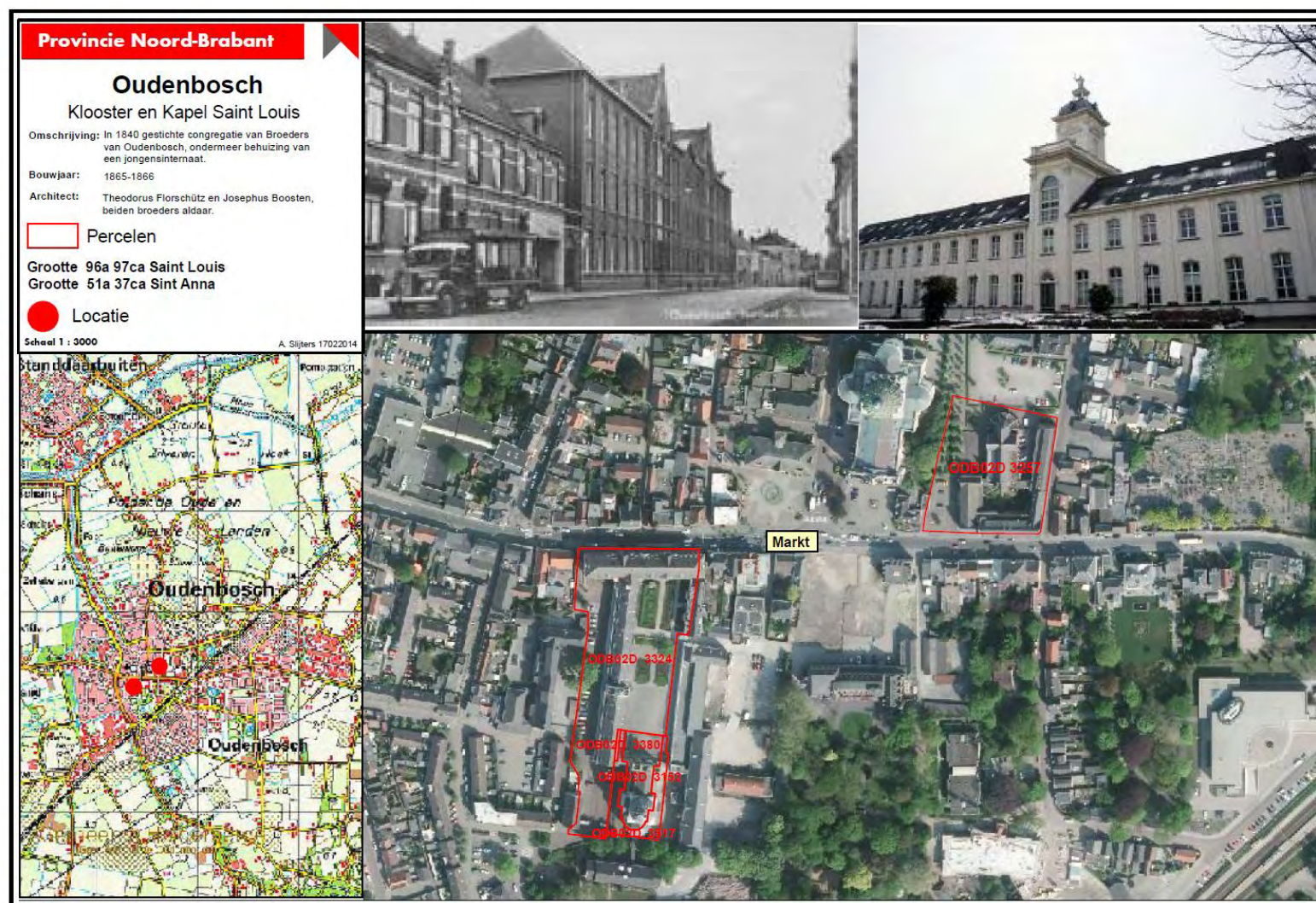
NS-Werkplaats in Tilburg

Omschrijving	Voormalig werkplaats van de Nederlandse Spoorwegen (NS).
Bouwjaar	Er zijn verschillende, grote, opvallende gebouwen: het koepelgebouw (1902), de grote locstelplaats (1930-1931) en de polygonale loods (1937) met draaischijf (1928). Met het oog op functionaliteit zijn gebouwen voortdurend gebouwd, aangepast, gerenoveerd en gesloopt.
Architect	Onbekend
Monument	Koepelgebouw en draaischijf zijn rijksmonument
Cultuurhistorie/ Betekenis	De komst van de spoorlijn had tot direct gevolg dat de werkplaats in Tilburg werd gevestigd. In die tijd heette de werkplaats 'Werkplaatsen der Maatschappij tot Exploitatie van Staatsspoorwegen'. Na de fase van opbouw en uitbouw volgde een periode van grote veranderingen. Dat kwam doordat de Centrale Werkplaats Tilburg de specialisatie op locomotieven kreeg toebedeeld. Door het in de jaren vijftig verdwijnen van de stoomtractie, veranderde ook het werk en de naam van de werkplaats. Die heette vanaf toen Hoofdwerkplaats Tilburg en eind twintigste eeuw NedTrain Revisiebedrijf Tilburg. Aan de NS-Werkplaats wordt een belangrijke cultuurhistorische betekenis toegekend. Dat hangt samen met de zichtbare historische ontwikkeling, bouwhistorische kwaliteiten, herkenbaarheid, gaafheid en omvang. De NS-werkplaats heeft in de periode van 140 jaar van vestiging op deze locatie een doorlopende transformatie doorgemaakt, organiek, bedrijfsmatig, maar ook fysiek.
Urgentie	De NS heeft de werkzaamheden verplaatst en de voormalige gebouwen van de NS-werkplaats in Tilburg staan grotendeels leeg. Er is op bepaalde objecten sprake van tijdelijk gebruik.
Herontwikkeling	De gemeente ziet mogelijkheden voor een invulling van het complex. Functies die in de leegstaande gebouwen kunnen komen zijn de nieuwe bibliotheek, een technisch designinstituut, overdekt openbaar manifestatie gebied en een evenementenhal.
Betrokken partijen	Gemeente Tilburg

**Stand van zaken
eind 2013** De gemeente werkt een concreet voorstel voor mogelijke provinciale participatie verder uit. Dit voorstel is tot op heden niet ontvangen. De verwachting is dat in 2014 het overleg met de gemeente leidt tot duidelijkheid over de te ontwikkelen functies, de te zetten stappen en de rol daarbij van de provincie.

Kloosters





Religieus erfgoed centrum Oudenbosch

Omschrijving	Het centrum van Oudenbosch is een verzameling van religieus erfgoed, kloosters, kapellen, internaten en kerken. Een aantal gebouwen staat (nog) leeg en wacht op een herontwikkeling. Het complex van Saint Louis is een opvallend gebouwencomplex, met o.a. een klooster en kapel. Het klooster Sint Anna was een vrouwenklooster gelegen naast de basiliek van Oudenbosch
Bouwjaar	1865-1866
Architect	Theodorus Florschütz en Josephus Boosten, beiden broeders van Saint Louis
Monument	De kapel Saint Louis is een rijksmonument Het klooster met kapel Sint Anna zijn gemeentelijk monument
Cultuurhistorie/ Betekenis	<u>Kapel Saint Louis:</u> De Congregatie der Broeders van Oudenbosch is in 1840 in Oudenbosch gesticht. De gebouwen van het complex staan aan een langgerekt plein dat uitkomt bij de kapel. De façade van de kapel is gemodelleerd naar het voorbeeld van de Sint-Jan van Lateranen in Rome. Binnenin zijn monumentaal stucwerk en cassetteversieringen te zien. De kapelkoepel dateert uit 1889 en is van Gerardus Jacobus van Swaaij. De stijl is neobarok. De kapel van het Instituut Saint-Louis, de koepel en het langgerekte voorplein omgeven door internaatsgebouwen hebben een belangrijke architectonische waarde in stijl, vormgeving en ornamentiek. Het heeft ensemblewaarden als onderdeel van een groter geheel, namelijk de kern van Oudenbosch. Het geheel is van cultuurhistorisch belang, omdat het de ontwikkeling van het internaatonderwijs voor kinderen in de vorige eeuw laat zien. De kapel en het klooster getuigen van het rijke Roomse leven in Brabant. Het complex is ook van betekenis voor Brabant omdat het heeft bijgedragen aan de bloei van Oudenbosch als onderwijscentrum van nationaal belang. <u>Kloostercomplex Sint Anna:</u> Het klooster werd gesticht in 1837 als succursaalhuis van de Franciscanessen van Roosendaal, maar werd al spoedig een zelfstandige congregatie. De zusters kunnen worden getypeerd als <i>Penitenten-Recollectinen van de</i>

Reguliere Derde Orde van de Heilige Franciscus van Assisi. De zusters hielden zich bezig met het onderwijs en met wijkverpleging. Er was een school en een weeshuis aan het klooster verbonden. Van de huidige gebouwen is dat uit 1890 het oudste. Het werd in neorenaissancestijl gebouwd. In 1994 werd het klooster door de zusters verlaten. Het kreeg een nieuwe bestemming als raadszaal en bibliotheek. Op dit moment staat het klooster leeg.

Urgentie

De monumentale kapel verkeert in een slechte staat. De eigenaar van de gebouwen rondom de kapel is de woonstichting Sint Bernardus. De woonstichting heeft in het internaatgebouw appartementen gerealiseerd en heeft aan de gemeente laten weten geen mogelijkheden te zien om de kapel te ontwikkelen. De gemeente heeft hierdoor een half ontwikkeld centrumgebied. Het klooster Sint Anna staat leeg.

Herontwikkeling

De gemeente heeft de herontwikkeling van het kloostercomplex Sint Anna in onderzoek. De gemeente ziet voor de kapel mogelijkheden voor de plaatsing van de bibliotheek en het van een aantal gemeentelijke musea die nu elders zijn gevestigd. Voor het klooster zelf wordt gedacht aan een kantoorverzamelgebouw voor startende ondernemers.

De ideeën voor de kapel van Saint Louis zijn verwoord in een businessplan van de Stichting i.o Gonzaga waarbij het huidige gebruik van voorstellingen en uitvoeringen wordt vergroot. De Stichting Gonzaga vloeit voort uit de jaarlijkse organisatie van de Mattheus Passion in de kapel van Saint Louis.

Betrokken partijen

Gemeente Halderberge, Stichting Gonzaga, de Federatie Cultuurhistorisch Centrum Oudenbosch i.o en de huidige eigenaar Van Agtmaal BV.

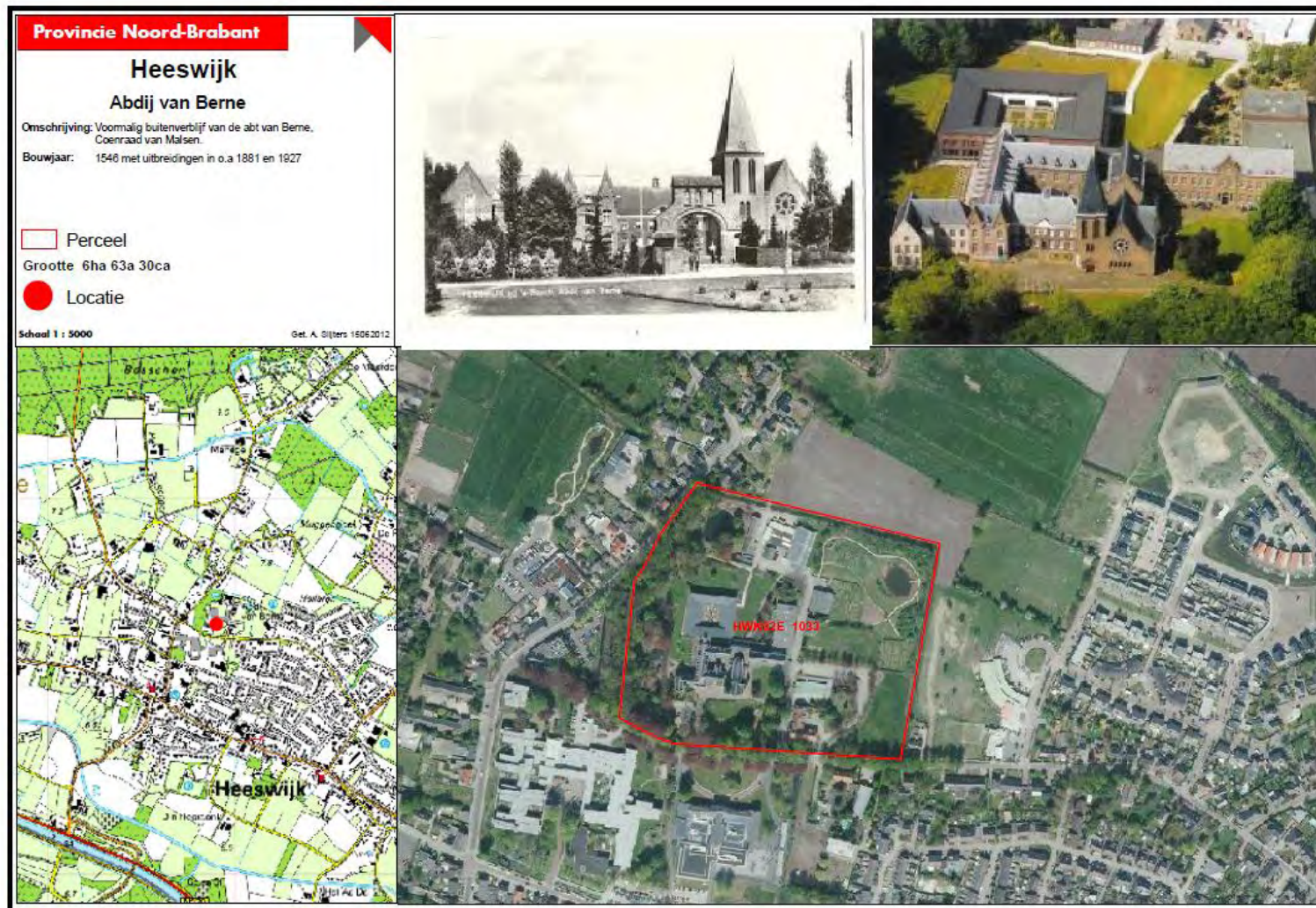
Stand van zaken eind 2013

Het investeringsvoorstel voor de kapel van Saint Louis wordt uitgewerkt door de bestekramingen voor de restauratie en de kosten voor herontwikkeling te laten opstellen. Met de Stichting Gonzaga, die de kapel gaat gebruiken voor de uitvoering van haar activiteiten wordt nagegaan hoe het opgestelde businessplan is te concretiseren.

Samen met de gemeente, de federatie i.o en de Stichting Gonzaga wordt verder gewerkt aan een verbreding van de activiteiten die plaats kunnen vinden in de kapel na restauratie.

Voor het kloostercomplex Sint Anna worden met de gemeente afspraken gemaakt die het monument weer in goede staat brengt zonder dat er grote risico's zijn op de exploitatiekosten. De kosten worden verder uitgewerkt in bestekramingen.

De verwachting is dat de verkenningsfase in 2014 kan worden afgerond en een investeringsvoorstel kan worden opgesteld dat in procedure wordt gebracht.



