

Aan de gemeenteraad  
Wilhelminasingel 101  
6001 GS WEERT

Weert, 7 november 2018

Onderwerp : Herbestemmingsonderzoek Mouttoren

Geachte leden van de Raad,

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 raad heeft een amendement aangenomen met het volgende besluit:

1. "Doel van dit budget is te onderzoeken of en zo ja welke herbestemming de mouttoren kan krijgen, waarna de raad in 2018 kan beslissen over behoud van de mouttoren en deze al dan niet door het college als gemeentelijk monument kan worden aangemerkt."
2. "Onderzoek maakt duidelijk welke herbestemming de toren kan krijgen, welke overwegingen hierbij een rol spelen en welke kosten hiermee gepaard gaan, waarna de mouttoren al dan niet op de gemeentelijke monumentenlijst kan worden geplaatst.

Het onderzoek is inmiddels afgerond en is als bijlage bij deze brief gevoegd.

#### **Bestemmingsplan Werthaboulevard**

De Mouttoren is eigendom van Bouwbedrijf Jongen. In aanvang zou de Mouttoren gesloopt worden en was er een nieuwe woontoren voorzien met aanliggend appartementen. Op verzoek van uw raad heeft Jongen in het bestemmingsplan van de locaties tennishal en Energiestraat geen concrete inpassing voorzien van de mouttoren in afwachting van een herbestemmingsonderzoek.

Voor de mouttoren is een flexibele regeling opgenomen die zowel herbestemming als sloop mogelijk maakt. Dat biedt ruimte voor de keuze die nog gemaakt moet worden. Afsproken is dat voor 1 januari 2019 een herbestemmingsonderzoek plaatsvindt dat moet uitwijzen of de mouttoren met een passende en duurzame exploitatie gehandhaafd kan blijven.

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.

#### **Herbestemmingsonderzoek**

Het voorliggende herbestemmingsonderzoek omschrijft de mogelijkheden maar ook de beperkingen van deze mogelijkheden. Het rapport is positief over de herbestemmingsmogelijkheden, kanttekening blijft een rendabele exploitatie.

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 Kantoorruimte 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.

## **Aandachtspunten**

Uitgangspunt bij een herbestemming is dat er concreet zicht moet zijn op een duurzame herbestemming (invulling) met een sluitende exploitatie en garantie naar de toekomst. 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.

### *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.

### *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.

### *Kosten*

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

**1 Restauratiekosten ca. € 200.000,-**

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

**2 Herbestemmingskosten**

Dit zijn de kosten voor de invulling.

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

**3 Verkrijgingskosten**

Pm. Deze zijn niet meegenomen in de raming

**4 Eventuele fiscale consequenties (IB/VBP)**

Deze zijn niet meegenomen in de raming.

**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,-

#### *Leegstand*

Uit de berekeningen blijkt dat een exploitatie nauwelijks haalbaar is waardoor het risico op leegstand hoog is. Dit is niet wenselijk. Bovendien zal leegstand negatieve maatschappelijke gevolgen hebben voor de wijk indien restauratie plaatsvindt en een herbesteding 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.

#### *Invloed op bouwontwikkeling*

Er dient snel zekerheid te komen over het behoud dan wel 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.

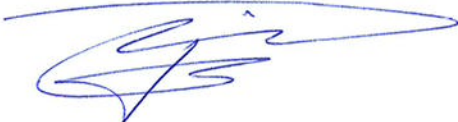
#### **Vervolgstappen**

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.

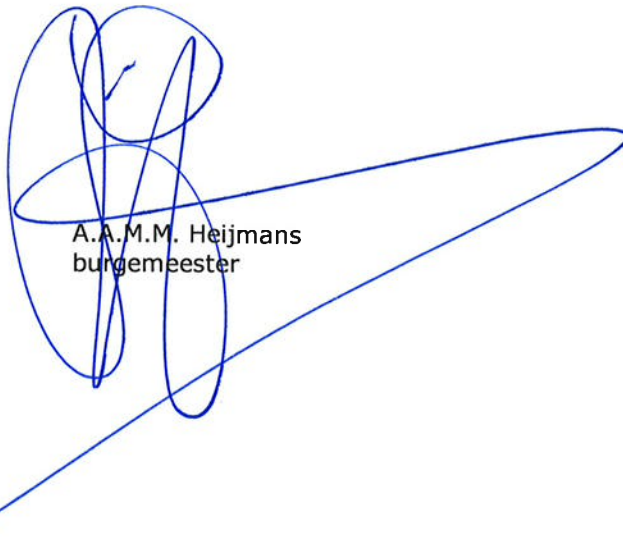
Dat betekent dat bij behoud en verkoop van de Mouttoren er vooraf garanties moeten komen dat de verplichtingen die voortkomen uit de uitgangspunten ook daadwerkelijk worden nagekomen.

Op basis van deze uitkomsten wordt in de raad van 6 februari 2019 een raadsvoorstel voor behoud dan wel sloop aan u voorgelegd.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders,



G. Brinkman  
Secretaris



A.A.M.M. Heijmans  
burgemeester



# Herbestemmingsonderzoek Mouttoren Werthabrouwerij

Oktober 2018



Herbestemmingsonderzoek  
Mouttoren vm. Werthabrouwerij  
Industriekade 17  
6001 SC Weert

