

Afdeling	: PPS - Projecten	B&W-voorstel:	DJ-615129
Naam opsteller voorstel	: Monique Bessems (0495-575273)	Zaaknummer:	615108
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Herbestemmingsonderzoek Mouttoren Werthaboulevard.

Voorstel

1. Kennis te nemen van het herbestemmingsonderzoek Mouttoren Werthabrouwerij.
2. De raad via een raadsinformatiebrief te informeren over de herbestemmingsmogelijkheden en beperkingen en de vervolgstappen.

Inleiding

Op 24 januari 2018 heeft de raad ingestemd met een budget voor het uitvoeren van een herbestemmingsonderzoek van de Mouttoren aan de Industriekade 17.

De Mouttoren is eigendom van Bouwbedrijf Jongen. In aanvang zou de Mouttoren gesloopt worden en was er een nieuwe woontoren voorzien met appartementen. Op verzoek van de raad heeft Jongen in het voorliggende bestemmingsplan van de locaties tennishal en Energiestraat geen concrete inpassing voorzien van de mouttoren in afwachting van een herbestemmingsonderzoek. Dit is ook vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst die op 31 januari 2018 definitief is vastgesteld door het college nadat de raad haar wensen en bedenkingen heeft uitgesproken.

Voor de mouttoren is in het bestemmingsplan een flexibele regeling opgenomen die zowel herbestemming als sloop mogelijk maakt. Dat biedt ruimte voor de keuze die nog gemaakt moet worden.

Afgesproken is dat voor 1 januari 2019 een herbestemmingsonderzoek plaatsvindt dat moet uitwijzen of de mouttoren met een passende functie en duurzame exploitatie gehandhaafd kan blijven.

Het taakstellende budget voor het behoud van de mouttoren bedraagt € 200.000,-. Dit ligt vast in de met Jongen gesloten overeenkomst.

Inmiddels is dit herbestemmingsonderzoek gereed.

Weert, 22 oktober 2018	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
	akkoord		<i>u</i>		<i>nat</i>		<i>u</i>	
	bespreken		<i>u</i>	<i>gg</i>		<i>u</i>	<i>u</i>	
Soort besluit: Besluit college								
<i>06/11/2018</i>								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: *06-11-2018*

Nummer: *16*

De secretaris,

Het voorliggende herbestemmingsonderzoek omschrijft de mogelijkheden maar ook de beperkingen van deze mogelijkheden. De drie in het onderzoek uitgewerkte scenario's schetsen vooraf geen rooskleurig beeld over de te verwachten exploitatie omdat minimaal voor twee scenario's subsidie nodig is voor een gezonde exploitatie. De constructieve bouw van de mouttoren en het (daardoor) kleine bruikbare oppervlak maken een rendabele exploitatie lastig. In de scenario's is de verkrijgingsprijs/bezitswaarde, eventuele fiscale consequenties (IB of VBP) en afschrijving en reservering voor groot onderhoud niet meegenomen.

Dat betekent dat zonder subsidiemogelijkheden van de overheid en/of investering van de projectontwikkelaar er nagenoeg geen kans is op een duurzame invulling.

Scenario 1 Wertha-experience is niet haalbaar en scenario 3 Kantoorroimte is niet haalbaar én niet wenselijk. Scenario 2 Koffiehuis, heeft na 3 jaar een positief bedrijfsresultaat maar daarbij is uitgegaan van gemiddeld 100 bezoekers per dag, een aanname die ambitieus is met mogelijk een te krappe exploitatie.

Beoogd effect/doel

Doel van het herbestemmingsonderzoek is onderzoek te doen naar de herbestemmingsmogelijkheden en ontwikkelmogelijkheden van de mouttoren passend binnen het nieuwe stedenbouwkundige plan Werthaboulevard. Uitgangspunt daarbij is dat in geval van herbestemming er concreet zicht moet zijn op een duurzame herbestemming (invulling) met een sluitende exploitatie en garantie naar de toekomst. De raad in kennis stellen van de uitkomsten van het herbestemmingsonderzoek.

Argumenten

De kwaliteit bij een herbestemming heeft grote invloed op de leefkwaliteit van de woningen rondom de mouttoren. Dat betekent dat behoud van de mouttoren zonder een concrete invulling (leegstand) geen optie is.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Bouwkundige staat

De silo's maken deel uit van de monolithische constructie. Deze zorgen voor de draagkracht en stabiliteit van de toren. Sloop van de silo's betekent sloop van de mouttoren.

In elk geval één van beide schoorstenen van de mouttoren lijkt op een stalen profiel te rusten dat is verwerkt in de voormalige machinekamer. Om deze reden is op dit moment de machinekamer nog niet gesloopt. Bij herbestemming moet rekening worden gehouden met een constructie om de schoorsteen op te vangen.