Abdij van Berne in Heeswijk

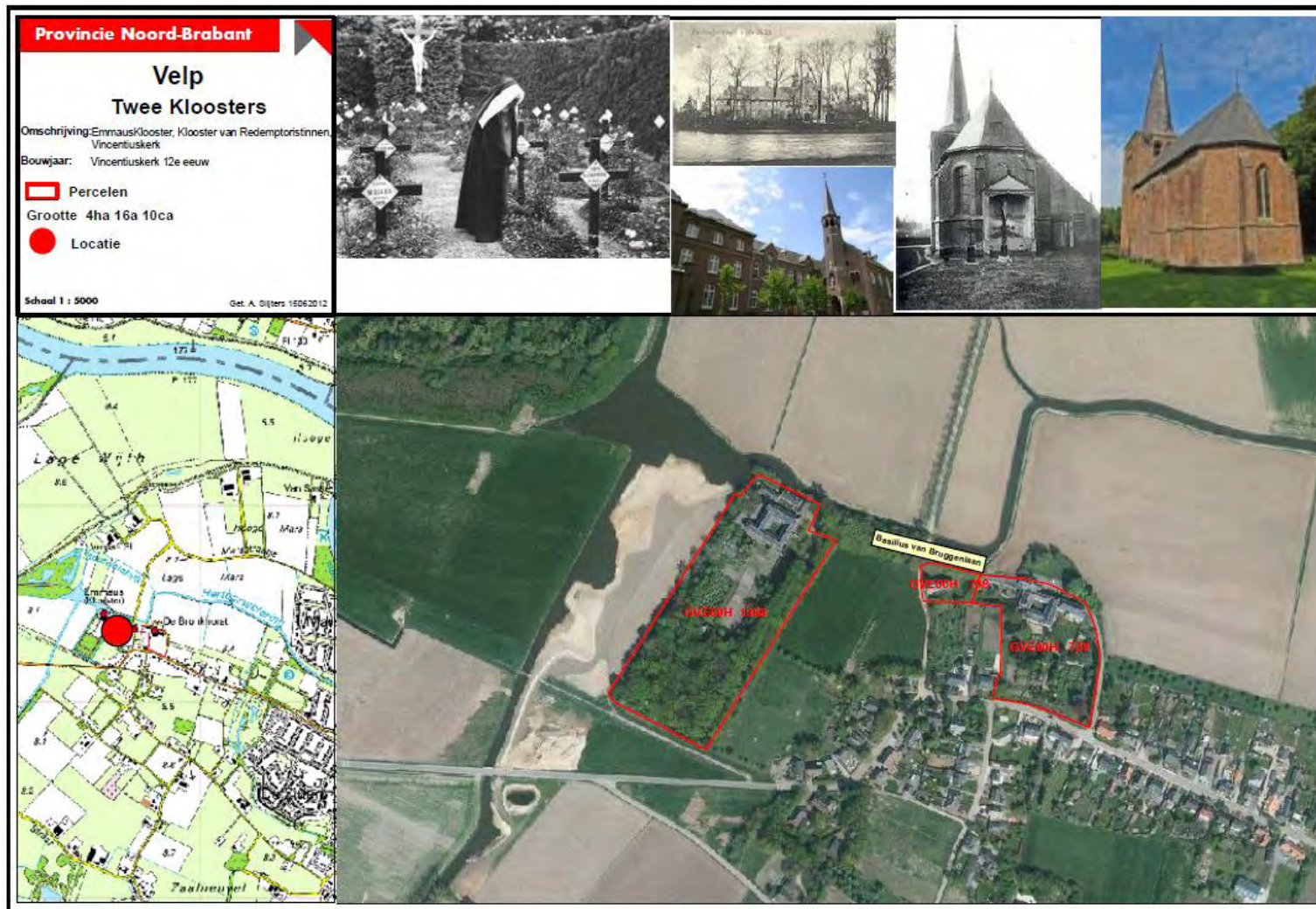
Omschrijving	Het kloostercomplex Abdij van Berne is een Norbertijnenabdij. Het was vermoedelijk een jachtslot van de hertogen van Brabant.
Bouwjaar	1546 met veel aanbouwen in de tijd
Architect	Meerdere
Monument	De abdij van Berne is een rijksmonument met neogotische en moderne abdijgebouwen. Vermoedelijk is het oorspronkelijk een jachtslot van de hertogen van Brabant geweest. Het kloostercomplex is grotendeels omgracht en aan de Abdijstraat voorzien van een monumentale poort. In de kerk zijn drie zerken aanwezig van de laatste abten van de oorspronkelijke abdij van Berne, namelijk Coenraad van Malsen (abt 1528-49), Otto van Boetselaar (1549-52), en Theodorus Spierinck (1552-84).
Cultuurhistorie/ Betekenis	Het oorspronkelijke jachtslot is in 1546 verbouwd tot buitenverblijf van de abt van Berne, Coenraad van Malsen. Bij de definitieve vestiging van de Norbertijnen in Heeswijk kwam er naast het buitenverblijf een tweelaags kloostergebouw dat met het Slotje is verbonden. Het complex werd in 1881 met een neogotische kerk uitgebreid en daarna met schip en toren (1927). De parkachtige tuin heeft elementen van een Engelse Landschapsstijl. De orde van de Norbertijnen is gesticht door de heilige Norbert van Gennep. Norbertijnen leven volgens de regel van Augustinus. De abdij vormt met de priorijen in Hierden en Tilburg een canonie en is onderdeel van de Brabantse circarie. Deze omvat de abdijen en priorijen in Nederland en Vlaanderen. De Abdij van Berne werd in 1134 door ridder Fulco van Berne gesticht in het Gelderse plaatsje Berne aan de Maas, het tegenwoordige Bern. Hiermee is het de oudste nog bestaande kloostergemeenschap van Nederland. "In het jaar des heren 1132 gebeurde het, dat Fulco van Berne achtervolgd werd en niet meer kon ontsnappen. Hij was van alle kanten omsingeld en deed toen de belofte aan God, dat als hij door Gods toedoen van zijn vijanden zou ontkomen, zijn kasteel te Berne tot een klooster zou maken. Hij wierp zich gewapend en te paard in de Maas en wist weldra de overkant te bereiken". In het Museum voor Religieuze Kunst in Uden hangt een schilderij dat dit verhaal verbeeldt. De wapenspreuk van de Abdij luidt: <i>Berna ut Lucerna</i> (Berne als een Licht).

Urgentie	Een deel van de nieuwe gebouwen staat leeg.
Herontwikkeling	Herstel van het complex in oude luister te financieren uit toevoeging bijzondere (woning)bouw.
Betrokken partijen	Congregatie, gemeente Bernheze
Stand van zaken eind 2013	Er wordt door de orde een ruimtelijke visie opgesteld naar wat het herstel in oude luister inhoudt, inclusief de kosten daarvan. Afhankelijk daarvan wordt bekeken of en hoe de provincie kan participeren in de herontwikkeling



Mariënborg in 's Hertogenbosch

Omschrijving	In het centrum van 's-Hertogenbosch, langs de St.-Janssingel is het kloostercomplex Mariënborg gelegen. Het franciscanessenklooster "Mariënborg" wordt bewoond door de "Zusters van de Sociëteit van Jezus, Maria en Jozef". Het klooster is gelegen op het terrein van een ouder kloostercomplex, waarvan de -in 1929 ingrijpend verbouwde- kapel (oorspronkelijke bouwdatum 1488) nog resteert.
Bouwjaar	1897-1899
Architect	J. van Groenendaal
Monument	Rijksmonument
Cultuurhistorie/ Betekenis	Het klooster is neogotisch en heeft een oude kloostertuin met veel grote bomen. Inpandig is een en ander gemoderniseerd. Het complex getuigt van de ontwikkelingen in het onderwijs rondom 1900 en de belangrijke rol die de katholieke congregaties daarin hebben gespeeld. Het grootste deel is gaaf bewaard gebleven.
Urgentie	Het complex staat deels leeg
Herontwikkeling	Ideeën over een kenniscentrum, woon-zorgcomplex of pelgrimshotel
Betrokken partijen	Gemeente 's-Hertogenbosch Congregatie
Stand van zaken eind 2013	De gemeente heeft het complex aangemeld als mogelijke locatie in het kader van het investeringskrediet erfgoedcomplexen. De congregatie heeft een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren naar drie scenario's voor herbestemming van hun klooster. Onderzocht moet worden, welke optie de meest kansrijke is. De provincie heeft hierover contact met de congregatie.



Emmausklooster, klooster van Redemptoristinnen en het Vincentiuskerkje in Velp

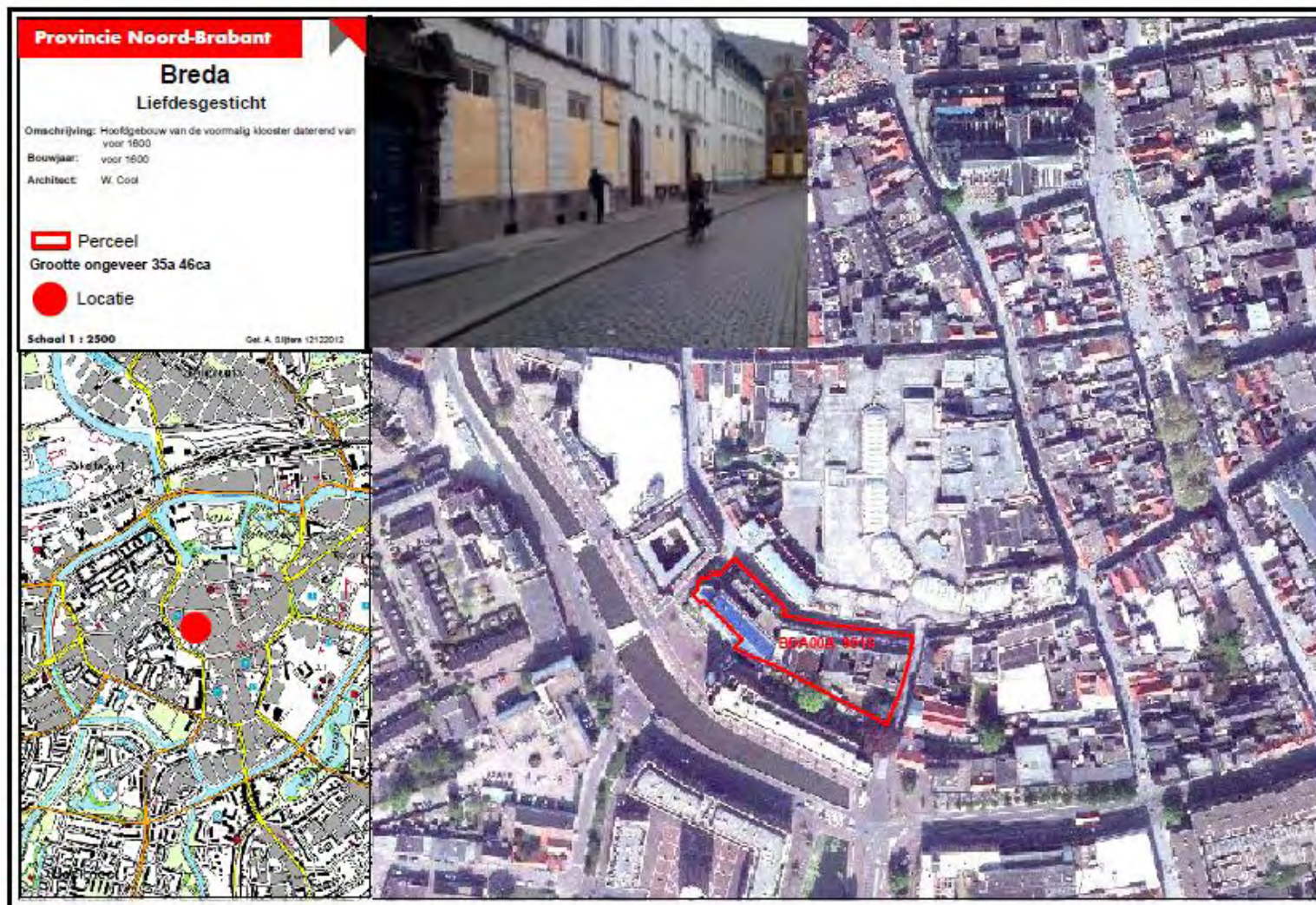
Omschrijving	De drie complexen het Emmausklooster (orde van de Kapucijnen), het klooster van de Redemptoristinnen en het Vincentiuskerkje samen vormen een uniek ensemble in Velp (gemeente Grave). De drie objecten liggen aan de rand van Velp, vlak achter een dijk van de Maas.
Bouwjaar	Het Emmausklooster is gesticht in 1645 in het huis Emmaus, wat later uitgebreid is door de paters. Het klooster van de Redemptoristinnen ('Rode Nonnen') is als klooster gesticht (1858) in het kasteel Bronkhorst, dat al sinds de 15e eeuw op die plek stond. Het oudste gedeelte van de Vincentiuskerk stamt uit 12e en misschien wel 10e eeuw, hier staat de oudste overgebleven kerkmuur van Brabant.
Architect	<u>Redemptoristinnenklooster:</u> • 1879, voorgevel en kloosterkapel: Th. Asseler • va 1908, Berlagiaanse ingangspartij met toren: A.J. Kropholler • va 1901, onderkelderde kloostervleugel en 'rotonde' (ingang): J. Kayser • 1848, verbouwing van het klooster: A. de Beer <u>Emmausklooster:</u> • architect onbekend <u>Vincentiuskerk:</u> • in 1961-1963 gerestaureerd onder leiding van architect J. Strik
Grootte	Emmausklooster: 27.410m² + 2710m² (toegangsweg) Klooster van de Redemptoristinnen: ? Vincentiuskerk: ?
Monument	Het voormalige klooster van de Redemptoristinnen De Bronkhorst, het Kapucijnenklooster Emmaus en het Vincentiuskerkje in Velp zijn alledrie rijksmonumenten

Cultuurhistorie/ Betekenis	Het ensemble is cultuurhistorisch gezien één van de iconen van Brabant. In 1648 werd de katholieke godsdienst in de Meierij van 's-Hertogenbosch en het Land van Cuijk verboden. Maar in het Land van Ravenstein, waartoe Velp behoorde, bleef de godsdienstvrijheid bestaan. Daarom kon de Vincentiuskerk als parochiekerk in gebruik blijven en konden de Kapucijnen vanuit 's-Hertogenbosch hun klooster in Velp stichten (1645). Over het Redemptoristinnenklooster. In 1456 werd Gijsbrecht II van Bronckhorst, heer van Batenburg en Anholt, eigenaar van kasteel Bronckhorst. De heren van Bronckhorst hebben vanaf de late middeleeuwen altijd een bijzondere positie bekleed; als één van de vier baanderheren en als eerste lid van de Staten van het kwartier Zutphen. Hun aanzien nam in 1530 toe toen Joost van Bronckhorst-Batenburg door keizer Karel V tot graaf werd verheven. Het kasteel heeft sindsdien veel eigenaren gekend, totdat het in 1858 werd overgedragen aan de Redemptoristinnen uit Brugge.
Urgentie Herontwikkeling	Een klooster staat leeg en een klooster heeft exploitatietekorten. De laatste Kapucijn heeft het klooster verlaten. De Kapucijnen zoeken naar een nieuwe bestemming die past bij het gedachtengoed van de Franciscanen (Kapucijnen). Het klooster wordt momenteel bewoond door een lekengemeenschap in traditie van Franciscus die het eigendom niet hebben overgenomen. Een ondernemer is geïnteresseerd in het redemptoristinnen klooster met als doel er een woonzorginstelling met zorgacademie ontwikkelen in de geestelijke gezondheidszorg. Dit plan is nog steeds actueel. In het proces van herontwikkeling heeft de ondernemer het klooster door verkocht aan een bouwbedrijf. De samenwerking tussen bouwbedrijf en zorg exploitant mislukte. Hierdoor is de ondernemer/ontwikkelaar genoodzaakt het klooster terug te kopen. Het bouwbedrijf is momenteel eigenaar van het redemptoristinnen klooster. Het Vincentiuskerkje is eigendom van de gemeente Grave en fungeert als kunstkerkje met exposities en uitvoeringen. De gemeente wil de herontwikkeling van het ensemble in samenhang aanpakken
Betrokken partijen	Gemeente Grave Congregatie Kapucijnen, ontwikkelaar van het Rode Nonnenklooster (redemptoristinnen)
Stand van zaken eind 2013	Op verzoek van de gemeente, Kapucijnen en de ontwikkelaar is de provincie gevraagd regie te voeren op het ontwikkelen van een gezamenlijk visie en concept. Een verkenning hiertoe is gestart. Op basis hiervan kan de provincie formuleren onder welke voorwaarden zij bereid is mee te financieren in de herontwikkeling van het ensemble. De verwachting is dat halverwege 2014 deze verkenning kan worden afgerond.