**OPDRACHTGEVER** Gemeente Weert  
Postbus 950  
6000 AZ Weert

**DATUM** oktober 2018  
**CONTACTPERSOON** Luc Timmermans  
**EMAIL** luc@klement2.com  
**TELEFOON** 043 32 33 511

**klement<sup>2</sup>**  
RENTMEESTERS

Rijksweg 4  
6271 AE Gulpen

Nieuwe Waalreseweg 189  
5552 EJ Valkenswaard

043 - 32 33 511  
info@klement2.com  
www.klement2.com

## Voorwoord

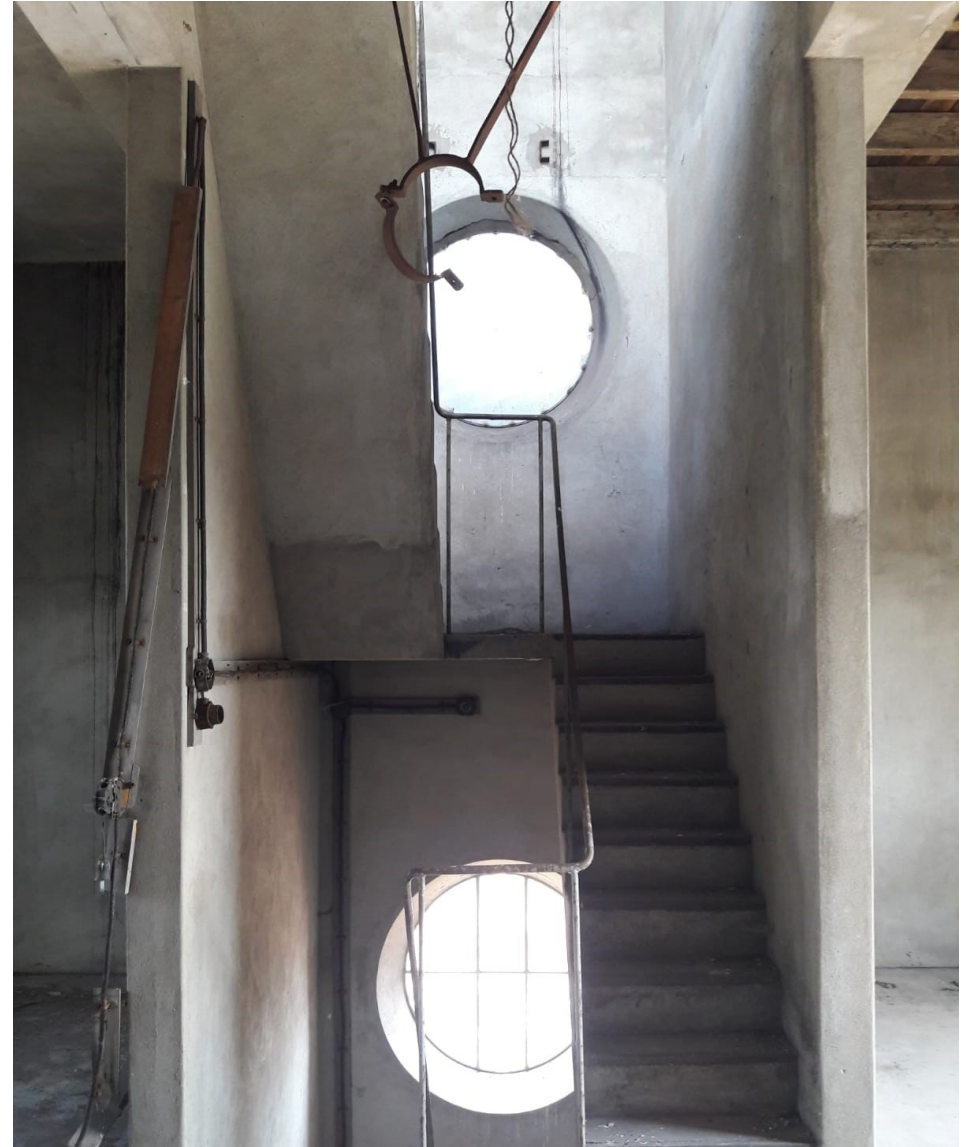
Aan de Industriekade in Weert staat een van de weinig overgebleven gebouwde relictten van de voormalige Werthabrouwerij. De silotoren, opgetrokken in schoon metselwerk, doet qua vormgeving denken aan de Nieuwe Zakelijkheid. Deze toren van circa 25 meter hoog dateert uit 1941 – 1942 en is van de hand van architect Pierre Weegels uit Weert. De toren maakte ooit deel uit van het fabriekscomplex van de Werthabrouwerij, gelegen aan de Zuid Willemsvaart. In de jaren '70 van de vorige eeuw werd het grootste gedeelte van de brouwerij gesloopt. Enkel de silotoren en het kantoor aan de Penitentenstraat zijn behouden gebleven. De silotoren werd vervolgens geïntegreerd in het ontwerp van een sporthallencomplex.

Inmiddels zijn ook deze sporthallen gesloopt. Bij de voorbereidingen van het nieuwbouwproject 'Park Zuytwillemsvaart' op deze locatie is de Mouttoren van de voormalige Werthabrouwerij voorlopig gespaard gebleven. Op dit moment is er voor de toren echter geen concrete inpassing in dat plan voorzien. Wel is de vraag ontstaan of de toren kan worden behouden als industrieel erfgoed en welke herbestemming deze kan krijgen.

Met deze achtergrond is er opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de herbestemmingsmogelijkheden voor het bijzondere gebouw. Daarbij wordt gezocht naar ontwikkelmogelijkheden binnen het nieuwe stedenbouwkundig plan. Dit haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming is uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Weert. Het onderliggende document is een verslaglegging van dit onderzoek.

'Nil volentibus arduum' - Niets is onmogelijk voor hen die willen

Klement<sup>2</sup> Rentmeesters  
Gulpen, oktober 2018



# Inhoud

## Inleiding

### 1 Inventarisatie

1.1	Object en omgeving	3
1.1.1	Omschrijving object	3
1.1.2	Ligging	5
1.1.3	Omgeving	6
1.1.4	Ontstaansgeschiedenis en bouwhistorie	7
1.1.5	Park ZuydWillemsvaart	10
1.1.6	Onderhoudstoestand en restauratiekosten	12
1.1.7	Kwantificatie	15
1.1.8	Fysieke ingrepen	16
1.2	Wet- en regelgeving	
1.2.1	Bestemmingsplan	18
1.2.2	Horecabeleid	18
1.2.3	Bouwbesluit	18
1.3	Externe analyse	
1.3.1	DESTEP Analyse	20
1.3.2	Marktkansen	23
1.3.3	SWOT-analyse	24
1.3.4	Benchmarkanalyse	26

### 2 Visie

2.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden	30
2.2	Functiecombinaties	31
2.3	Ontwikkelscenario's	32

### 3 Strategie

3.1	Financieel	38
3.2	Strategisch	44
3.3	Conclusies en aanbevelingen	45

### Bijlagen

Bijlage 1	- Memo ingenieursbureau A. Palte BV	46
Bijlage 2	- Kostenraming restauratie	50
Bijlage 3	- DESTEP analyse	54
Bijlage 4	- Marktkansen	57



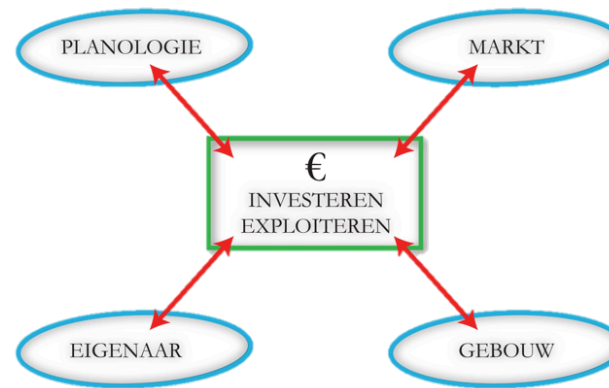
# Inleiding

Aan de Zuid-Willemsvaart in Weert staat een van de weinig overgebleven gebouwde relictten van de voormalige Werthabrouwerij. De mouttoren dateert uit 1941-1942 en is een beeldbepalend element aan de industriekade.

Op het terrein van de voormalige brouwerij, rondom de toren, wordt op dit moment een nieuwe woonomgeving ontwikkeld. Dit resulteert in een interessante vraag voor herbestemming.

Herbestemmingsopdrachten voeren we uit volgens onze eigen beproefde methode. De essentie is concepten te vinden die passen bij het object en de eigenaar (of opdrachtgever). Concepten waar planologische ruimte voor beschikbaar is of vermoedelijk voor gecreëerd kan worden. Concepten die aansluiten bij de vragen uit de markt. Daarbij nemen we het gebouw zo veel mogelijk als het is, dus zonder onnodig grote functionele ingrepen. Dat lukt vooral als we teruggaan naar de oorsprong van het gebouw en het toenmalige gebruik. De concepten zullen ten slotte getoetst worden op haalbaarheid met betrekking tot de benodigde investering en de exploitatiemogelijkheden.

Samengevat ziet onze aanpak er als volgt uit:



Het rapport begint met een beknopte weergave van de huidige situatie. In dit hoofdstuk **1 Inventarisatie** zal het object en zijn omgeving eerst worden aangeduid, alsmede wordt er een beknopte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en bouwhistorie gegeven, waarna de huidige (stedenbouwkundige) ontwikkelingen in beeld gebracht worden. Vervolgens wordt aangegeven met welke planologische en beleidstechnische aspecten rekening moet worden gehouden. Er wordt een verkenning uitgevoerd naar de mogelijke fysieke ingrepen in het gebouw. Als externe analyses worden uitgevoerd: DESTEP-analyse en marktkansen. Deze worden samengevat in een SWOT-analyse. Hiermee kunnen de randvoorwaarden en uitgangspunten vastgesteld worden voor een mogelijke herbestemming.