1.2 Bestemmingsmogelijkheden

In het Bestemmingsplan Werthaboulevard zijn voor de locatie van de mouttoren meerdere ontwikkelingsrichtingen geborgd door middel van het opnemen van een woonbestemming met onderliggend een maatschappelijke functie. Dat betekent dat twee van de drie uitgewerkte scenario's niet passen binnen deze bestemming.

1.3 Kosten

De kosten bij behoud van de Mouttoren zijn volgens het onderzoek te splitsen in vijf onderdelen, alle geraamde kosten zijn excl. BTW:

1.3.1 Restauratiekosten (opknapkosten) ca. € 200.000,-

Dit zijn de kosten die noodzakelijk zijn om de mouttoren bouwtechnisch en in uitstraling te herstellen.

1.3.2 Herbestemmingskosten

Dit zijn de kosten voor de invulling.

- Wertha-experience ca. € 140.000,-
- Kantoren ca. € 78.000,-
- Koffiehuis ca. € 125.000,-

1.3.3 Verkrijgingskosten

Pm. Deze zijn niet meegenomen in de raming

1.3.4 Eventuele fiscale consequenties (IB/VPfiscale consequenties)

Deze zijn niet meegenomen in de raming.

1.3.5 Onderhoudskosten

Deze zijn niet meegenomen in de raming.

De restauratiekosten zijn eerder op verzoek van de ontwikkelaar door een bureau in beeld gebracht. Deze zijn geraamd op € 288.000,- exclusief BTW. Er moet rekening mee gehouden worden dat de uiteindelijke restauratiekosten hoger kunnen uitvallen dan de in het onderzoek geraamde kosten.

Conform samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar dient de gemeente een investering te doen van maximaal € 200.000,-

1.4 Leegstand

Uit de berekeningen blijkt dat een exploitatie nauwelijks haalbaar is waardoor risico op leegstand bestaat. Dit is niet wenselijk. Bovendien zal leegstand negatieve maatschappelijke gevolgen hebben voor de wijk indien restauratie plaatsvindt en een herbestemming jaren op zich laat wachten of niet wordt ingevuld. De onderhoudskosten voor de projectontwikkelaar (eigenaar van de Mouttoren) lopen in dat geval onredelijk hoog op.

1.5 Invloed op verkoopproces

Er dient snel zekerheid te komen over het behoud danwel sloop van de Mouttoren. Als sloop moet plaatsvinden tijdens of na de bouw van de woningen dan kan dit behoorlijke negatieve gevolgen en schade opleveren voor de omgeving. Voor de toekomstige kopers van de woningen rondom de Mouttoren is het belangrijk te weten wat er gaat gebeuren met de mouttoren en welke functie deze krijgt. Dat betekent dat bij behoud en verkoop van de Mouttoren er vooraf garanties moeten komen dat de verplichtingen die voortkomen uit de uitgangspunten ook daadwerkelijk worden nagekomen. De woningen gaan in februari 2019 in de verkoop, dan dient er zekerheid te zijn.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financieel:

De mouttoren is in eigendom van de projectontwikkelaar. De gemeente heeft in de samenwerkingsovereenkomst het volgende vastgelegd:
Het taakstellende budget voor het behoud van de mouttoren bedraagt € 200.000,-. De financiële bijdrage van de gemeente die verband houdt met behoud van de mouttoren bedraagt maximaal € 200.000,- excl. BTW. Jongen, dan wel zijn rechtsopvolger, draagt zorg voor beheer en onderhoud van de mouttoren.

Conform samenwerkingsovereenkomst bedraagt het taakstellend budget € 200.000,-. De meerkosten komen ten laste van de exploitatie.

Personeel:

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen:

Beperkt van toepassing omdat er een clause is opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst dat een herbestemming moet worden onderzocht. Hiervoor was een periode afgesproken tot 1 januari 2019. In overleg met Jongen is een uiterlijke termijn afgesproken tot de raad van 6 februari 2019. In verband met het verkoop en bouwproces is langer uitstel niet verantwoord. In het bestemmingsplan zijn beide mogelijkheden (behoud en sloop) opgenomen.

Uitvoering/evaluatie

Er is een particulier die mondeling heeft aangegeven de mouttoren te willen exploiteren. De projectontwikkelaar zal de komende maand onderzoeken of deze partij voldoet aan de uitgangspunten zoals hiervoor omschreven. Een exploitatieplan of businessplan moet uitwijzen of een daadwerkelijke invulling haalbaar is. Dit wordt meegenomen in het raadsvoorstel.

Communicatie/participatie

De raad wordt op de hoogte gesteld van het onderzoeksrapport door middel van bijgaande raadsinformatiebrief. Het rapport wordt als bijlage bijgevoegd.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdeling R&E: M. Arts, P. Kuppens, P. Verhappen

Extern:

Bouwbedrijf Jongen.

Bijlagen:

Herbestemmingsonderzoek Mouttoren Werthabrouwerij van oktober 2018.