Sint Agatha in Sint Agatha (bij Cuijck)

Omschrijving	Het klooster is het oudste nog bewoonde klooster van Nederland.
Bouwjaar	Sint Agatha is in 1371 als Kruisherenklooster of Klooster Sint Aegten door de Kruisheren opgericht. Het klooster zelf dateert uit 1378 en heeft verschillende ontwikkelingen gekend. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werd het verwoest, in 1612 herbouwd, later verbouwd en uitgebreid, in 1906 gedeeltelijk gesloopt en in 1949 weer hersteld van oorlogsschade. In 1962 ontwierp de architect Jos Schijvens een nieuwe refter en bibliotheek. De toen gerenoveerde zolderverdieping is inmiddels weer gesloopt.
Architect	Meerdere architecten
Monument	Rijksmonument
Cultuurhistorie/ Betekenis	Het kruisherenklooster van Sint Agatha is het oudste klooster van Nederland. Sinds 1371 hebben er onafgebroken kruisheren gewoond. Na een bloeiperiode in de Middeleeuwen maakte het klooster tijdens de Reformatie en de Franse Tijd een moeilijke periode door toen kloosters verboden waren. Mede dankzij goede contacten met de Oranjes wisten de kruisheren de 17e en 18e eeuw te overleven. Vanaf 1840 begon een nieuwe bloeiperiode. Sint Agatha werd het moederhuis en opleidingshuis van de kruisheren. Rond 1960 nam het aantal bewoners geleidelijk aan af. In 2006 vestigde zich in een deel van het klooster het 'Erfgoedcentrum voor Nederlands Kloosterleven'. Ongeveer 100 orden en congregaties doen hieraan mee. Nu talloze kloosters hun deuren sluiten, verhuizen veel archieven, bibliotheekmateriaal en voorwerpen naar Sint Agatha. Ook de kruisheren bewaren in Sint Agatha een rijke collectie cultuurgood. Een voorbeeld is de bibliotheek met wel 1500 geschreven ter plaatse geschreven handschriften. Al dit verzamelde erfgoed wordt voor belangstellenden opengesteld.
Urgentie Herontwikkeling	In juni 2006 werden, na een verbouwing van het klooster, officieel enkele ruimten in gebruik genomen voor het Erfgoedcentrum Nederlands Kloosterleven.
Betrokken partijen	Kruisheren en het Erfgoedcentrum
Stand van zaken eind 2013	De provincie levert een kwartiermaker, deze onderzoekt de mogelijkheden voor de toekomst van het Erfgoedcentrum gecombineerd met de huisvesting van de Kruisheren.



Klooster Nieuwstraat in Breda

Omschrijving	Het klooster in de Nieuwstraat is het voormalige klooster van de zusters Franciscanessen Penitenten Recollectinen uit Roosendaal. Het complex bestaat uit een kloostergebouw, een kapel en driehofwoningen die later bij het kloostercomplex betrokken zijn voor huisvesting.
Bouwjaar	Het klooster is in 1904-1905 gebouwd.
Grootte	0,3 hectare
Architect	Architect is de Bredanaar, J. Lijdsman.
Monument	Het klooster en de hofwoningen verkeren in een zeer slechte staat van onderhoud. De kapel is gedeeltelijk casco gerestaureerd met subsidie van rijk en provincie.
Cultuurhistorie/ Betekenis	Cultuurhistorisch heeft het complex een grote betekenis. Het laat immers zien hoe de zorg voor onderwijs door de katholieke congregaties zich ontwikkelde, met name in de stad. Het architectonische belang van het gebouw zit in de sobere neogotiek en de ornamenten. De 3 hofwoningen Waalwijck, Bruheze en Assendelft vertegenwoordigen grote historische waarde, met name het huis Assendelft. In dit derde huis komen in 1404 de banden tussen de familie van Polanen en Nassau samen, de grondleggers van het Nederlandse Koningshuis. Vanaf dat moment gaat Breda een prominente rol in de Nederlandse geschiedenis spelen.
Urgentie	Groot. Het klooster is sinds 1991 buiten gebruik. Daarna heeft het dienst gedaan als studentenhuisvesting, maar staat inmiddels leeg en verkeert in slechte staat.
Herontwikkeling	Het plan is om in het klooster en de hofwoningen een 5-sterren designhotel te vestigen.
Betrokken partijen	Initiatiefnemer Designhotel, gemeente Breda en het NRF (Nationaal Restauratiefonds).

**Stand van zaken
eind 2013** De gemeente Breda heeft aangegeven hoge prioriteit toe te kennen aan de herontwikkeling van het kloostercomplex aan de Nieuwstraat. De verantwoordelijkheid voor het opstellen van een investeringsvoorstel ligt bij de initiatiefnemer en de gemeente. De plannen voor de herontwikkeling tot het vestigen van een vijfsterrenhotel zijn in vergevorderd stadium. Begin 2014 dient de initiatiefnemer het investeringsvoorstel bij de provincie in. De verwachting is dat de verkenningsfase in 2014 kan worden afgerond en een investeringsvoorstel kan worden opgesteld dat in procedure wordt gebracht.



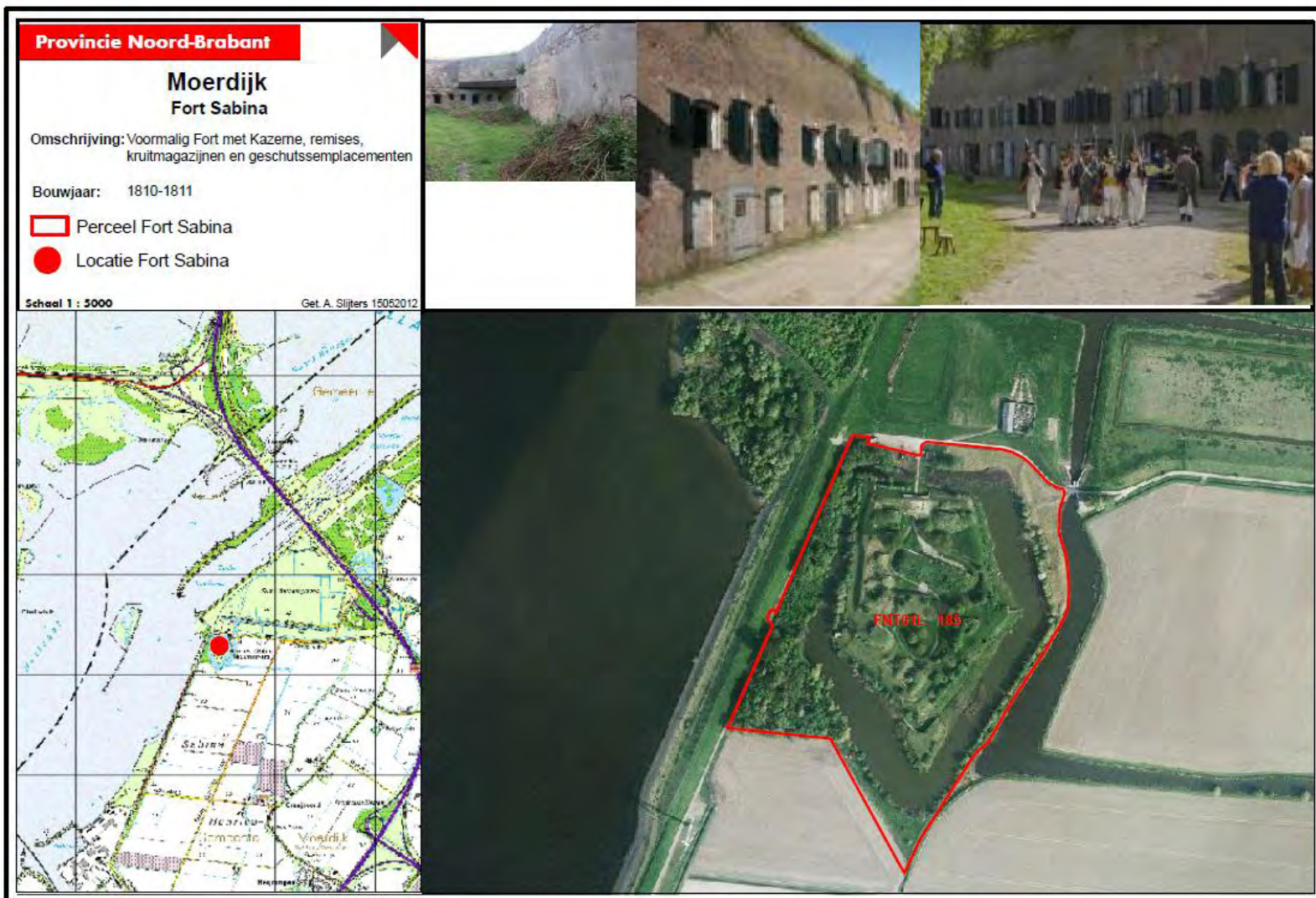
R:\Geol\Projecten\Grondzaken\Grote Erfgoed\Kloosters\Catharinadal

Klooster Catharinadal in Oosterhout

Omschrijving	Het huis De Blauwe Camer is onderdeel van de Heilige Driehoek in Oosterhout. In het voormalig kasteel is nu een kloosterorde gehuisvest. In 1645 kwam het kasteel in bezit van de zusters van Norbertinessen van Sint-Catharinadal
Bouwjaar	Gebouwd omstreeks 1400, eerste bronvermelding 1497
Architect	
Grootte	
Monument	Rijksmonument
Cultuurhistorie/ Betekenis	De Blauwe Camer is een omgracht huis gebouwd in de eerste helft van de 16^{de} eeuw. In de 17^{de} eeuw is de kloosterorde hier gehuisvest. In het interieur zijn nog veel elementen bewaard gebleven uit de begintijd van de kloosterorde. Aan het oorspronkelijke huis zijn in de loop der tijd veel aanbouwen verrezen die noodzakelijk voorzagen in de behoefte van de orde, zoals een kapel en lesgebouwen en een schuur. Dit heeft de uitstraling van het huis niet aangetast. De zusters Norbertinessen in Oosterhout is de oudste vrouwenkloostergemeenschap van Nederland opgericht in de 13^{de} eeuw na omzwervingen vestigde de orde zich in De Blauwe Camer, het huis werd aangepast.
Urgentie Herontwikkeling	De kloostergemeenschap beraadt zich op de toekomst Op incidentele basis kan er getrouwd worden in het kasteeltje. De orde zoekt naar meer mogelijkheden voor de toekomst. De ideeën van herontwikkeling zijn kleinschalig en dienen aan te sluiten bij het kloosterleven de huidige bewoners.
Betrokken partijen	Kloosterorde, gemeente Oosterhout
Stand van zaken eind 2013	Een eerst gesprek heeft plaatsgevonden waarin de mogelijkheden voor kleinschalige herontwikkeling zijn besproken. Verdere uitwerking zal in 2014 gaan plaats vinden.