In het volgende hoofdstuk **2 Visie** worden functiecombinaties uitgewerkt, uitgangspunten geformuleerd en concepten voorgesteld om de

toekomstige mogelijkheden voor de Mouttoren kleur te geven. Succesverhalen van andere herbestemmingen worden in de vorm van een benchmark gepresenteerd. Tot slot worden in het hoofdstuk **3 Strategie** de concepten financieel uitgewerkt en aanbevelingen gedaan voor realisatie van en strategie voor de herbestemming.

Herbestemming is niet meer het vak van de toekomst, maar van het nu! Met zoveel leegstaande monumenten in ons land wordt hier inmiddels zeer serieus werk van gemaakt. Het slechtste dat een gebouw immers kan overkomen is dat het niet gebruikt wordt.

Daarom start vanaf vandaag de herbestemming van de mouttoren van de voormalige Werthabrouwerij.





# 1 Inventarisatie

## 1.1 Object en omgeving

### 1.1.1 Omschrijving object

#### Object

Adres:	Industriekade 17
Administratieve gemeente:	Weert
Status:	Geen bescherming

Eén van de meest opvallende overgebleven fragmenten van de voormalige brouwerij 'N.V. Wertha' is de ruim 25 meter hoge silotoren met vier silo's voor opslag van mout en gerst. Deze is gebouwd tijdens de Tweede Wereldoorlog door de Weerter architect P.H. Weegels. Het torensegment heeft een rechthoekige plattegrond van 8,24 meter lang en 6,58 meter breed met aan de achterzijde twee blokvormige, uitgebouwde schoorstenen. De vier inwendige silo's van ruim elf meter hoog zijn op een hoogte van 7 meter aangebracht en reiken daarmee tot 18 meter boven maaiveld. De toren telt slechts drie begaanbare/buikbare bouwlagen: de begane grond, de eerste verdieping en een verdieping boven de silo's. Via een trappenhuis centraal aan de achterzijde, zijn deze verdiepingen met elkaar verbonden.

Voorgevel, opgetrokken in rode waalformaat baksteen in noors verband. Op de begane grond drie dichtgemetselde vensteropeningen. Op de verdieping eveneens drie verticale

vensteropeningen met betonnen latei. In het midden een dubbele stalen deur met gevulde onderzijde en drieruitsvensters. Aan beide zijden daarvan stalen negenruitsvensters. De vensters op de verdieping in de voorgevel hebben een gebogen rollaag met daarin metselwerk in soort visgraatverband.

Ter hoogte van de silo's is de gevel blind.

Op de zolderverdieping een dubbele stalen deur met gevulde onderzijde en zesruitsvensters. Daarboven een betonnen luifel ter afdekking van een (thans niet meer aanwezige) hijswerktuig.

De achterzijde bestaat uit twee asymmetrische grote schoorstenen, een dakopbouw, het torenmassief en ronde vensters met stalen roeden. Daarvóór een uitbouw, met een verscheidenheid aan soorten bakstenen en metselwerkverbanden.

De dakranden zijn voorzien van een betonnen kroonlijst.

De linker zijgevel is over de eerste twee etages aangetast door de sloop van de tennishal. Hier is een verscheidenheid aan bouwsporen uit verschillende perioden te zien. Daarboven een relatief nieuwe laag metselwerk welke reikt tot halverwege de silotoren. Daar weer boven metselwerk in noors verband. Links van een venster stalen zesruitsvenster ter hoogte van de zolderverdieping bevinden zich sporen van een voormalige pijpleiding.

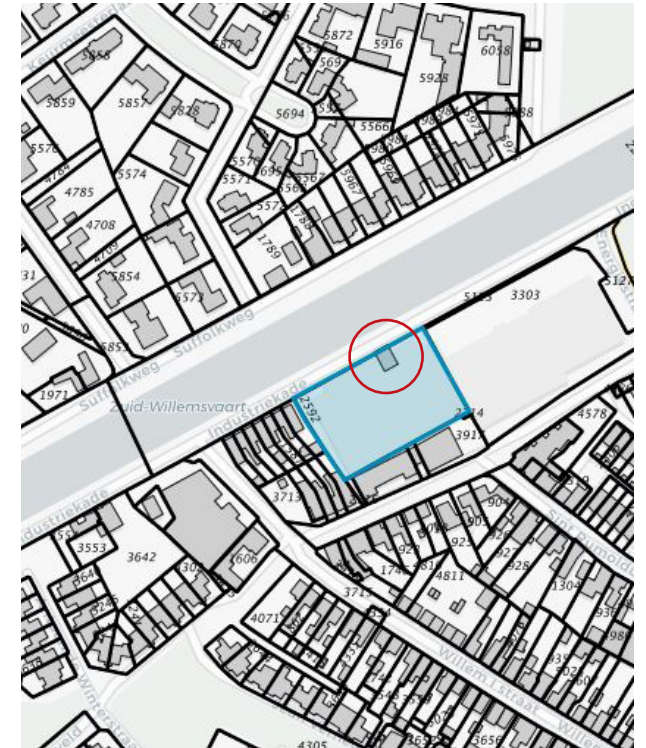
De rechter zijgevel is eveneens op de begane grond aangetast door sloop van naastgelegen bouwwerken.

Ter hoogte van de verdiepingvloer uitstekende stalen liggers, welke zijn vervormd en afgesneden.

Daarboven een vrijwel volledig blinde gevel in noors verband. Ter hoogte van de zolderverdieping een enkel raam met negenruitsvenster.

#### Kadastrale gegevens van het perceel

Kadastrale gemeente:	Weert
Sectie en perceelnummer:	sectie R nummer 2592
Oppervlakte:	36,4 a





### 1.1.2 Ligging

De stad Weert is gelegen in Midden-Limburg en telt circa 51.000 inwoners. Weert ligt op hoge zandgrond, op een hoogte van ongeveer 33 meter. De stad ligt ten westen van de snelweg A2 en ten noorden van de grens Nederland-België en ten oosten van de grens Limburg-Noord Brabant. Door deze ligging wordt de stad ook wel de 'poort van Limburg' genoemd.

Weert is gelegen bij de Peel en aan de Zuid-Willemsvaart die ten noorden van de binnenstad loopt. De aanwezigheid van dit kanaal heeft voor industrialisatie gezorgd, resulterend in uitgestrekte bedrijventerreinen. Daarbuiten zijn, naast landbouwgebied, zowel natte als droge natuurgebieden met vennen, naaldbossen, heide, moerassen en dergelijke gelegen.

Ruim twintig procent van de oppervlakte bestaat uit natuurgebied. Zo is Grenspark Kempen~Broek, een grensoverschrijdend natuurgebied (Nederland en België), met een oppervlakte van ruim 25.000 ha.



### 1.1.3 Omgeving

De silotoren is gelegen aan de Industriekade te Weert. Deze straat is gelegen parallel aan de Zuid-Willemsvaart en is van oudsher het centrum voor industrie aan dit kanaal. De Industriekade is een beperkte mate in gebruik als recreatieve (fiets) route. In oostelijke richting loopt de Industriekade over in de Werthaboulevard, waaraan de appartementencomplexen van het project 'Beekpoort'

zijn gelegen.

De toren staat op een op dit moment braakliggend terrein dat wordt ingekaderd tussen Industriekade, Energiestraat, Penitentenstraat en Willem I straat. Dit kavel is gelegen in het stadsdeel Fatima. Deze wijk is gelegen ten westen van het centrum van Weert. Het is rond 1949 ontstaan als arbeiderswijk, dicht bij de industriegebieden aan de Zuid-Willemsvaart ten westen van het centrum. Arbeiders van de

verschillende fabrieken woonden in de wijk. De wijk is opgezet als tuindorp. Een gedeelte ervan is een beschermd stadsgezicht. Aan de overkant van het kanaal is de wijk Centrum-Noord gelegen, welke is aangewezen als kantorenlocatie.