Militair erfgoed

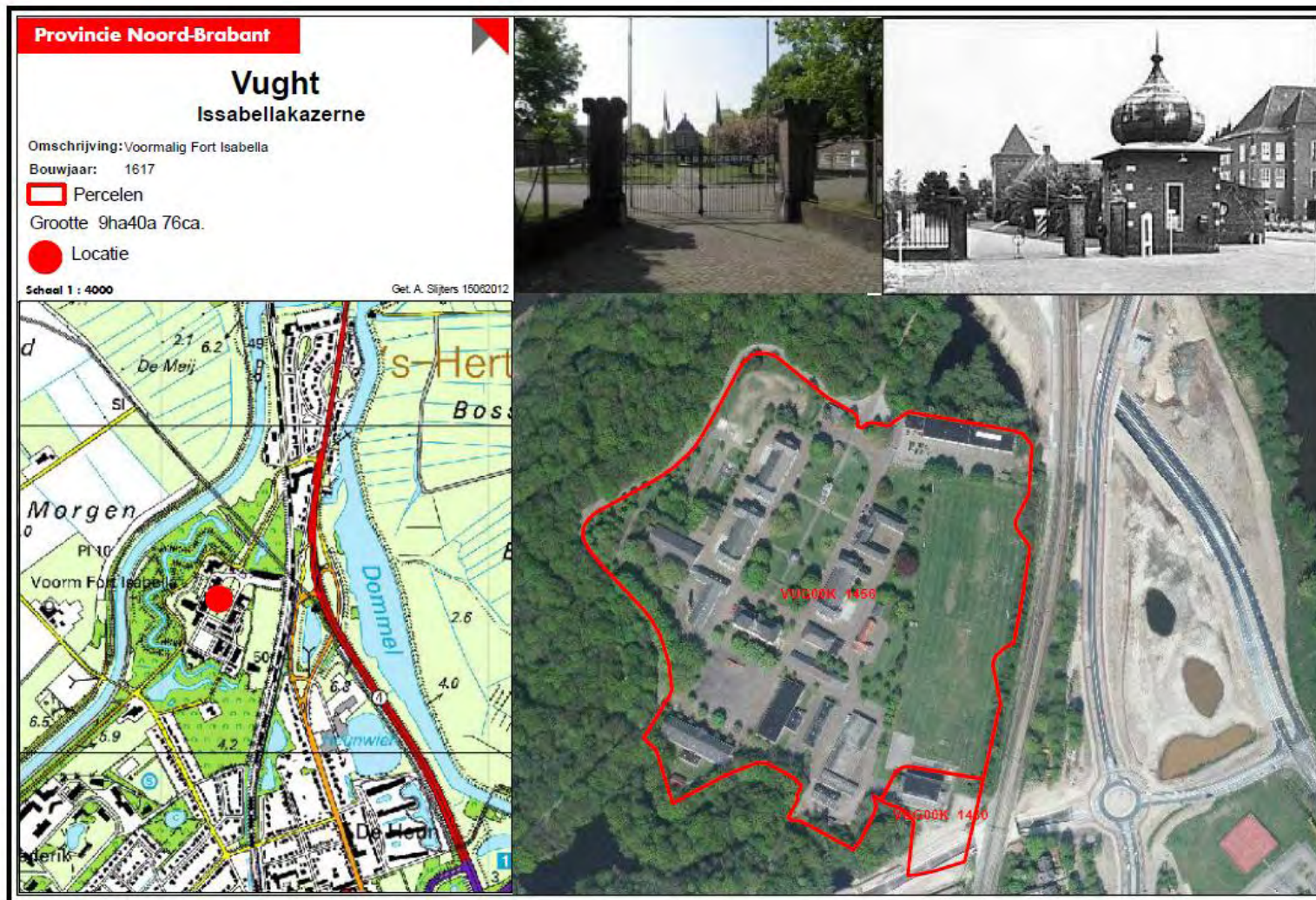




Fort Sabina in Moerdijk

Omschrijving	Fort Sabina Henrica is een voormalig fort bij Willemstad. met een kazerne, remises, kruitmagazijnen en geschutsemlacements
Bouwjaar	Fort Sabina, oorspronkelijk heette het 'De Ruyter', is in 1810-1811 aangelegd in de noordwesthoek van de Sabina-Henricapolder. In 1879-1883 werd het geheel aanzienlijk gewijzigd en kreeg toen zijn huidige vorm.
Architect	onbekend
Grootte	13 hectare
Monument	Rijksmonument
Cultuurhistorie/ Betekenis	Het fort deed dienst als verdediging tegen vijandelijke vlooteenheden op het Volkerak en het bestrijken van een versperring met schoktorpedo's. Het maakte deel uit van de Stelling van het Volkerak en het Hollandsch Diep. Het complex was omringd door een aarden wal in de vorm van een onregelmatige vijfhoek. Hierbinnen bevond zich een toren (tour modèle no. 2). Daarin kon 21 ton buskruit worden opgeslagen, terwijl het fort werd bezet door 69 manschappen. Om het fort lag een natte gracht. In 1924 werd het fort opgeheven. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd het als schuilplaats voor de burgerbevolking gebruikt. Bij de watersnoodramp van 1953 liep het fort ernstige schade op. De gracht is sindsdien versmald en de brug vervangen door een dam. Bijzonder aan dit fort is dat er een torpedoloods was, deze verkeert in zeer slechte toestand. Het fort verkeert in slechte staat van onderhoud, de botenloodsen zijn er nog veel slechter aan toe.
Urgentie	Het fort verkeert in slechte staat van onderhoud.
Herontwikkeling	De herontwikkelingsmogelijkheden zijn beperkt door de ligging van het fort in de EHS. Beperkte mogelijkheden voor horeca en een functie als informatielocatie zijn mogelijk.
Rol PNB	Mede-investeerder

Betrokken partijen	Tot in de jaren '50 en '60 van de 20e eeuw werd het fort gebruikt als munitieopslagplaats, maar in 1977 werd het verkocht aan de gemeente Fijnaart en Heijningen, die het in 1981 verkocht aan Staatsbosbeheer. Momenteel heeft de gemeente Moerdijk het fort in erfpacht. Het terrein sluit aan bij het natuurgebied Sint Antoniegorzen.
Stand van zaken eind 2013	De gemeente bereidt is een plan aan het voorbereiden , waarbij door middel van organische groei het fort alsnog wordt herontwikkeld. Het plan is in een vergevorderd stadium en richt zich op het fort en de botenloodsen. De verwachting is dat in 2014 de verkenningsfase kan worden afgerond.



Isabella Kazerne in Vught

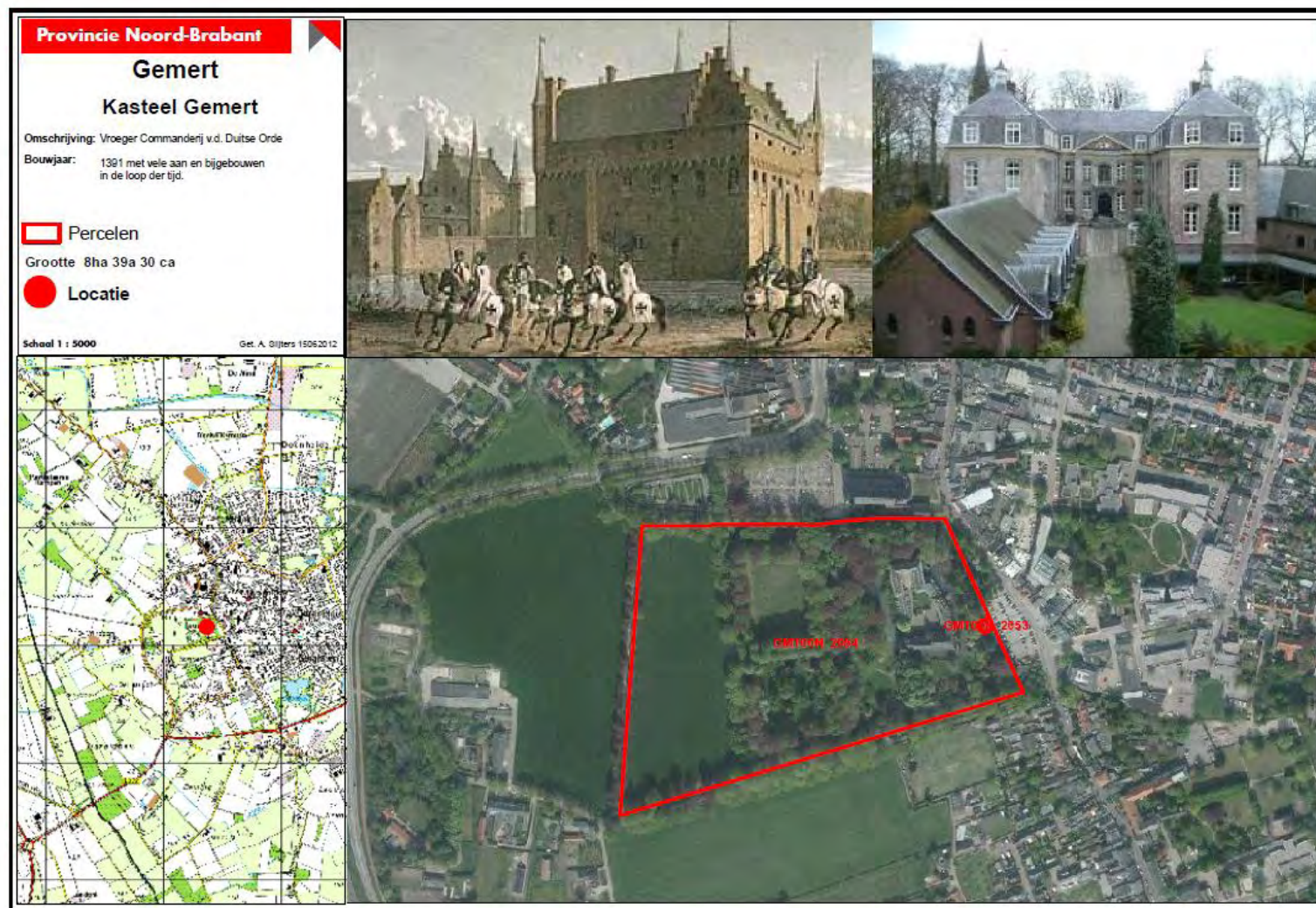
Omschrijving	Kazerne op het voormalige fort Isabella
Bouwjaar	Het fort is gebouwd begin 17 ^e eeuw De kazerne is gebouwd begin 20 ^{ste} eeuw
Grootte	9 hectare
Monument	Rijksmonument het hoofdgebouw, de poort, het poortgebouw en de kiosk
Cultuurhistorie/ Betekenis	Fort Isabella is te zien als een belangrijk fort in de linie rondom s'-Hertogenbosch. Het fort heeft tijdens het beleg van Den Bosch in 1629 een rol gespeeld en werd ingenomen door Frederik Hendrik. Restanten van het fort zijn nog altijd te zien, zoals de vijfhoekige schans met grachten. Op het terrein staat een kazerne. Rond 1915 werd begonnen met het afgraven van de wallen en werd de binnengracht deels gedempt. Hierna werd begonnen met het oprichten van kazernegebouwen en werd de naam veranderd in Isabella kazerne. In de periode 1914-1940 waren er infanterieregimenten en het regiment wielrijders gelegerd. In de Tweede Wereldoorlog van 1940-1944 bezetten Duitse troepen de kazerne. Na de bevrijding in 1944 werd de kazerne door de Schotse Highland Divisie gebruikt. In 1961 werd er een ontspanningsgebouw voor de kaderschool Infanterie gevestigd. Tot 1993 deed het dienst als kazerne, waarna het zijn militaire functie verloor. In 1993 werd de kazerne in gebruik genomen door het COA (Centrale Opvang Asielzoekers) en staat sindsdien bekend als Asielzoekerscentrum Vught voor uitgeprocedeerde asielzoekers. Op dit moment is de hele kazerne leeg.
Urgentie Herontwikkeling	De Isabellakazerne staat leeg
Betrokken partijen	Gemeente Vught heeft recht van eerste koop en is begonnen om plannen te maken voor de herontwikkeling Gemeente Vught
Stand van zaken	De plannen voor herbestemming worden opgesteld door de gemeente Vught. De gemeente heeft hiervoor enige tijd tot haar

eind 2013

beschikking. De gemeente Vught heeft de provincie gevraagd mee te denken over mogelijke herontwikkeling. Vanuit een burgerinitiatief wordt er gewerkt aan een visie op de herontwikkeling van Kazerne Isabella. Deze visie is toegezonden. Het burgerinitiatief zoekt nu ondernemers die passen in deze visie en bij willen dragen in het project.

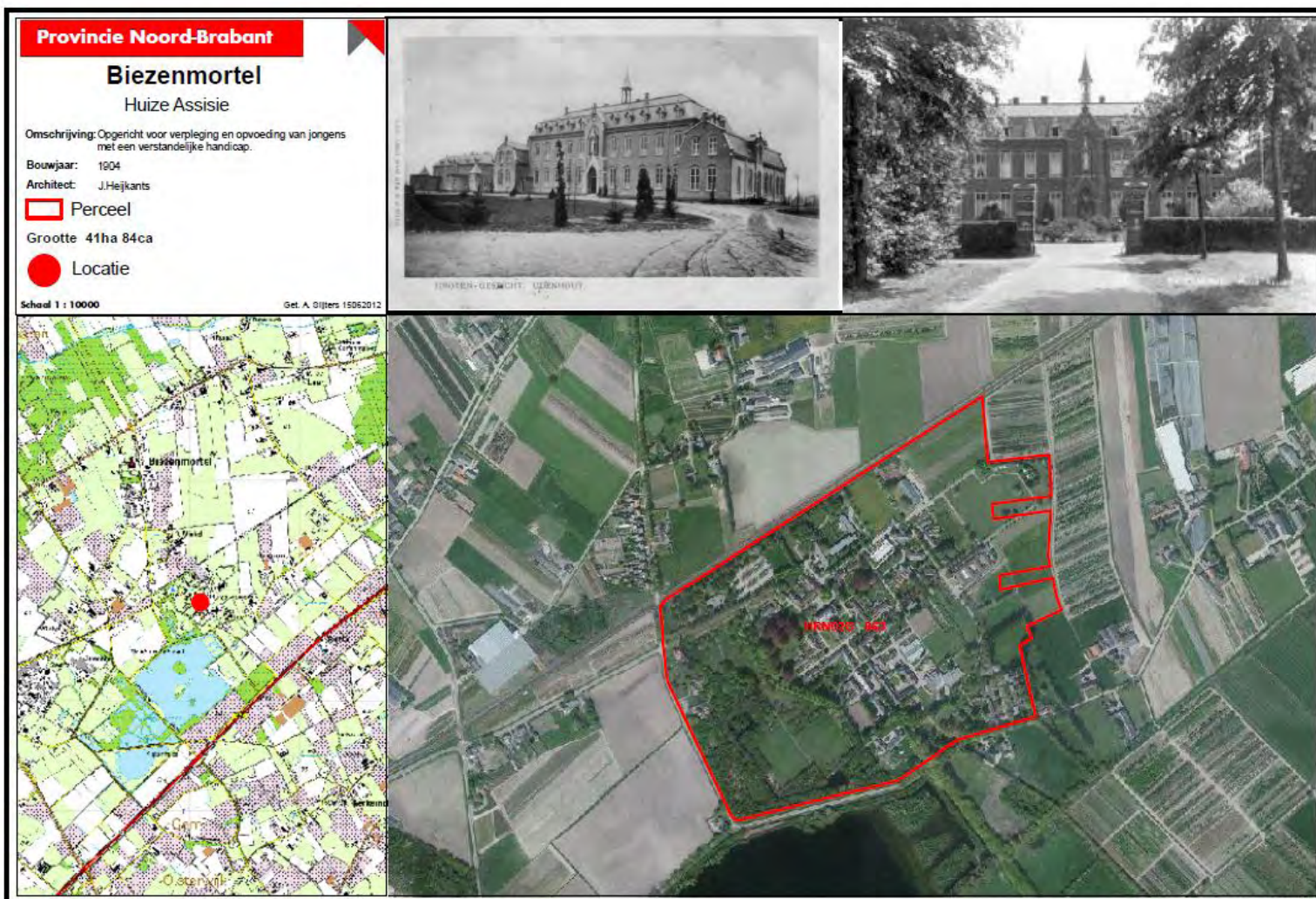
Kastelen en landgoederen





Kasteel Gemert

Omschrijving	Het kasteel was vroeger een Commanderie van de Duitse Orde. Nu is het een missiehuis van de Paters van de Heilige Geest.
Bouwjaar	1391 met vele aan- en bijgebouwen in de loop der tijd
Grootte	8 hectare
Architect	Het hoofdgebouw van het kasteel dateert uit 1740 en is gebouwd in Lodewijk XIV-stijl.
Monument	Rijksmonument
Cultuurhistorie/ Betekenis	Eén van de oudste delen van het complex is het zuidwestelijke paviljoen. Dit gedeelte dateert uit de zestiende eeuw. Alle andere gebouwen zijn in latere tijden gebouwd, vaak op fundamenten van voorgangers. Kasteel Gemert werd bewoond door de ridders van de Duitse Orde en is gebouwd in opdracht van de Commandeur Hendrik Reinaart van Husen. Het lag aan de Rips ten zuiden van de dorpskapel in Gemert. De kapel lag ten oosten van de huidige Sint-Janskerk uit 1437, aan de overzijde van de straat. Het kasteel is omringd door een fraai park. Buiten dit park bevinden zich uitgestrekte landerijen met hoeven waarvan de kleuren van de luiken nog steeds die van de Duitse Orde zijn. Het kasteel bestaat uit een hoofdgebouw, een eerste poortgebouw met links een hoekpaviljoen en aan de andere zijde moderne aanbouwen. En er is een tweede poortgebouw.
Urgentie	Staat leeg en is met provinciale subsidie casco gerestaureerd.
Herontwikkeling	De projectontwikkelaar onderzoekt verschillende scenario's
Betrokken partijen	De congregatie en een projectontwikkelaar
Stand van zaken eind 2013	Eind 2012 heeft de nieuwe eigenaar contact met de provincie opgenomen om te bezien of er een samenwerking tot stand is te brengen voor de herbestemming van het kasteel. In het contact staat dat een herontwikkeling van het kasteel een duidelijke ambitie moet uitstralen. De projectontwikkelaar studeert op drie herontwikkelingsscenario's met business case.

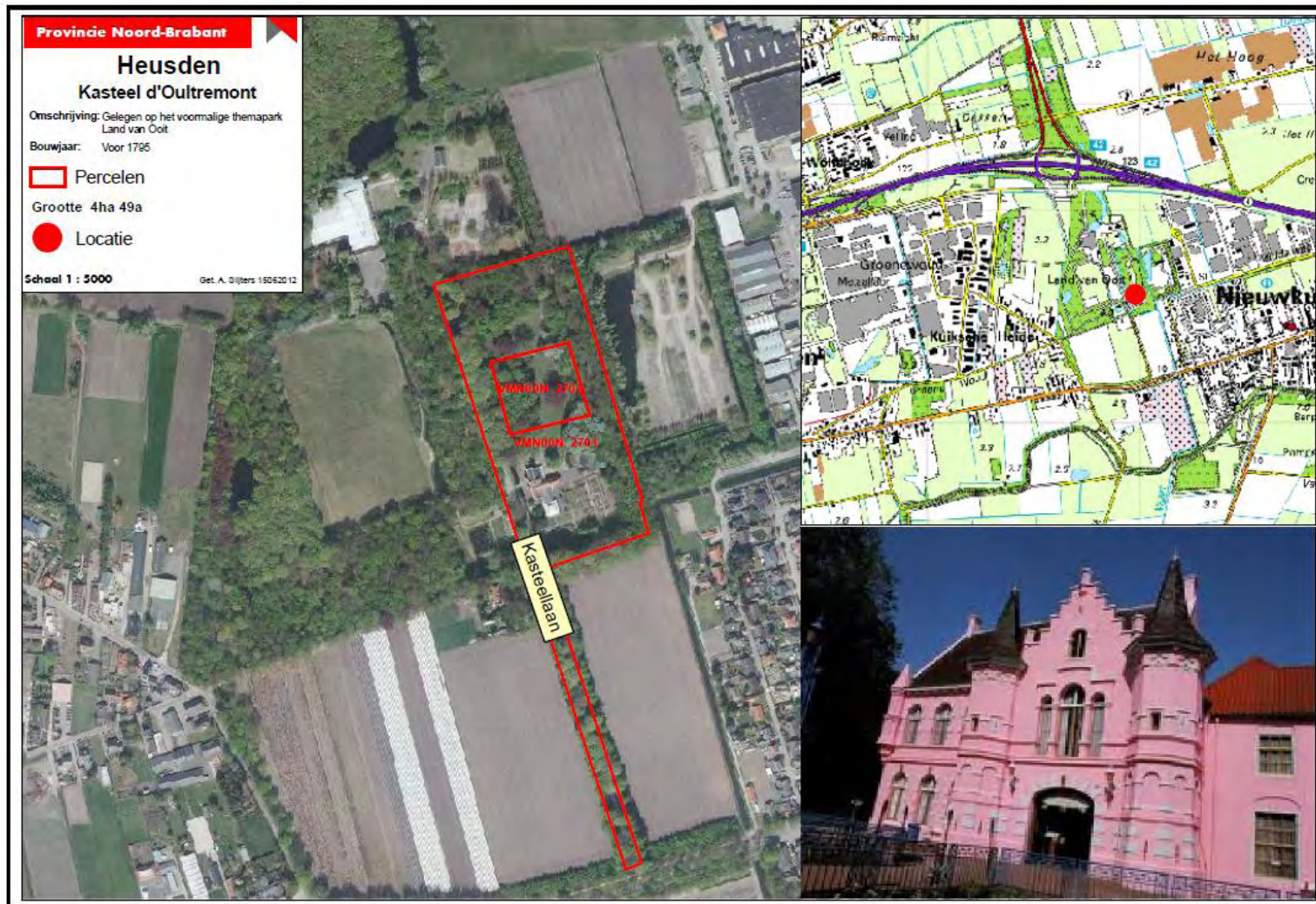


Huize Assisie in Biezenmortel

Omschrijving	Het gesticht is opgericht voor verpleging en opvoeding van jongens met een verstandelijke handicap.
Bouwjaar	1904
Architect	J. Heijkants
Grootte	66 hectare
Monument	Rijksmonument
Cultuurhistorie/ Betekenis	Op het terrein is een katholieke zwakzinnigeninrichting opgetrokken met een hoofd- of kloostergebouw, kapel, paviljoens, boerderij, kantine, werkplaats, watertoren en dokterswoning.
Urgentie	Een deel van het rijksmonument heeft geen functie. Een deel van de bebouwing, zeker die uit de zestiger jaren is aan vervanging toe.
Herontwikkeling	Sinds 1996 is Assisië met de stichting Accént uit Waalwijk tot de stichting Prisma gefuseerd. Er worden plannen ontwikkeld om het terrein weer levendig en bedrijvig te maken. Dit gebeurt onder de naam Landpark Assisië. De eigenaar streeft in principe niet naar een herontwikkeling, eerder is er sprake van een verbeterde invulling van het terrein. Veel toegevoegde bebouwing uit de jaren '50 en '60 is niet langer passend. Voor een deel van het erfgoed moeten nieuwe functies worden gevonden. Stichting Prisma is bezig met het formuleren van een herontwikkelingsconcept, gebaseerd op drie pijlers: sociaal-maatschappelijke ontwikkeling, zorginnovatie en de combinatie zorg-agrofood. Dit concept heeft nog nadere uitwerking nodig. Inmiddels hebben zich een aantal kleine bedrijfjes (start-ups), gerelateerd aan Prisma, gevestigd in de leegstaande gebouwen op het terrein. Landgoed Assisië ligt in een landschapspark. De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia verminderd. De eigenaar wil investeren in het verbeteren van de landschapskwaliteit op het terrein.
Betrokken partijen	De eigenaar Stichting Prisma
Stand van zaken	De eigenaar is bezig met het vaststellen van de investeringsbehoefte geëxpliciteerd naar het cultureel erfgoed. Het verzoek

eind 2013

tot participatie is ingediend, dit verzoek wordt verder verkend . Samen met de eigenaar is het proces om de herontwikkeling te verkennen opgestart. Eerstvolgende stap is het verder concretiseren van het herontwikkelingsconcept.



Kasteel d'Oultremont in Heusden

Omschrijving	Het kasteel is in 1230 als Kasteel Steenenburgh gebouwd. Het Kasteel d'Oultremont ligt op Nieuwkuijks grondgebied, tussen Drunen en Nieuwkuijk. Het gebied wordt 'de poort van Heusden' genoemd, vanwege de nieuw aan te leggen aansluiting van het gebied op de A59.
Bouwjaar	In 1795 brandde het kasteel af maar werd in de 19e eeuw weer opgebouwd. De grootste wijziging kwam in 1875 toen het kasteel zijn huidige verschijningsvorm kreeg.
Architect	Hendrik Jacobus van Tulder (verbouwing 1875)
Grootte	4 hectare
Monument	Het poortgebouw is aangewezen als rijksmonument en de lanen in het park zijn behoudenswaardig.
Cultuurhistorie/ Betekenis	De zuidelijke vleugel van het kasteel is het best bewaard gebleven (15e eeuw). Ook de poort zou nog van het vroegere kasteel zijn. Deze wordt ook wel de 'gewezen poort' genoemd. Het oorspronkelijke kasteel dateert van rond 1230 en heette Kasteel Steenenburgh. In 1707 kreeg het kasteel zijn Franse naam Kasteel d'Oultremont. Dat had te maken met het huwelijk van Maria Isabella van Schagen van Beieren met Jean Francois Paul Emile d'Oultremont. In 1989 werd het kasteel onderdeel van recreatiepark Het Land van Ooit. Het kasteel was één van de blikvangers van het park. De oorspronkelijke gevel van bakstenen werd geëgaliseerd en roze geverfd. Hierdoor is het kasteel bekend geworden als 'het roze kasteel'. Het neo-romaans kasteel bestaat uit twee bouwlagen en heeft een L-vormig grondplan. Het is voorzien van een poort met hang - en hoektorentjes en leeuwenkoppen onder de gotische spitsboogramen. De slotgracht is net als de brug afgezet met een hekwerk dat hardblauw is geschilderd. In het landschapspark staan oude lanen met beuken en linden. Eén linde heeft een omtrek van 350 cm.
Urgentie	Het kasteel staat leeg, de gemeente werkt aan gebiedsontwikkeling voor het hele gebied.
Herontwikkeling	Provinciale aanknopingspunten om een rol te pakken in de herontwikkeling, zitten in een combinatie van ontwikkelingen die (deels) aan elkaar te verbinden zijn: 1. Het monument en het landgoed, als identiteitsdrager van Brabant, behouden door het te herontwikkelen. Belangrijk hierbij is de (her)beleving van (het verhaal van) het landgoed. De herontwikkeling zou moeten passen binnen de ambitie van de

Agenda van Brabant:

2. Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat: het gebied rondom de Poort van Heusden wordt met het project Oostelijke Langstraat op een zodanige manier ontsloten dat rood, groen en blauw in het gebied meer groeimogelijkheden hebben. In feite wordt het gebied ontsnipperd en wordt het 'casco' toekomstbestendig ingericht;
3. Een mogelijke combinatie in (tijdelijke) gebruiksfunctie van het landgoed met Brabant Stad Culturele Hoofdstad (2018). Hierin komt dan met name een eventueel te ontwikkelen culturele functie van het landgoed voor in aanmerking (is inmiddels achterhaald);
4. Potenties voor de vrijetijdseconomie op het landgoed, bijvoorbeeld in combinatie met de natuurwaarden van het landgoed en van de Loonse- en Drunense duinen. Initiatieven kunnen gekoppeld worden aan de lopende trajecten binnen Leisure Boulevard in Midden-Brabant;
5. De mogelijke functies die het landgoed kan hebben voor de versterking van het innovatieve cluster Metal Valley.

**Betrokken
partijen**

Gemeente Heusden

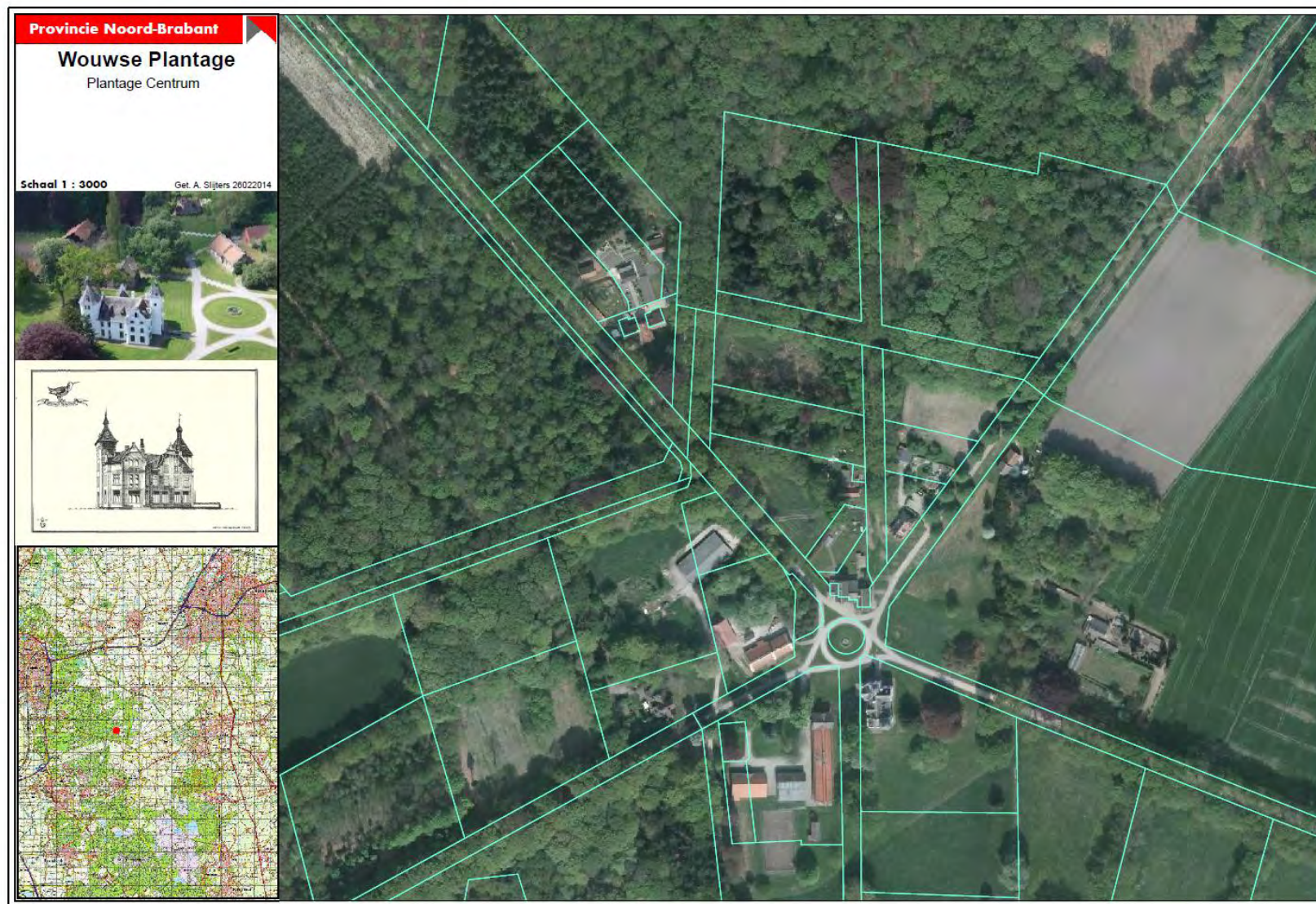
**Stand van zaken
eind 2013**

Sinds oktober 2011 zijn er ambtelijke gesprekken gevoerd tussen provincie en gemeente Heusden over het landgoed in het kader van het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen. Sindsdien zijn er diverse initiatieven van potentiële investeerders gepasseerd. Tot nu toe is geen enkel initiatief levensvatbaar gebleken. Aangezien er over deze locatie geen voortgang te melden is, vervalt deze in de volgende rapportage.



Witte Kasteel Loon op Zand

Omschrijving	Het Kasteel van Loon op Zand, bijgenaamd het <i>witte kasteel</i> , is een omgracht landhuis te Loon op Zand.
Bouwjaar	Het oudste deel van het kasteel stamt vermoedelijk uit 1387, een donjon. Het werd uitgebreid in de 15e en 16e eeuw. In 1777 werd veel gesloopt, van de donjon werd de bovenverdieping verwijderd, en de rest werd opgenomen in het nieuwe gebouw.
Architect	Stevens
Monument	Rijksmonument
Cultuurhistorie/ Betekenis	Het omliggende park is ook aangewezen als rijksmonument evenals het tuinhuisje, het zaadhuisje, de tuinmuur, het hek, de brug en de overige huizen op het terrein. Het Kasteel van Loon op Zand, bijgenaamd het <i>witte kasteel</i> , is een omgracht landhuis. Het kasteel kent een lange geschiedenis en behoorde toe aan de Heren van Loon op Zand. Het omringende landgoed is 4 ha groot en omvat een Engelse, een Franse, een gazon- en een bostuin. Na zware oorlogsschade is het huis in 1950 hersteld, waarbij de ramen van een kleine roedenverdeling werden voorzien.
Urgentie	Staat leeg en is slecht onderhouden
Herontwikkeling	Ideeën zijn gewijzigd in een plan om hier een vergaderlocatie en ontmoetingsplek te creëren.
Betrokken partijen	Stichting Het witte kasteel, de gemeente Loon op Zand.
Stand van zaken eind 2013	De huidige eigenaar heeft het Witte Kasteel aan een stichting overgedragen. Deze heeft plannen om het kasteel open te stellen als ontmoetingsplek voor de bevolking van Loon op Zand en als vergaderlocatie. Aansluiting bij de recreatie- en toerismesector in de regio wordt gezocht. De provincie is gevraagd de aanloopkosten met een lening te financieren. Een voorstel is in voorbereiding. De verwachting is dat de verkenningsfase in 2014 kan worden afgerond. Dan wordt een investeringsvoorstel opgesteld en in procedure gebracht.