#### 1.1.4 Ontstaansgeschiedenis en bouwhistorie

Over de geschiedenis van de Wertha bierbrouwerij en de mouttoren in het bijzonder is in december 2000 een publicatie van het Monumentenhuis Limburg uitgebracht. Deze behandelt uitvoerig de ontstaansgeschiedenis van de brouwerij en de bouwhistorie van de toren. In hoofdlijnen vatten we deze onderstaand samen.

De N.V. Wertha Stoombierbrouwerij aan de Industriekade in Weert werd opgericht in 1909 door Joseph Mathijssen.

Voor de realisatie van een nieuwe en geavanceerde brouwerij voor het brouwen van bier volgens een zogenaamde ondergistingsmethode trok Mathijssen het architectenbureau August Grimm uit Keulen aan. Het ontwerp voor deze bierbrouwerij was gebaseerd op een compilatie van verschillende bouwmassa's in een open carrévorm. De belangrijkste bouwvolumes vormden het brouwhuis aan de Industriekade en het machinegebouw voor de stoommachine op het achterterrein.

In de navolgende jaren werd de brouwerij uitgebreid met opslagruimten, een grote remise, een -ijsfabriek, beheerderwoningen en een kantoor. Van deze uitbreidingen zijn na een rigoureuze sloop in 1974 slechts het kantoor aan de Penitentenstraat en de silotoren aan de Industriekade gespaard gebleven. De primaire delen van de brouwerij, ontworpen door Grimm, werden eveneens in 1974 integraal gesloopt.

De silotoren dateert uit de oorlogsjaren 1941-1942. Het ontwerp kwam van de hand van de Weerter architect P.H. Weegels. Voor de bouw van het silocompartiment werd het oude ketelhuis uit het ontwerp van Grimm deels gesloopt. De begane grond van de silo werd ingericht als machineruimte. Tegen de achterwand van de toren werden twee grote schoorstenen opgetrokken voor de afvoer van verbrandingsgassen uit de stoommachines, welke in de machineruimte onder de silotoren waren ondergebracht. De eerste verdieping was bereikbaar via een deur naast de grote brouwketel in het brouwhuis.

Na de sloop van de brouwerij in de jaren zeventig van de twintigste eeuw werd de silotoren geïntegreerd in het ontwerp van een sporthallencomplex, dat tot voorkort op de locatie van de voormalige brouwerij was gesitueerd.

In de toren is verder geen bruikbare apparatuur of installaties meer aanwezig.

Met de sloop van dat complex vormt de toren tegenwoordig een uitzonderlijk solitair verticaal element aan het verder horizontale landschap aan de kade van de Zuid-Willemsvaart.

#### Waardering

Onderstaand geven we in hoofdlijnen de belangrijkste waarden van het gebouw weer. Op basis van de historische analyse en een opname ter plaatse hebben we een waardering aan (onderdelen van) de toren toegekend. Daarmee pretenderen we niet alomvattend

te zijn; we geven vooral aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. De herbestemming - en daarmee de toren - zal gebaat zijn bij een flexibele omgang met deze waarden.

#### Historische waarden

De mouttoren is een bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van bierbrouwerijen halverwege de 20ste eeuw, waarbij de schaalvergroting van de processen leidde tot grootschalige brouwerijcomplexen. De toegenomen productiecapaciteit en daarmee de vraag naar opslagcapaciteit van de N.V. Wertha Bier leidt begin jaren '40 van de vorige eeuw tot de bouw van het silogebouw als uitbreiding van de bestaande brouwerij. Deze geschiedenis van het gebouw is exemplarisch voor de ontwikkelingen binnen Nederlandse bierbrouwerijen ten gevolge van schaalvergroting. Enkele gevelfragmenten vormen bovendien een tastbare geschiedenis van gebruik en hergebruik, als laatste als onderdeel van de tennishallen. Het silogebouw is in zijn soort een constructief belangrijk gebouw dat voldeed aan de technische eisen van zijn tijd.

Het gebouw heeft hoge cultuurhistorische waarden als uitdrukking van de technisch-economische ontwikkeling in Weert en Nederland in de bouwperiode.

Het gebouw heeft een bijzonderheidswaarde doordat het gebouwd is tijdens de oorlogsjaren van de Tweede Wereldoorlog.

#### Ensemblewaarden

De mouttoren is een markant herkenningspunt



in Weert en in de omgeving van enige afstand herkenbaar. De toren is markant gesitueerd aan de Zuid-Willemsvaart vanwege het belang van de aan- en afvoer van goederen via het kanaal. De relatie met de Zuid-Willemsvaart draagt bij aan de herkenbaarheid van het historische gebruik. Daarmee heeft het een belangrijke ruimtelijke kwaliteit. Het gebouw heeft hoge stedenbouwkundige waarde vanwege zijn waarde als markeringspunt aan het einde van de zichtas Sint Rumoldusstraat en zijn markante ligging aan de kade.

Daarnaast is er een waardevolle ruimtelijke verbinding met het voormalige kantoor van de Wertha Bierbrouwerij aan de Penitentenstraat.

### **Architectuur- en bouwhistorische waarden**

De mouttoren is architectonisch van belang als uiting van het werk van architect Weegels.

Het silogebouw is door deze Weerter architect naar de eisen van de tijd ontworpen. De constructie van de toren is niet uniek maar wel bijzonder voor zijn tijd en met name het exterieur is goed gedetailleerd. Het gebouw is een goede uiting van het archetypische silogebouw en heeft stijlkenmerken van het Nieuwe Bouwen. Het gebouw heeft architectuurhistorische waarden als voorbeeld van een specifiek bouwtype en door zijn bouwgeschiedenis waaraan een nationaal gekende architect heeft gewerkt.

### **Context**

De mouttoren is goed als silogebouw herkenbaar en een goed voorbeeld van de ontwikkeling die dit type gebouwen heeft doorgemaakt. Het gebouw maakt deel uit van een industrieel ensemble aan de Zuid-Willemsvaart te Weert, dat met de sloop van onder andere het Landbouwbelang aan omvang verliest. Juist het snel verdwijnen van het industriële landschap aan de Zuid-Willemsvaart geeft de mouttoren een verhoogde waardering als behoudenswaardig gebouw.





### 1.1.5 Park ZuytWillemsvaert

De mouttoren is gelegen op het terrein dat na sloop van het brouwerijcomplex in gebruik is geweest als sporthallencomplex. Nu deze hun functie hebben verloren en zijn gesloopt, is door de gemeente Weert een samenwerking aangegaan met Bouwbedrijven Jongen BV voor de bouw van woningen in het gebied waar de mouttoren staat. Voorwaarde van deze samenwerking is dat de mouttoren vooralsnog behouden blijft, om een eventueel herbestemmingsproces mogelijk te maken. Op deze locatie wordt het woningbouwproject Park ZuytWillemsvaert gerealiseerd. In het gebied zijn 6 watervilla's, 22 rijwoningen en twee appartementengebouwen met respectievelijk 28 en 27 appartementen geprojecteerd. Rondom de mouttoren is nog geen concreet ontwerp vastgesteld.

Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich door de zichtassen vanuit de Kerkhoflaan en Sint Rumoldusstraat. In de kruising met het kanaal ontstaat in de zichtas vanuit de Kerkhoflaan een groene plek. De andere zichtas vanuit de Sint Rumoldusstraat biedt uitzicht op de mouttoren die grenst aan een tweede groene plek. De boulevard langs het kanaal vormt de koppeling tussen beide accenten. De boulevard wordt een recreatieve fiets- en wandelroute en vormt daarmee tevens ook een wandelroute met de twee eerdergenoemde assen. De boulevard wordt van oost naar west steeds verder met groen gekaderd. In aansluiting hierop wordt ook de Penitentenstraat met een groenstructuur aangekleed.

#### Scenario behoud mouttoren

In het ontwerp van het nieuwe woningbouwproject is een scenario opgenomen waarin de mouttoren behouden blijft. In dat concept worden aan beide zijden van de toren nieuwe volumes toegevoegd. Er komt dan relatie tussen oud en nieuw tot stand, welke middels een transparante wordt vormgegeven. De nieuwe appartementen zullen op een andere wijze worden gefundeerd dan de mouttoren, welke een fundering op staal heeft. Daardoor is het moeilijk de nieuwe massa's fysiek aan te laten sluiten op de toren. Er is daarom, in het huidige schetsontwerp, aan drie zijden van de toren een transparante aanbouw van circa 15 meter hoog voorzien die zal dienen als verkeersruimte voor de naastgelegen woningen. Een alternatief kan zijn, deze verbinding helemaal niet tot stand te brengen en de ruimte tussen toren en nieuwbouw openbaar te houden. Daarbij is de sociale veiligheid wel een punt van aandacht. Cultuurhistorisch is een dergelijke opzet met nieuwbouw (bijna) tegen de toren niet verstorend. Het oorspronkelijke ontwerp van de silotoren gaat immers ook uit van een fysieke integratie in het



bestaande brouwerijcomplex. Het solitaire beeld van de mouttoren dat op dit moment bestaat, is feitelijk niet zoals oorspronkelijk bedoeld. Terugbrengen van volumes tegen de mouttoren aan is daarom een acceptabele manier om de toren in het woningbouwproject te integreren. Het zal het beeld aan de toekomstige Werthaboulevard verstevigen met een historische referentie. Hierbij vraagt architectonische uitwerking van de raakvlakken van oud en nieuw wel bijzondere aandacht. Punt van aandacht is verder de zichtlijn vanuit de Sint Rumoldusstraat.

De mouttoren ligt als verticaal element aan het eind van deze zichtlijn. Stedenbouwkundig is deze ook vrijgehouden in het nieuwe plan. Een aanbouw aan de achterzijde levert een verstoreng van dat beeld op. Het is in de vormgeving belangrijk dat de verticaliteit van de toren te benadrukken, ook wanneer deze wordt geïntegreerd in een nieuw ontwerp. Concreet betekent dat, dat er moet worden getracht de bouwhoogte van de aanbouw aan de achterzijde zo laag mogelijk te houden.







### 1.1.6 Onderhoudstoestand en restauratiekosten

De onderhoudstoestand van de toren is in kaart gebracht. Op basis van een inspectie zijn per bouwkundig onderdeel de huidige staat beschreven en een raming gemaakt van de kosten die gemoeid gaan met het herstel of wegnemen van gebreken.

Bij de restauratie is het uitgangspunt alle bestaande, nu aanwezige onderdelen te behouden en in een goede staat terug te brengen. Er wordt daarbij in eerste instantie uitgegaan van herstel om verder verval te voorkomen.

Met betrekking tot de gevelopeningen in de zijgevels wordt er aangeraden als eerste stap, zo snel als mogelijk, een tijdelijke voorziening te treffen voor het wind- en waterdichtmaken van de toren. Het betreft de twee zijgevels en de achtergevel, waar op dit moment nog de machinekamer aanwezig is.

Bij de restauratie zullen de gevels vervolgens definitief worden afgewerkt. Daarbij zijn twee scenario's denkbaar.

Wanneer er ten tijde van de restauratie nog geen concrete bestemming bekend is, zullen de gevels op een 'nette' manier moeten worden afgewerkt, zodat de toren behouden kan blijven en tevens de beeldkwaliteit van de Werthaboulevard niet negatief beïnvloedt.

Daartoe worden deze dichtgemetseld.

Wanneer er ten tijde van de restauratie wel al een nieuwe bestemming bekend is, zullen de gevels conform die nieuwe bestemming worden aangepakt, waarbij het mogelijk is dat er puin worden geplaatst ter plaatse van deze openingen.

In de berekeningen van de restauratiekosten is uitgegaan van het in eerste instantie tijdelijk dichtzetten en vervolgens dichtmetselen van de gevels. Bij de herbestedingskosten is vervolgens, waar van toepassing, de meerprijs van het plaatsen van puin t.o.v. het dichtmetselen gerekend.

### Gebreken

De vastgestelde gebreken zijn als volgt op te sommen:

#### Exterieur

##### Gevels

- Het metselwerk van de Mouttoren is in redelijke tot matige staat. Dit is naar aanleiding van de sloop. Als eveneens van dit gedeelte het voegwerk;
- Het metselwerk is incidenteel geschilderd en/of aangetast door vervuiling;
- Het voegwerk aan de rechtzijgevel is slecht;
- Het voegwerk van de schoorsteen is matig tot slecht;
- Het voegwerk van de raamdorpels is in een matige staat

##### Kozijnen, ramen en deuren

- De stalen raamkozijnen zijn in het algemeen redelijk. Roestvorming kan door middel van conservering worden hersteld;
- De stalen buitendeurkozijnen en buitendeuren zijn slecht en niet meer te herstellen door middel van conservering;
- Van alle gevelopeningen is het glas beschadigd;
- De stalen siloluiken zijn in een matige staat. Roestvorming aanwezig;
- Het schilderwerk van de stalen gevelopeningen is

in een slechte staat.

#### Daken

- De houten dakconstructie is plaatselijk aangetast en hierdoor technisch matig;
- De betonnen dakconstructie van de aanbouw is in een redelijke staat. Het gedeelte waar sloop heeft plaats gevonden is het plafond beschadigd;
- De mastiekranden en bitumineuze dakbedekking is slecht. Sterk aangetast door mosgroei en craquelé;
- De hemelwaterafvoeren en vergaarbakken zijn verweerd.

#### Interieur

- De inwendige betonconstructie is in een redelijke staat. Incidenteel is de betonnen trap beschadigd. Vooral bij de raam- en deurnegge is het cementpleisterwerk gescheurd en beschadigd;
- De afmeting van de trappen is niet meer van de huidige tijd;
- De trapleuning voldoet niet aan Bouwbesluit;
- Het plafond van de bovenste verdieping en trappenhal is gedeeltelijk beschadigd;



## Advies uit te voeren werkzaamheden

Voordat de mouttoren herbestedd kan worden dient de huidige afwerking van interieur en exterieur te worden hersteld. Dit wil onderstaand zeggen:

### Exterieur

- Sloop machinekamer;
- Bestaande openingen voorzien van stalen platen (indien er bij herbestedding voor wordt gekozen kozijnen te plaatsen, heeft geen metselwerk te worden gesloopt);
- Het herstellen van metsel- en voegwerk van de gevels en schoorstenen;
- Het herstellen van stalen kozijnen en het schilderwerk hiervan;
- Het vernieuwen van stalen deurkozijnen en deuren inclusief narooien hiervan;
- Het vernieuwen van de houten dakconstructie en de bitumineuze dakbedekking;
- Het vernieuwen van de hemelwaterafvoeren en vergaarbakken.

### Interieur

- Herstellen van betontrap en het vernieuwen van de leuning;
- Het herstellen van de cementpleisterwerk ter plaatse van de negge;
- Het vernieuwen van de plafond op de bovenste verdieping naar aanleiding van het vernieuwen van de dakconstructie.