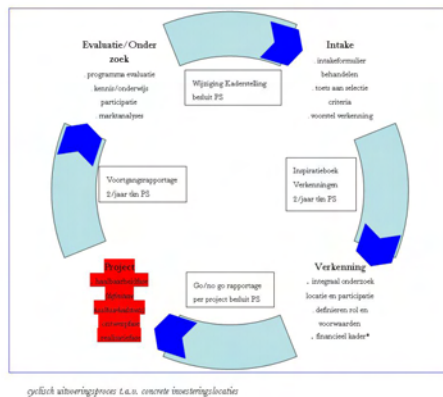
Wouwse Plantage

Omschrijving	Het eerste productiebos in Nederland, naast de houtproductie diende het bos ook ter vastlegging van de zandverstuivingen en voor de jacht.
Bouwjaar	Landgoed gaat terug tot 1400, vanaf 1504 in bezit van de Markies van Bergen op Zoom, de bebouwing is voornamelijk uit de 19 ^{de} eeuw.
Architect	Van bebouwing onbekend. De markante stervormige lanenstructuur is van de hand van Henri Adan (1759).
Grootte	900 hectare
Monument	Landgoed en de meeste gebouwen zijn rijksmonument
Cultuurhistorie/ Betekenis	Het landgoed is het eerste productiebos in Nederland. Hier werden voornamelijk eiken en beuken aangeplant en in de vochtigere delen elzen. Er staan enkele monumentale bomen. In de negentiende eeuw zijn er voor Nederlandse begrippen unieke gebouwen in bijzondere, rustieke sfeer gebouwd.
Urgentie	Het landgoed kampt met een exploitatie probleem door het wegvallen van de inkomsten.
Herontwikkeling	De eigenaar overweegt om woningbouw toe te voegen aan de al bestaande woningenvoorraad
Betrokken partijen	Eigenaar, gemeente Roosendaal
Stand van zaken eind 2013	Een eerste verkennend gesprek heeft plaats gevonden om te bezien over andere mogelijkheden zijn om de exploitatie van het landgoed sluitend te krijgen zonder dat er sprake is van het toevoegen van woningen. Deze gezamenlijke zoektocht moet in 2014 naar oplossingen leiden.

4. Projecten

De financiële verantwoording van de herbestemmingslocaties CHV, Dongecentrale, Mariadal, Moederhuis Dongen en KVL is opgenomen in de voortgangsrapportage van het ontwikkelbedrijf.

Hieronder volgt de stand van zaken per project.



Fact sheet CHV Veghel

Gedeputeerde Staten willen investeren in het voormalige CHV-complex (Coöperatief Handelsvereniging-complex) in Veghel. De provincie wil in dit herontwikkelingstraject graag samenwerken met de gemeente Veghel en de eigenaar van het complex, Bouwbedrijf van de Ven. De betrokken partijen bespreken nu de mogelijkheid van een herontwikkelingstraject van circa vijf jaar met een mogelijke verlenging van twee jaar.

Achtergrond

Het CHV-complex vertegenwoordigt het verhaal van de ontwikkeling van het Brabantse boerenbedrijf. De Coöperatieve Handelsvereniging (CHV) was de economische instelling van de Noord-Brabantse Christelijke Boerenbond (NCB). Hierin hadden de Brabantse boeren zich verenigd om samen hun economische positie te versterken. Door de vestiging van de CHV in Veghel, groeide deze plaats uit tot centrum van de voedingsindustrie in Veghel en Brabant.

Huidige status

Vanaf januari 2014 wonen en werken culturele organisaties samen op CHV Noordkade. Het complex biedt ruimte om te ontmoeten, verblijven, verbinden en (ver)maken. Deelnemende partijen zijn onder meer Stichting Cultuur Haven Veghel, MIK Pieter Brueghel, Kunstgroep De Compagnie, Muziekvereniging Frisselstein, Vivaan Jongerencentrum, ROEM, SIEMei, Slokdarmfestival, Industry Servicebioscoop en Atelier De Schets.

Visie herbestemming

De gemeente, ondernemer en de provincie willen komen tot een duurzame toekomstbestendige functie waarin food & feed en kunst & cultuur verenigd worden. Hierbij staan het gebouw én het verhaal centraal. De gebiedsontwikkeling biedt kansen voor een uniek programma op deze locatie, complementair aan het bestaande centrum van gemeente Veghel. In het concept krijgen cultuur, entertainment, horeca, openbare ruimte, werken en leren een plek.

Procedures, besluiten & contracten

- De gemeente heeft een aantal belangrijke besluiten genomen waardoor maatschappelijk en culturele functies zijn overgeheveld naar het CHV-complex. Daarbij is een overeenkomst aangegaan met Noordkade Ontwikkeling BV voor de duur van vijftien jaar.
- In december 2013 verstrekten het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor de Noordkade. De definitieve vergunning maakt een totaalconcept kunst, cultuur en food mogelijk. Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft eerder in 2013 ter inzage gelegen.
- Voor de provincie bevindt het CHV-project zich nu in de contractfase. We bespreken met eigenaar Stefan van de Ven hoe de provincie definitief kan participeren in Noordkade Ontwikkeling BV, de ontwikkel-BV van het CHV-complex.

Huidig gebruik

Vanuit Noordkade Ontwikkeling BV zijn er veel contacten met onder andere Maison de Boer (tijdelijke pop-up restaurant gevestigd eind 2013), Mars, Bavaria, Jumbo en een groot aantal andere (potentiele) gebruikers.

Er zijn al talloze evenementen en activiteiten op het CHV-complex. Enkele voorbeelden uit 2013:

- Veel Veghelaren kwamen op 15 september naar de Open Dag Bouw CHV Noordkade. Zij konden kijken hoe het complex erbij staat na de eerste fase van de verbouwing. Er waren rondleidingen, oud-medewerkers vertelden verhalen en jongeren konden zich uitleven in danslokalen met spiegel. De dag werd druk bezocht.
- Tien studenten van de Artscience opleiding in Den Haag brachten in november 2013 een oude fabrieksactiviteit weer tot

leven: ze 'maakten' veekoeken. Veekoeken zijn een lekkernij voor koeien, maar de productie ervan was niet winstgevend voor CHV. In 1972 werd de toen vijftien jaar oude fabriek aan de Veghelse Noordkade waar de koeken werden gemaakt, gesloten. Met geluid en beeld probeerden de studenten de stilgevallen fabriek nog één keer tot leven te wekken.

- In de aanloop naar de kerst werd er op 14 december van alles georganiseerd op CHV Noordkade in Veghel. Van een kerstmarkt en optredens van jonge, nieuwe bands tot en een dance event tot in de kleine uurtjes.



Relatie met overige actielijnen Erfgoedfabriek

- (Werkt) Bouwbedrijf van de Ven renoveert het CHV terrein in opdracht van de Noordkade Ontwikkeling BV. Ze werkt in de uitvoering van projecten met leerlingenwerkplaatsen
- (Ontmoet) Werkbezoek cluster Economie en Internationalisering aan het voormalige CHV -cluster. Verkenning optie voor crossovers met economisch beleid.
- (Denkt) Op initiatief van een ontwikkelaar vond in 2013 een kennisbijeenkomst plaats over inzet van duurzame energie (restwarmte Campina melkfabriek)

Aandacht in de media

CHV Veghel genoot behoorlijk wat media-aandacht van regionale en lokale kranten en websites. Onder andere over de evenementen die er in het laatste kwartaal van het jaar plaatsvonden.

- Omroep Brabant publiceerde begin 2013 over de miljoeneninvestering in het complex, later in het jaar over de studenten van de Artscience opleiding.
- Het Brabants Dagblad schreef over alle bovenstaande evenementen en publiceerde een kort bericht over de ontwikkeling van de kunst- en cultuurkade.
- Ook Veghel Nieuws schreef over bovenstaande evenementen.

Risicoanalyse

De gemeente heeft voor het toekomstige gebruik passend in het concept food&cultuur eind december een omgevingsvergunning afgegeven. Begin 2014 eindigt de beroepstermijn. Op basis van de omgevingsvergunning zal het bestemmingsplan door de gemeente worden aangepast.

De participatieovereenkomst is nog niet vastgesteld de onderhandelingen daarover zijn nog gaande. De participatie blijft voorsnog uitgaan van een looptijd van 5 jaar. In bepaalde situaties is dit met maximaal 2 jaar te verlengen.

Planning 2014

De provincie wil in 2014 een definitief contract sluiten met Noordkade BV. Ook willen we kijken hoe JOB-house (Jij Ontwikkelt Brabant, het provinciale initiatief om jongeren in contact te brengen met erfgoed) een plek kan krijgen in het activiteitenprogramma op het CHV-complex.

Fact sheet Dongecentrale Geertruidenberg

In 2012 heeft BOEi de Dongecentrale voor een symbolisch bedrag van 1 euro overgenomen van Essent. BOEi is de Nationale maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel erfgoed BV, gevestigd te Hoevelaken. In januari 2013 sloten BOEi en de provincie Noord-Brabant een samenwerkingsovereenkomst. Die voorziet erin dat de provincie voor de helft mede-eigenaar wordt van het complex. Het afgelopen jaar is het beheer van de centrale verder op orde gebracht en zijn contacten gelegd met gegadigden voor tijdelijk of permanent gebruik van de centrale of een deel daarvan. In 2018 wil de provincie haar aandeel in de Dongecentrale verkopen aan BOEi.



Achtergrond

De Dongecentrale is een zeer groot complex. Het was de eerste provinciale elektriciteitscentrale van de Provinciale Noord-Brabantse Electriciteits Maatschappij (PNEM). De centrale heeft een belangrijke rol gespeeld in het toegankelijk maken van elektriciteit in Brabant, en hiermee in de industrialisatie van onze provincie.

Huidige status

BOEi is eigenaar van de helft van het complex: ruim zeventuizend vierkante meter. Het opvallendste gebouw is de centrale zelf, die ook goed zichtbaar is vanuit de historische kern van Geertruidenberg. Verder zijn er nog een filtergebouw, een kantoorcomplex en zeven bedrijfswoningen. De centrale en het filtergebouw zijn rijksmonument.

Visie herbestemming

Voor de herbestemming van de Dongecentrale wordt in twee richtingen gedacht. Er zouden recreatieve functies kunnen passen, zoals een outdoor centrum, een bowlingcentrum of horecafuncties. En de energiefunctie zou kunnen herleven, bijvoorbeeld in de vorm van een onderzoekscentrum of opwekkingsfabriek van energie uit hernieuwbare bronnen.

Besluiten & contracten

Op 16 januari 2013 sloten BOEi en de provincie een samenwerkingsovereenkomst die erin voorziet dat de provincie gedurende vijf jaar voor de helft mede-eigenaar wordt van de centrale. De formele overdracht van dit eigendomsaandeel vindt in 2014 plaats. Een groot deel van de rest van het jaar stond in het teken van beheer en onderhoud. De provincie en BOEi willen de kosten goed beheersen. Daarom zijn er machineonderdelen ontmanteld en verkocht, is de verbinding met het hoogspanningsnet verbroken en in plaats daarvan voor het kantoorgebouw een normale elektriciteitsaansluiting aangelegd. Ook is het kantoorgebouw voorzien van een verwarmingsketel, zodat het (dure) gebruik van de stadsverwarming kon worden beëindigd. Ook is het overleg met TenneT over de geplande nieuwe 380 kV hoogspanningslijn over het terrein van de centrale voortgezet.

Procedures

Aanpassing van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en vergunningprocedures zijn pas aan de orde als duidelijk is welke herbestemming de centrale krijgt en als de plannen voor deze herbestemming in voldoende mate zijn uitgewerkt. Dat is op dit moment nog niet het geval.

Huidig gebruik

De provincie en BOEi voeren op dit moment gesprekken met diverse potentiële investeerders voor herbestemming van de centrale als een centrum voor onderzoek of opwekking van duurzame energie.

Gelukkig wordt steeds breder bekend dat de centrale uit productie is genomen en dat er herontwikkelingskansen liggen. Dit blijkt uit een aantal vragen om de locatie en de gebouwen te mogen gebruiken voor (trouw)fotografie of als filmlocatie.

Relatie met overige actielijnen Erfgoedfabriek

- (Ontmoet) De Dongecentrale was 'starring' tijdens de Dutch Design Week op 22 oktober. Social designers gingen met een groep genodigden in gesprek over de behoeften voor dit industriële complex.
- (Toont) Tijdens de open monumentendag in september 2013 is een flink aantal bezoekers rondgeleid.
- (Toont) De Dongecentrale was tijdens open monumentendag op zaterdag 9 september opengesteld voor publiek. Ook daarbuiten zijn er veel rondleidingen verzorgd voor ondernemersverenigingen, afdelingen van politieke partijen, scholen, studieverenigingen e.d..
- (Denkt) In september heeft de Oudheidkundige Kring Geertruydenberghe haar 'Canon van Geertruidenberg' gepresenteerd. In deze canon is een ventster gewijd aan de Donge- en de Amercentrale (www.canon-geertruidenberg.nl)

Aandacht in de media

Begin 2013 was de herbestemming van de Dongecentrale nieuws bij lokale en regionale media.

- BN DeStem publiceerde in februari 2013 een artikel over de mogelijke samenwerking met Heavy Decor.
- Omroep Drimmelen maakte een video over de herbestemming en officiële overdracht naar provincie en BOEi.

Risicoanalyse

Voor de financiering van de beheer- en ontwikkelkosten van dit project is vanuit het investeringskrediet erfgoedcomplexen € 1.200.000,00 in gereserveerd. De afspraak met BOEi is dat de provincie en BOEi gedurende vijf jaar (in beginsel) evenveel investeren in beheer en ontwikkeling van het complex. Deze afspraak wordt bekrachtigd bij de eigendomsoverdracht van 50% van het complex van BOEi naar de provincie.

Planning 2014

Begin 2014 wordt het meerjaren onderhoudsplan opgesteld. Dit is een belangrijke bron voor de uitgavenplanning. In het eerste kwartaal wordt ook asbest uit de centrale verwijderd. Uiteraard werken we het hele jaar aan het leggen en onderhouden van contacten met potentiële gebruikers van het complex. We hopen een intentieovereenkomst te sluiten met ondernemers op het gebied van duurzame energieopwekking. In de loop van het jaar willen we ook meewerken aan publieksmanifestaties, waaronder open monumentendag.

Fact sheet KVL Oisterwijk

In mei 2013 besloot de provincie Noord-Brabant om ongeveer 12 miljoen euro te investeren in het sinds 2000 gesloten fabriekscomplex Koninklijke Verenigde Leder (KVL) in Oisterwijk. Samen met marktpartijen renoveert en ontwikkelt de provincie deze locatie tot 'de ambachtsplaats voor creativiTijd'. In juni 2013 opende de eerste werkplaats op het terrein, DMP Bikes, gespecialiseerd in handgemaakte fietsen van hoogwaardig roestvast staal.



Achtergrond

Het KVL-fabriekscomplex dateert uit 1915. KVL werd in de jaren '30 de grootste lederfabrikant van Europa. Tot ver in de jaren tachtig behoorde KVL nog tot één van de tien grootste lederfabrieken van Europa en was de fabriek van economisch belang voor heel Brabant. Sinds 2000 is de fabriek gesloten.

Huidige status

Het KVL-complex bestaat uit zeven gebouwen en ligt naast het spoor. De provincie is eigenaar van zes cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de grond die daarbij hoort (3 hectare). De gemeente Oisterwijk is eigenaar van het overige deel (8 hectare) en wil hier woningen ontwikkelen. Een deel van de panden is in vervallen staat. Het voormalige Ketelhuis is tijdelijk in gebruik als evenementenlocatie de Leerfabriek.

Visie herbestemming

KVL moet een plek worden waar op ambacht gebaseerde moderne werkplaatsen zich vestigen. Het concept 'de ambachtsplaats voor creativiTijd' functioneert als een brug tussen drie verschillende partijen en hun doelstellingen:

- de ambitie van de gemeente Oisterwijk;
- de stimuleringsnota's van de provincie Noord-Brabant;
- de directe vraag van bedrijven die een creatieve ruimte zoeken in Noord-Brabant

KVL wordt een plek van 'ontmoeten en inspireren' voor ondernemers en organisaties met creatieve, ambachtelijke en innovatieve ideeën. Het wordt een bruisende 'community' van bedrijven en instellingen die kennis uitwisselen en elkaar versterken. De locaties worden in eerste instantie verhuurd. De planning is dat de provincie tussen 2018 en 2020 alle panden in goede staat kan overdragen aan een nieuwe eigenaar.

Besluiten, contracten en procedures

- Op 17 mei 2013 stemden PS in met een maximale investering van € 11.754.038 in het erfgoedcomplex KVL in Oisterwijk.

- Op 19 augustus 2013 is vanuit ISV3 een bijdrage in de sanering voor het gehele KVL-terrein ontvangen van € 1.506.000.
- Op 10 oktober 2013 keurde de gemeenteraad het voor de provincie relevante deel van het masterplan KVL goed.
- Op 8 januari 2014 ondertekenden de provincie en de gemeente Oisterwijk een samenwerkings-, ontwikkel- en splitsingsovereenkomst waarin alle afspraken rondom de herontwikkeling zijn vastgelegd.

Huidig gebruik

De volgende evenementen en activiteiten vonden in 2013 plaats op het KVL-terrein:

- *Informatiebijeenkomst masterplan KVL*
Op 10 september 2013 organiseerde de gemeente in samenwerking met de provincie en Bouwfonds Ontwikkeling een informatiebijeenkomst over de ontwikkelingen op het terrein. De provincie presenteerde hier de KVL-plannen aan de inwoners van de gemeente en aan potentiële gebruikers.
- *KVL Kroniek Dag*
Op 7 december 2013 organiseerden provincie en gemeente de KVL Kroniek Dag. Insteek van deze dag was om verhalen van voormalig fabrieksmedewerkers en andere mensen uit de omgeving over KVL te verzamelen. Circa honderd mensen bezochten de dag, zo'n vijftig mensen deelden hun herinneringen. De verhalen worden gebundeld, zodat zij bewaard blijven voor het nageslacht. Ook wordt de input gebruikt in de gebiedscommunicatie in 2014, om te laten zien dat er een continuïteit is in ondernemerschap op het terrein.
- *Leerfabriek*
Een aparte facebookpagina op www.facebook.com/leerfabriekkvl toont regelmatig foto's van de

voortgang en bijeenkomsten. Vanuit het twitteraccount @erfgoedfabriek verstuurt de provincie berichten met hashtag #oisterwijk, zodat lokale accounts dit bericht kunnen herplaatsten.

Naast de projectleider van het ontwikkelbedrijf heeft de provincie een aparte kwartiermaker/acquisiteur aangesteld (Ben ten Hove) die regelmatig contact onderhoudt met mogelijke gebruikers en investeerders en bezichtigingen verzorgt. In 2013 zijn gesprekken gevoerd met onder andere het Europees Keramisch Werk Centrum (EKWC), Social Sofa en meester Patissier en Meester Boulanger Robèrt Van Beckhoven. Met deze partijen is inmiddels op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over gebruik van verschillende delen van gebouwen. In juni is DMP Bikes reeds in de voormalige brandweergarage getrokken. Sinds eind 2011 wordt het ketelhuis geëxploiteerd als evenementelocatie. De exploitatie geschiedt door een plaatselijke horecaondernemer.

Relatie met overige actielijnen Erfgoedfabriek

- (Werkt) Op 8 november 2013 sloten acht Brabantse jongeren zich op in de Leerfabriek, de zogenoemde N8-makers. Zij verzamelden ideeën over hoe KVL (het Leerlokaal) een plek kan worden waar jongeren graag komen om werkervaring op te doen. N8-makers is een initiatief van JOB-house, dat zit verweven in het erfgoedprogramma. JOB-house biedt jongeren van VMBO tot universiteit een fysieke of digitale plek om leer- en werkervaring op te doen.
- (Ontmoet) Presentatie / rondleiding KVL als onderdeel van 1e netwerk ontmoeting netwerk van ontwikkelaars, bouwers, financiers en gebruikers.

- (Toont) In 2013 startten studenten van Fontys met de ontwikkeling van een 'Expo', bedoeld om het programma Erfgoedfabriek . Deze tentoonstelling strijkt in de loop van 2014 neer op KVL.
- (Denkt) In mei 2013 gaven studenten van Fontys Hogeschool voor de Kunsten presentaties over de herbestemming van het KVL-terrein in Oisterwijk. De bijeenkomst werd in samenwerking met Leisure Academy Brabant georganiseerd. De studenten werden tijdens het project begeleid door de docenten Tom Bergevoet en Maarten van Tuijl van temp.architecture. Tom en Maarten maakten het boekwerk 'Time Based KVL', naar aanleiding van het studentenproject.

Aandacht in de media

De herbestemming van KVL genoot in 2013 behoorlijk wat aandacht in lokale en regionale media.

- Het Brabants Dagblad publiceerde in ieder geval tien artikelen over o.a. de investering in het project, de toenemende marktinteresse en de KVL Kroniekdag.
- Oisterwijk Nieuws plaatste en verzamelde circa 150 berichten met een KVL als 'tag'.
- Oisterwijk in Beeld maakte een handvol videoreportages, die ook te bekijken zijn via de website van de provincie

Risicoanalyse

De gemeente werkt mee aan de beoogde bestemmingsplanwijziging. Binnen de huidige bestemming bedrijfsdoeleinden is ook een programma mogelijk. De gemeente heeft gezien de geplande omliggende woningbouw ook belang bij een voorspoedige bestemmingsplanprocedure. Met de gemeente

zijn afspraken gemaakt in een overeenkomst die recentelijk is ondertekend

De participatie gaat uit van een looptijd van zeven jaar (5+2 jaar). Na deze periode zijn er huurinkomsten (7,35% rendement) voorzien die daarmee ruim de rentekosten (4,5% rekenrente) over de investering kunnen dekken. De kans is daardoor klein dat een eventuele langere looptijd van de participatie zal leiden tot extra kosten waar te weinig opbrengsten tegenover staan. Binnen de grondexploitatie is gerekend met een jaarlijks 0% opbrengstenstijging en 2% kostenstijging. Deze aanname is nog steeds realistisch.

Er is nog een aantal specifieke risico's te benoemen, waaronder verkoop/afzet na ontwikkeling, daadwerkelijke kostensanering van bodem en asbest en externe veiligheid. Voor zover mogelijk, zijn hierover contractuele afspraken gemaakt met de gemeente.

Planning 2014

Januari	Ondertekening samenwerkings-, ontwikkel- en splitsingsovereenkomst tussen provincie Noord-Brabant en gemeente Oisterwijk.
Maart	Asbestsanering gereed
April	Start renovatie kantoorgebouw en ledermagazijn
Juli	Ingebruikname kantoorgebouw en ledermagazijn
November	Intrek huurder Robert van Beckhoven

Fact sheet Klooster Mariadal Roosendaal

De provincie Noord-Brabant werd in oktober 2013 officieel eigenaar van het Klooster Mariadal in Roosendaal. Het complex stamt uit 1934 en was eigendom van de Franciscanessen. In oktober en november 2013 riep de provincie marktpartijen en burgers op ideeën aan te leveren voor de herbestemming. Op basis van de resultaten besluit de provincie in de eerste maanden van 2014 wat de volgende stap zal zijn in de herontwikkeling van Mariadal.

Achtergrond

Mariadal was een opleidingsinstituut voor Brabantse zuster-onderwijzeressen. In die functie is het klooster van grote maatschappelijke betekenis geweest. De zusters van Franciscanessen verlieten Mariadal eind 2011. Behalve het klooster omvat het complex ook een kapel en een tuin. Het terrein meet in totaal 4,3 hectare.



Huidige status

Het klooster wordt nu tijdelijk bewoond. Ook maken plaatselijke stichtingen en verenigingen er volop gebruik van. Zo raakt het pand niet in verval en blijft het in goede staat.

Visie herbestemming

Het kloostergebouw en de bijbehorende tuin zijn rijksmonument. Om die reden mag voor de herbestemming van het complex vrijwel niets aan het interieur of exterieur van het klooster worden veranderd. In 2018 wil de provincie een nieuwe bestemming voor Mariadal hebben gevonden en het complex overdragen aan een nieuwe eigenaar. Samen met de gemeente Roosendaal is de provincie op zoek naar een 'zielvolle' herbestemming van dit monumentale erfgoed. In dat kader zijn diverse gesprekken gevoerd met Riek Bakker die in opdracht van de gemeente Roosendaal werkt aan een plan om de binnenstad van Roosendaal weer regionale betekenis te geven. In haar plannen is Mariadal opgenomen in een gebiedsontwikkeling waar ook het stadskantoor en de scholen aan de rand van de tuin in zijn opgenomen. Na de gemeenteraadsverkiezingen zal hierover met de gemeente verder worden gesproken.

Besluiten & contracten

- Op 3 oktober 2013 werd Mariadal bij de notaris officieel overgedragen aan de provincie.
- Op 28 november 2013 tekenden de provincie en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst.
- Op 28 november vond de officiële, feestelijke overdracht plaats.

Procedures

De in 2013 gehouden marktconsultatie was een open procedure.

Formeel loopt er nog geen planologische procedure. De huidige activiteiten cq gebruik passen binnen het vigerend bestemmingsplan.

Huidig gebruik

Mariadal kent, op basis van tijdelijke contracten, reeds vele gebruikers. Zij dragen zorg voor de instandhouding en leefbaarheid van het complex. De gebruikers zijn veelal lokale verenigingen en stichtingen.

Relatie met overige actielijnen Erfgoedfabriek

- ((Ontmoet) Op 25 november presenteerde de provincie zich als nieuwe eigenaar aan de tijdelijke bewoners en gebruikers en werden zij bijgepraat over de marktconsultatie.
- (Werkt) Een vrijwilliger geeft als gids rondleidingen aan basisschoolleerlingen op het complex van het klooster. Hij heeft een begeleidend boekje ervoor gemaakt.
- (Ontmoet) Op 28 november 2013 zijn de omwonenden geïnformeerd over de eigendomsoverdracht en over hoe in grote lijnen het herontwikkelingsproces eruit ziet. Tijdens deze interactieve bijeenkomst werden ook klachten en vragen uit de omgeving meegenomen. De vragen en zorgen hadden vooral te maken met tijdelijk gebruik (geluids- en parkeeroverlast). Dit is opgepakt en is besproken met de gebruikers van het pand.
- (Toont) Op 25 september publiceerde de provincie een open marktconsultatie op Teneder.nl, de openbare aanbestedingswebsite van de overheid. De consultatie is ook aangekondigd via de website van de provincie en via de communicatiekanalen van het gemeentelijke programma 'Hart voor de Binnenstad'. Verder is de consultatie breed verspreid via twitter @erfgoedfabriek en de LinkedIn-groep

'Herbestemming', met retweets en reacties van professionals uit de RO- en herbestemmingsvakwereld. Het rapport is op 3 februari gepubliceerd op Teneder.nl.

- (Toont) Op donderdag 10 oktober organiseerde de provincie een 'schouw' voor geïnteresseerde (markt-)partijen. Negentien geïnteresseerden meldden zich, waaronder ontwikkelaars, bouwers, architecten, beleggers en Roosendalers.
- (Denkt) De TU/e onderzoekt de resultaten van de marktconsultatie waarbij wordt nagegaan of deze resultaten nieuwe inhoudelijke inzichten hebben gegeven voor Mariadal en of de methodiek van marktconsultatie ook toepasbaar is voor andere herontwikkelingstrajecten en of het beter kan om een betere inhoudelijke respons te krijgen.

Aandacht in de media

In de eerste helft van 2013 was de aandacht voor de herbestemming van Mariadal nog gering. Op 29 november publiceerde landelijk dagblad Trouw een foto met artikel over de feestelijke overdracht aan de provincie. De overige berichten in de lokale en regionale kranten waren combinaties van nieuws over de investering van de provincie en de zoektocht naar een herbestemming.

- De regionale krant BN DeStem publiceerde in 2013 in ieder geval twee artikelen over de herbestemming van Mariadal
- Huis-aan-huisblad Groot Roosendaal schreef twee korte artikelen gerelateerd aan de herbestemming van het kloostercomplex.
- Op andere nieuwssites uit de regio Roosendaal staan alleen doorverwijzingen naar artikelen uit BN DeStem.

Risicoanalyse

Met de gemeente Roosendaal is eind 2013 een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin de planologische medewerking in het kader van een eventuele voor de herontwikkeling van het complex noodzakelijke herbestemming is geborgd. De huidige planning is nog steeds gericht op een projectlooptijd van 5 jaar. Met betrekking tot de financiën is vooraf geconcludeerd op basis van de taxatie-uitkomst en de extern opgestelde grondexploitatie dat er geen risico is dat financieel moet worden afgedekt.

De belangstelling van relatief veel ontwikkelende partijen ook in de marktconsultatie om risicodragend te participeren in de herontwikkeling bevestigt dit beeld.

Planning 2014

In 2014 neemt de provincie een besluit over de verdere procedure voor herbestemming van Klooster Mariadal. Daarvoor wil de provincie (mede op basis van de resultaten marktconsultatie) eerst helder krijgen:

- welke ontwikkelingen kansrijk zijn;
- welke partijen een bijdragen kunnen leveren aan de herbestemming;
- hoe die samenwerking eruit kan zien;
- onder welke voorwaarden partijen willen instappen.

Net als in 2013 overlegt de provincie hierbij met de gemeente Roosendaal, in het bijzonder het programma 'Hart voor de Binnenstad' onder leiding van stedenbouwkundige Riek Bakker.