## Restauratiekosten

De kosten voor het uitvoeren van de genoemde werkzaamheden zijn geraamd en zijn als volgt samen te vatten:

10 sloop	€ 21.500,00
15 terreinverharding	€ 100,00
21 betonwerk	€ 825,00
22 metselwerk, voegwerk	€ 37.616,00
23 prefab beton	€ 5.210,00
24 ruwbouwtimmerwerk	€ 14.040,00
25 metaalconstructiewerk	€ 23.500,00
26 bouwkundige kanalen	€ 3.541,50
30 kozijnen, ramen, deuren	€ 17.400,00
32 trappen	€ 11.750,00
33 dakbedekkingen	€ 7.700,00
34 beglazing	€ 1.256,74
40 pleisterwerk	€ 10.350,00
42 dekvloeren	€ 210,00
43 metaalwerk	€ 1.860,00
44 plafond- en wandsystemen	€ 1.650,00
46 schilderwerk	€ 6.459,14
50 daggoten en hwa	€ 1.120,00

*subtotaal incl staartkosten* € 166.088,38

bijkomende kosten 20%

€ 33.217,68

€ 199.306,06

btw 21%

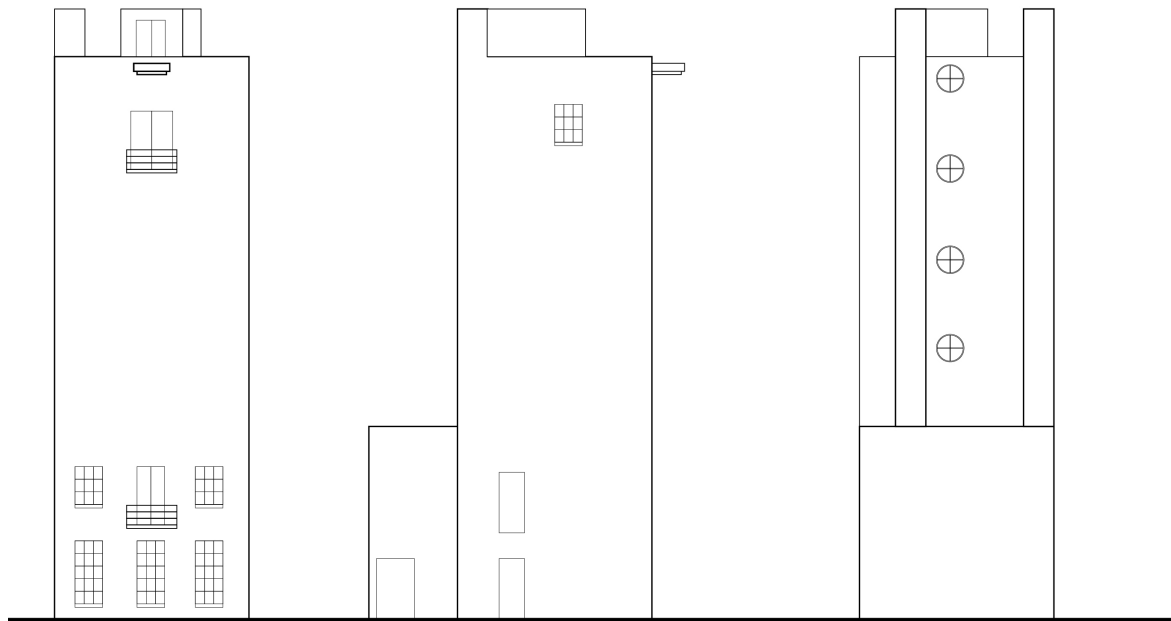
€ 41.854,27

totaalkosten

€ 241.160,33

Een gespecificeerde raming van de met de restauratie gemoeide kosten is opgenomen in de bijlage.

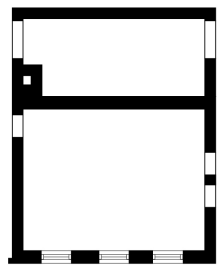
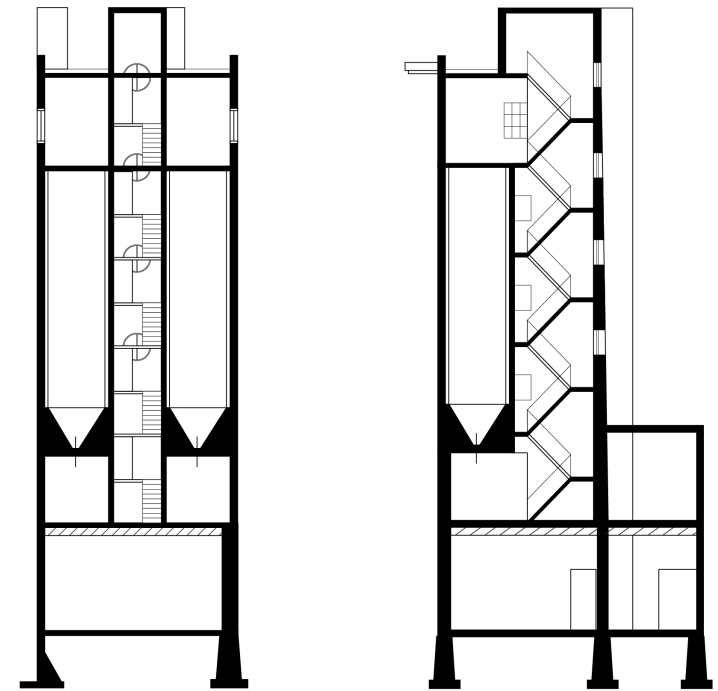




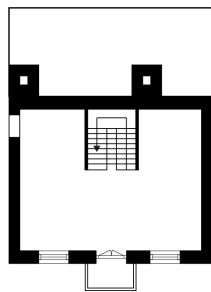
VOORGEVEL

LINKER ZIJGEVEL

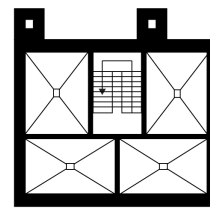
ACHTERGEVEL



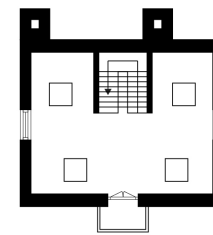
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



DOORSNEDE SILO'S



ZOLDER

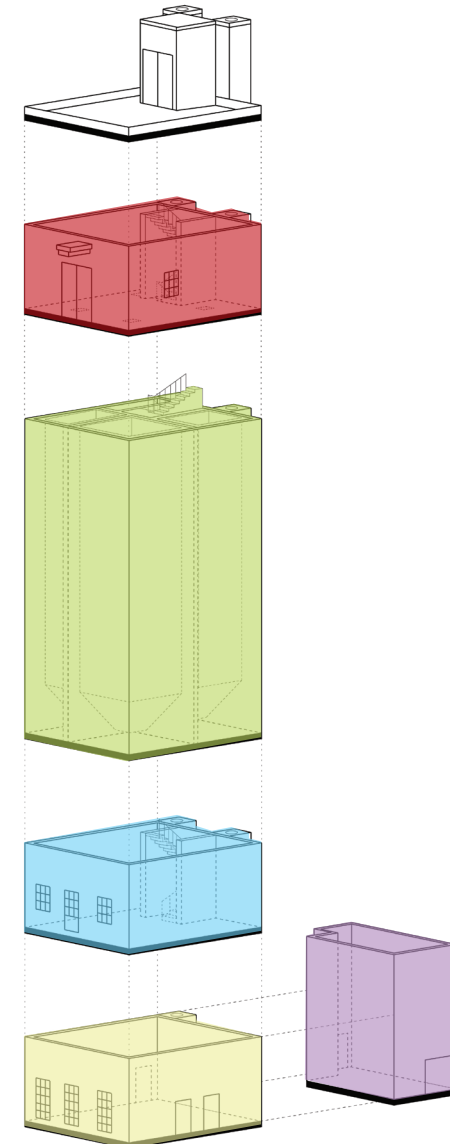


### 1.1.7. Kwantificatie

In de huidige situatie zijn de volgende gebouwdelen benoemd:

- Dak; Het dak is begaanbaar middels een dakopbouw. Er zijn geen veiligheidsvoorzieningen, waardoor het dak niet veilig toegankelijk is voor publiek.
- Silo's; De betonnen silo's en het trappenhuis vormen een monolithisch geheel van gesloten gevels. De silo's zijn niet begaanbaar, het trappenhuis wordt gebruikt voor het bereiken van de zolderverdieping
- 1e Verdieping; Verdieping met daglichttoetreding aan de voorzijde (kanaal-kant). De verdieping is op dit moment niet met een trap bereikbaar. Vanuit deze verdieping is wel het trappenhuis naar de silo's en zolderverdieping bereikbaar.
- Begane grond; Op dit moment ingericht als kleedruimte t.b.v. de voormalige tennishal. Dichtgezette gevelopeningen aan de voorzijde; doorbraak in de linker gevel.
- Machinekamer; Gesitueerd op de begane grond en op dit moment niet in verbinding met de andere ruimte op de begane grond. Geen dachtlichttoetreding, op twee doorbraken na. Uitgangspunt is dat dit gebouwdeel gesloopt zal worden.

Indicatie oppervlaktes en inhoud per gebouwdeel		
Gebouwdeel	Opp. m <sup>2</sup>	Inhoud m <sup>3</sup>
Zolder	54 m <sup>2</sup>	135 m <sup>3</sup>
Silo's	- m <sup>2</sup>	610 m <sup>3</sup>
1e Verdieping	54 m <sup>2</sup>	124 m <sup>3</sup>
Begane grond	54 m <sup>2</sup>	222 m <sup>3</sup>
Machinekamer	32 m <sup>2</sup>	141 m <sup>3</sup>



### 1.1.8 Fysieke ingrepen

Bij een herbestemming zal de toren een andere functie krijgen dan waar deze oorspronkelijk voor ontworpen is. Om het silogebouw bruikbaar te maken en tot een haalbare exploitatie te komen zullen er enkele aanpassingen gedaan moeten worden. Een belangrijke vraag in het onderzoek naar mogelijkheden voor hergebruik van silo's is welke technische (on)mogelijkheden er zijn voor de silo op bouwkundig en constructief vlak.

#### (Gevel)doorbraken

De constructie van de Mouttoren bestaat uit een in het werk gestorte betonnen schil met daarin in het werk gestorte 'kokers' die de silo's vormen. Waarschijnlijk vormen silo's een schil een monolitische constructie. Dat wil zeggen dat de verschillende delen met elkaar verbonden zijn en samen voor de draagkracht en stabiliteit van het geheel zorgen.

Door Ingenieursbureau A. Palte BV is een memo geschreven (opgenomen in de bijlage) over de mogelijkheden de silo's uit de toren te verwijderen om zo een bruikbaarere ruimte te creëren. Palte geeft aan dat "*hiertoe [...] de inwendige betonconstructie [dient] te worden gesloopt. In stand houden van de gemetselde gevels is dan echter niet mogelijk, omdat het metselwerk en de betonconstructie constructief met elkaar zijn verbonden.*

*Bij sloop van de inwendige betonconstructie dient er dus rekening mee te worden gehouden, dat ook de gevels dienen te worden gesloopt en daarmee de gehele mouttoren."*

Palte gaat hierbij uit van het volledig verwijderen van

de silo's uit de toren. Gezien de monolitische aard van de constructie is dat een onhaalbaar scenario, zoals zij schrijft.

Gaan we echter uit van het doorbreken van de constructie op enkele plaatsen, wordt de draagstructuur in veel mindere mate aangetast. Ook in een zelfdragende betonconstructie als in onderhavige toren is het mogelijk doorbraken te maken zonder de stabiliteit aan te tasten, zij het spaarzaam.

#### Vloervelden in de silo's

Constructief is het niet onmogelijk vloeren in de siloschachten aan te brengen. Daartoe kunnen uitsparingen in de betonnen wanden worden gemaakt waar liggers opgelegd worden die de vloervelden afdragen. Een andere mogelijkheid is om deze op te leggen op een separaat (staal)skelet dat binnenin de silo's wordt aangebracht

#### Machinekamer

Over de stabiliteit van de schoorstenen bestaat onzekerheid. Eén van beide schoorstenen lijkt op een stalen profiel te rusten dat is verwerkt in de voormalige machinekamer.

In principe zou deze schoorsteen zelfdragend moeten zijn, gezien de constructie en (originele) bouwtekeningen, maar de realiteit is soms weerbarstig. Op dit moment is daarom de machinekamer behouden gebleven, uit voorzorg om te voorkomen dat de schoorsteen van de toren los zal komen.

Bij herbestemming dient er derhalve rekening gehouden te worden met het realiseren van een constructie om de schoorsteen op te vangen,

indien deze inderdaad rust op de constructie van de machinekamer. Er is daarvoor een stelpost opgenomen bij de uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van de casco restauratie.

#### Belasting

De bestaande siloconstructie is voor belasting, naast eigen gewicht en andere belastingen, berekend op het gewicht van het vroegere opslagmateriaal (mout; 450 kg/m<sup>3</sup>). Bij vier gevulde silo's zou dat een maximale veranderlijke belasting van circa 2700 kN opleveren, overige veranderlijke belastingen niet meegerekend. In het geval van transformatie van de mouttoren tot verblijfsruimte kan als veranderlijke vloerbelasting inclusief lichte scheidingswanden als vuistregel ongeveer 3,5 kN/m<sup>2</sup> aangehouden worden. Dat resulteert in een maximale totale veranderlijke belasting van 567 kN. Het totaal gebouwgewicht en de windbelastingen veranderen bij herbestemming niet. Herbestemming resulteert dus in een substantiële belastingafname voor de draagconstructie, inclusief de fundering. Uit constructief oogpunt heeft de toren daardoor een ruime overcapaciteit. Ondanks de overdimensionering raden wij toch aan om bij de alternatieve gebruiksfuncties een indicatieve controleberekening uit te voeren (fundering- en constructieonderzoek).

#### Gevelopeningen

In de zijgevels zijn op dit moment enkele gevelopeningen aanwezig ter plaatse van de voormalige aansluitingen op de fabriek. Deze zijn als gevolg van verschillende malen aan- en



verbouw van onderdelen van brouwerij en later de tennishal slecht afgewerkt. De gevelopeningen in de linkergevel zijn een rechtstreeks gevolg van de integratie van de toren in de fabriek. Zij verwijzen naar het historische gebruik van de toren. Uitgangspunt is om deze gelaagdheid en afleesbaarheid in tact te houden en zichtbaar te houden danwel te maken. Bij herbestemming zijn er twee oplossingen voor deze openingen. De eerste is het plaatsen van nieuwe puien in of tegen

deze openingen. Op die manier wordt de toren een afgesloten geheel, maar blijft de historie afleesbaar. Er ontstaat daardoor een visuele connectie met de naastgelegen ruimtes - afhankelijk van de (stedenbouwkundige) inpassing waarschijnlijk de verkeersruimtes horende bij de naastgelegen appartementen. Als voor een herbestemming die visuele connectie niet gewenst is, zal er een gesloten gevelvlak gerealiseerd moeten worden, waarbij de afleesbaarheid van die

nieuwe laag belangrijk is. Bij het bepalen van de restauratiekosten is uitgegaan van het creëren van een gesloten gevelvlak.