In 2013 heeft de provincie veel energie gestoken in de organisatie van het tijdelijke gebruik en in beheer en onderhoud (huismeesterfunctie, rol van de stichting bepalen, incidenteel

gebruik regelen). De feitelijke afspraken daarover leggen we vast in maart 2014.

Fact sheet Mobilisatiecomplex (MOB) Wanroij

Het MOB-complex in Wanroij werd tijdens de Koude oorlog gebouwd als bescherming tegen een opmars van de Sovjet-Unie. In die tijd kende Nederland nog circa honderd andere van dit soort complexen. Opvallend veel hiervan stonden in Brabant. In 2010 kocht de provincie het terrein om het in te richten als herinneringspark van de Koude Oorlog. Het park moet in 2014 opengaan voor bezoekers.

Achtergrond

Het mobilisatiecomplex Wanroij bestaat uit een wacht- en kantoorgebouw, een eenvoudige werkplaats voor kleine reparaties, meerdere loodsen voor wielvoertuigen, munitieopslagplaatsen, verbindingsmagazijnen en een zogenoemde Bos-opslagplaats (Benzine, Olie, Smeermiddelen).

Huidige status

Het complex in Wanroij is geen monument, maar wel bijzonder door de utilitaire verschijningsvorm van bebouwing en de ligging van het besloten complex in de landschappelijke agrarische omgeving. Bovendien zijn veel andere MOB-complexen in Nederland gesloopt om het grondgebied terug te geven aan de natuur.



Visie herbestemming

In 2014 wil de provincie het Wanroijse MOB-complex hebben opgeknapt en ingericht als herinneringspark van de Koude Oorlog. Vervolgens stelt de provincie het terrein open voor het publiek zodat zij de sfeer en het tijdsbeeld van de Koude Oorlog kan beleven. Via fysieke en digitale informatie, samengesteld door de beeldend kunstenaars Rob Moonen en Albert Kliet, kunnen bezoekers zich verdiepen in de Koude Oorlog en de rol van MOB-complexen daarin.

Besluiten & contracten 2013

In 2013 zijn er geen besluiten genomen of contracten opgesteld/getekend. In 2010 is er een samenwerkingscontract gesloten met de huurder van het terrein en gemeente Sint Anthonis.

Procedures

Nadat eind 2012 het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Sint Anthonis stond 2013 nagenoeg volledig in het teken van de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is in december 2012 aangevraagd en is sinds eind december 2013 van kracht. De terinzagelegging van de omgevingsvergunning is bekend gemaakt via de lokale krant, volgens de gemeentelijke bekendmakingsprocedures.

De lange proceduredtijd komt door de verklaring van geen bedenkingen die door het Rijk moest worden verleend voor de vleermuizen op het complex. Hiervoor is aanvullende informatie en motivatie opgesteld en aangereikt.

Huidig gebruik

Het complex wordt gebruikt door de stichting MTM (Munitie Technologische Modellen). MTM is begonnen als klein particulier initiatief van een 4-tal verzamelaars en is nu uitgegroeid tot een toonaangevend en uitgebreide kennisbron op het gebied van landmijnen en munitie in de wereld.

Relatie met overige actielijnen Erfgoedfabriek

- (Werkt) Het Munitie Technologisch Museum/ Modellen verzorgt opleidingen op gebied van herkennen en onschadelijk maken van munitie (geen opleiding gericht op jongeren is mijn beeld, ik zal dit nog navragen bij MTM)
- (Ontmoet) Op 2 december vond er een expertsessie plaats met interne en externe deskundigen over de herbestemming van het MOB-complex Wanroij om te kijken hoe verbindingen kunnen worden gelegd met de vrijetijdseconomie.
- (Toont) In het project MOB Wanroij is de actielijn 'Toont' verinnerlijkt: het belangrijkste doel van het project is het tonen

en laten beleven van de Koude Oorlog op een voorbeeldlocatie uit de Koude Oorlog.

Aandacht in de media

Het MOB-complex in Wanroij genoot in voorgaande jaren af en toe wat regionale, maar ook landelijke media-aandacht. Diverse kranten schreven over de herbestemming van het complex als herinneringspark. In 2013 bleef het in de media stil rondom het project. Naar verwachting komt de herbestemming in 2014, rondom de opening van het park, weer in het nieuws. Lokale en regionale media maar ook de vakinhoudelijke media op gebied van erfgoed en herbestemmen worden geïnformeerd.

Risicoanalyse

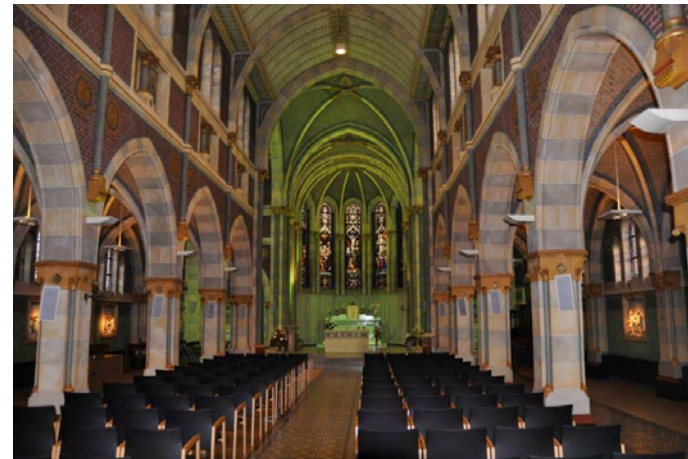
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het planologisch risico voor de herontwikkeling van het complex getackeld. De looptijd en tijdplanning loopt achter maar heeft verder geen/ beperkte consequenties. Bij de aanbesteding van de werkzaamheden moeten de financiële risico's scherper worden afgedekt.

Planning 2014

Dit voorjaar starten de renovatiewerkzaamheden en de inrichting van het herinneringspark. Nog dit najaar wil de provincie het complex openstellen voor het publiek. Voor de opening wil de provincie een gebruikscontract sluiten met de hoofdgebruiker en huurder van het complex. Streven is dat de provincie in 2016 uit het project stapt. Ook zal een plan van aanpak worden opgesteld om te komen tot een nieuwe eigenaar van het complex.

Fact sheet Moederhuis Dongen

Al meer dan tweehonderd jaar wonen de Franciscanessen in het Moederhuis in Dongen. Het klooster, waarvan het oudste deel uit 1801 stamt, is sinds de jaren tachtig een woonplek voor bejaarde zusters. Nu veel zusters een hoge leeftijd hebben bereikt, wordt het Moederhuis omgezet in een woonzorgcomplex. Het kloostercomplex is een rijksmonument en de historische waarde moet behouden blijven. De provincie draagt daarom bij in de kosten voor het behoud en de herbestemming van het klooster.



Achtergrond

De zusters Franciscanessen zijn een van de oudste congregaties van Nederland. Het Moederhuis was het beginpunt voor onderwijs en opvoeding voor Brabantse meisjes. De meisjes, pensionnaires

genoemd, werden intern opgeleid om les te kunnen geven in het lager en middelbaar onderwijs, maar ook aan de kweekschool (een opleiding voor onderwijzers).

Huidige status en gebruik

Op dit moment fungeert het Moederhuis al voor een belangrijk deel als woon-zorgcomplex. Stichting Maria-oord exploiteert het complex. De Stichting is een kleinschalige zorgaanbieder en levert intra en extramurale zorg aan oa de “klanten” in het Moederhuis. Haar diensten zijn een antwoord op de (zorg)vraag van de klant, die kan wonen en leven in een omgeving waarin men zich thuis voelt, aansluitend bij zijn of haar beleving, waarbij ruimte is voor de eigen (religieuze) leefstijl.

Visie herbestemming

De betrokken partijen werken op dit moment aan het vernieuwende zorgconcept van 'Community Care'. Community Care komt er op neer dat mensen met een beperking de zorg ontvangen van een brede gemeenschap om hen heen. Het concept biedt een veilige en sfeervolle woon- en leefomgeving voor kwetsbare ouderen die in een beschermde omgeving moeten wonen. Het moederhuis en het kloostergebied zijn geschikt voor dit idee. De komende jaren wordt de overgang naar deze nieuwe functie afgerond. De provincie gaat samen met de zusters vervolgens op zoek naar investeerders cq nieuwe eigenaren voor het complex, zodat zij in 2018 uit het project kan stappen.

Besluiten & contracten

De provincie is op 1 juli 2013 voor de helft eigenaar geworden van het Moederhuis. De congregatie is eigenaar van de andere helft én draagt de helft van de investeringen. Per kalenderjaar wordt een exploitatieplan opgesteld met een beschrijving van alle planbare

activiteiten, die in dat kalenderjaar of deel daarvan ten behoeve van het beheer en onderhoud van het registergoed verricht moeten worden en alle investeringen die in dat kalenderjaar of deel daarvan voor de innovatie/modernisering van het registergoed gepleegd moeten worden met een bijbehorende begroting van inkomsten/opbrengsten en uitgaven/kosten (c.q. de reserveringen daarvoor).

Procedures

De transitie van het complex tot een zorgcommunity past binnen het vigerende bestemmingsplan. Indien de verdere ontwikkeling van het concept aanpassing van het bestemmingsplan vergt is de gemeente bereid om hieraan mee te werken.

Relatie met overige actielijnen Erfgoedfabriek

- (Ontmoet) Onderzocht wordt welke marktpartijen als nieuwe eigenaar geïnteresseerd zouden kunnen zijn in zorgwoningen. Deze vraag is zeer actueel temeer omdat woningbouwcorporaties als mogelijke partij haast niet meer in beeld zijn. Het was nb. een corporatie die zich terugtrok uit het project. Dit onderzoek kan ook informatie geven voor vergelijkbare opgaven in andere projecten.

Aandacht in de media

- Omroep Brabant schreef één bericht over de miljoeneninvestering in het Moederhuis in Dongen en het CHV-complex in Veghel
- Huis-aan-huisblad Groot Roosendaal schreef twee korte artikelen gerelateerd aan de herbestemming van het kloostercomplex.

Risicoanalyse

Op basis van de voortgang wordt geconcludeerd dat er geen nieuwe risico's te melden zijn. De planologische, planning en kosten risico's zijn in beeld en afgedekt.

Planning 2014

In 2014 wordt het transitietraject van klooster naar woon-zorgcomplex verder ingevuld. De provincie overlegt regelmatig met de zusters over de voortgang van het project. Ook zal 2014 worden gebruikt om na te gaan wat de beste aanpak cq zoekproces is om te komen tot een nieuwe eigenaar van het complex.

Bijlage 1

Lijst met alle binnengekomen verzoeken die in behandeling zijn of waren

Categorie	Jaar	Gemeente	Projectnaam	Status
Kloosters	2011	Aarle-Rixtel	Brabantse Kluis	Intakefase
		Berkel-Enschot	Klooster Koningsoord	Intakefase
		Berne	Abdij van Berne	Intakefase
		Breda	Klooster Nieuwstraat	Verkenningfase
		Dongen	Klooster Moederhuis	Projectfase
		Eindhoven	Klooster Eikenburg	Niet passend
		Gemert	Voormalig Klooster Nazareth	Niet passend
		Oosterhout	Abdij Paulus	Teruggetrokken
		Oudenbosch	Klooster St. Anna	Verkenningfase
		Oudenbosch	Klooster St. Louis	Verkenningfase
		Ravenstein	Kloostercomplex Ravenstein	Intakefase
		Roosendaal	Onze Lieve Vrouwe Parochie	Intakefase
		Roosendaal	Klooster Mariadal	Projectfase
	2012	Boxtel	Kasteel Stapelen	Intakefase
		Haaren	Groot Seminarie Haarendaal	Intakefase
		Huibergeren	Klooster Broeders van Huijbergen	Intakefase
		Oirschot	Klooster Groot Bijstervelt	Intakefase
		Oirschot	Voormalig Sint Jorisgasthuis	Intakefase
		s-Hertogenbosch	Klooster Mariënborg	verkenningfase
		Sint-Agatha	Klooster Sint-Agatha	Verkenningfase
		Udenhout	Huize Vincentius	Intakefase

		Velp	Kapucijnenklooster	Verkenningfase
		Velp	Klooster Redemptoristinnen	Verkenningfase
		Velp	Kunstkerkje	Verkenningfase
	2013	Bergen op Zoom	Catharinaklooster	Pre-Verkenningfase
		Oosterhout	Catharinadal	Pre-verkenningfase
		Heusden	Cisterciënserabdij	
Industriële complexen	2011	Bergeijk	De Ploeg	Verkenningfase
		Bergen op Zoom	Bergse Haven	Niet passend
		Breda	De Drie Hoefijzers	Intakefase
		Breda	Backer en Ruebterrein	Niet passend
		Budel	Dorplein	Intakefase
		Geertruidenberg	Dongecentrale	Projectfase
		Helmond	Kanaalzone Helmond	Intakefase
		Oisterwijk	KVL gebouw	Projectfase
		Oss	Bergoss complex	Verkenningfase
		Tilburg	NS-Werkplaats	Verkenningfase
		Veghel	CHV Complex	Projectfase
		Vlijmen	Zadenhandel Mommersteeg	Niet passend
		Waalwijk	Voormalige Van Haarenfabriek	Intakefase
	2012	Geldrop-Mierlo	Wollendekenfabriek P. de Wit	Niet passend
		Geldrop-Mierlo	Tricotagefabriek Tweka	Intakefase
		Geldrop-Mierlo	Linnenfabriek Van Agt	Intakefase
		Tilburg	Textielmuseum	Teruggetrokken
	2013	Oirschot	Brouwerij de Kroon	Pre-verkenningfase
		Tilburg	Moerenburg	Pre-verkenningfase
Kastelen en landgoederen	2011	Biezenmortel	Landgoed Assisie	Intakefase
		Boxtel	Landgoed Margraff Boxtel	Intakefase
		Eindhoven	Landgoed Eikenburg	Niet passend

		Gemert	Kasteel Gemert	Intakefase
		Heusden	Kasteel + landgoed d'Outremont	Verkenningfase
		Hoogerheide	Landgoed Mattenburgh	Intakefase
		Middelbeers	Landgoed Baest	Intakefase
		Wouw	Landgoed Wouwse Plantage	Intakefase
		Zundert	Landgoed Wallsteijn	Intakefase
	2012	St-Michielsgestel	Kasteel Wamberg	Intakefase
		Oijen	Kasteel Oijen	Teruggetrokken
	2013	Schijndel	Landgoed De Denneboom	Niet passend
		Loon op Zand	Witte Kasteel	Intakefase
		Sint Michielsgestel	Oud Herlaer	Pre-verkenningfase
Militaire complexen	2011	Bergen op Zoom	Ravelijn	Intakefase
		Geertruidenberg	Lunet aan de Donge	Intakefase
		s-Hertogenbosch	Fort Crevecourt	Intakefase
		Sint-Anthonis	MOB-complex Wanroij	Projectfase
		Werkendam	Fort Altena Werkendam	Intakefase
		Willemstad	Fort Sabina	Verkenningfase
		Woensdrecht	Koningin Wilhelminakazerne	Intakefase
	2012	Lieshout	Voormalig militair terrein MC Lieshout	Intakefase
		Bergen op Zoom	De Waterschans	Niet passend
		Vught	Isabella Kazerne	Intakefase
		Grave	Generaal de Bonskazerne	Niet passend
		Eindhoven	Marechaussee kazerne	Niet passend
		Breda	Chasse kazerne	Intakefase
	2013			