## 1.2 Wet- en regelgeving

### 1.2.1 Bestemmingsplan

De toren bevindt zich binnen het bestemmingsplangebied 'Werthaboulevard'. Hiervoor is door de gemeente Weert begin 2018 een ontwerp bestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in de bouw van maximaal 93 woningen. Op moment van schrijven heeft dit plan nog de status 'in voorbereiding'. Aan de noordwestzijde wordt dit plan begrensd door de Industriekade en Zuid Willemsvaart. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Penitentenstraat. Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door bestaande woningen aan de Industriekade en Penitentenstraat. Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door de locatie Landbouwbelang, waar al woningbouw is voorzien.

In onderhavig plan 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 de toren kan worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke, sociale, educatieve, medische, culturele, levensbeschouwelijke en/of religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheids- en openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Het bouwvlak beslaat niet alleen de voetafdruk van de toren, maar tevens de geprojecteerde locatie van de nieuwbouw.

Tevens is er vóór de toren, over de huidige Industriekade, een bouwaanduiding 'laad- en loskraan' opgenomen.

### 1.2.2 Horecabeleid

Het horecabeleidsplan "Gastvrij Weert" is door het College van burgemeester en wethouders op 3 mei 2011 vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat er in principe enkel nieuwe horeca gevestigd kan worden in de binnenstad. Het onderhavige plangebied ligt niet in dat gebied.

Het beleid wordt tot uitvoering gebracht door in de betreffende bestemmingsplannen voor de woonwijken, dorpen en het buitengebied horeca daar uitsluitend toe te staan in panden, waar nu ook al een horecabedrijf is gevestigd.

Hoewel onderhavig gebouw buiten de binnenstad is gelegen, is in het betreffende (ontwerp) bestemmingsplan wel de mogelijkheid opgenomen ondersteunende horeca te faciliteren.

### 1.2.3. Bouwbesluit

Bij herbestemming van het gebouw zal het moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw.

Wanneer het gebouw ingeschreven zou worden in het (gemeentelijk) monumentenregister zijn er afwijkingsmogelijkheden. In principe gelden dat

ook voor verbouw van een monument in principe dezelfde voorschriften als voor een normaal bouwwerk. Wel bestaat er de mogelijkheid om in de Omgevingsvergunning voor verbouw van het monument lagere eisen te stellen, in afwijking van het Bouwbesluit. De Omgevingsvergunning voor het monument overrulet dan als het ware de voorschriften in het Bouwbesluit 2012 (artikel 1.13). Op die manier kan een trap die niet aan de eisen voor bestaande bouw voldoet, toch gehandhaafd blijven. Deze op behoud van het monument gerichte afwijkingen van de bouwvoorschriften kunnen wel consequenties hebben voor het gebruik.

### Trap & vluchtroute

De zolderverdieping en het dak worden op dit moment ontsloten door een trap die nooit bedoeld is voor regulier gebruik. Wanneer er een (publieke) functie wordt gegeven aan de zolderverdieping en/of de silo's zal de trap extensief gebruikt worden, tenzij er een nieuwe verticale verkeersmogelijkheid wordt gerealiseerd. Wanneer dat laatste niet het geval is, zal de bestaande trap tevens gebruikt worden als vluchtroute voor de bovenverdiepingen. In dat geval geldt het Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw. Samengevat stelt het Bouwbesluit dan de volgende eisen aan een trap die als vluchtroute wordt gebruikt:

Minimum breedte van de trap	0,7	m
Minimum vrije hoogte boven de trap	1,9	m
Minimum aantrede	0,13	m
Maximum hoogte van een optrede	0,22	m
Min. afstand van de klimlijn tot de zijkant	0,2	m





De bestaande trap voldoet zonder aanpassingen aan deze voorwaarden<sup>1</sup>.  
 Verder schrijft het Bouwbesluit voor dat elk bordes een minimale oppervlakte van 0,7 x 0,7 hebben, en een (deugdelijke) leuning op 0,6 - 1,0 meter boven de treden.  
 De bestaande leuning voldoet op dit moment niet aan de voorschriften, maar kan zonder grote ingrepen conform bouwbesluit worden uitgevoerd. Deze zal daartoe verstevigd worden en worden voorzien van een extra railing.

<sup>1</sup> Onder voorbehoud; in het werk te controleren.



## 1.3 Externe analyse

### 1.3.1 DESTEP Analyse

De externe analyse bestaat uit een zogenaamde DESTEP analyse. DESTEP is een afkorting voor zes factoren die samen een beeld geven van de niet beïnvloedbare aspecten rondom een markt, namelijk: demografisch, economisch, sociaal-cultureel, technologisch, ecologisch en politiek-juridisch. Deze analyse is voor de aspecten demografie, economie en sociaal-cultureel op macroniveau opgenomen als Bijlage 3. De DESTEP wordt in dit hoofdstuk voor alle aspecten waar mogelijk vertaald naar de specifieke provinciale, regionale en/of lokale situatie die voor het object van toepassing is.

### Demografie

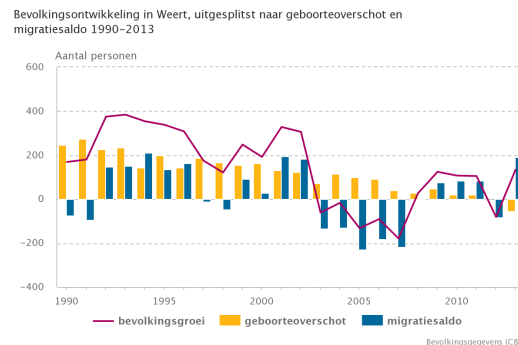
#### Limburg

De Limburgse bevolking daalt van 1.118.000 in 2015 naar 929.500 in 2050. Tot 2020 blijft de bevolkingsdaling nog beperkt tot ongeveer 0,2 procent per jaar, maar na 2020 versnelt de bevolkingsdaling, van 0,25 procent in 2020 naar 0,8 procent in 2045. Tussen 2045 en 2050 blijft de relatieve bevolkingsdaling stabiel op iets meer dan 0,8 procent per jaar. In de afgelopen jaren is de bevolking in Limburg, tegen de verwachting in, nauwelijks afgenomen. De verklaring hiervoor is dat het aantal immigranten dat in Limburg is komen wonen in deze periode sterk is toegenomen. Hierdoor werd het structurele sterfteoverschot en het

negatieve binnenlands migratiesaldo vrijwel volledig gecompenseerd door het buitenlands migratiesaldo.

Sinds 2004 heeft Limburg te maken met een structureel sterfteoverschot. Het sterfteoverschot neemt in de prognoseperiode jaarlijks door de vergrijzing van de omvangrijke generaties die tussen 1945 en 1970 zijn geboren. In 2050 bedraagt het sterfteoverschot ongeveer 7.700 personen. De eerste jaren neemt het sterfteoverschot vooral toe door een groter aantal sterfgevallen en een stabiel aantal geboorten. Na 2025 versnelt de toename van het sterfteoverschot doordat ook het aantal geboorten terugloopt.

De Limburgse bevolking zal tot 2050 sterkt ontgroenen en vergrijzen. Het aandeel vijftigplussers in de totale Limburgse bevolking bedraagt in 2050 zelfs meer dan 50 procent. De komende jaren worden er weer meer kinderen geboren in Limburg. De kinderen van de babyboomgeneratie krijgen nu zelf kinderen waardoor het aantal geboorten in Limburg licht toeneemt. Verder blijkt dat de daling van het aantal



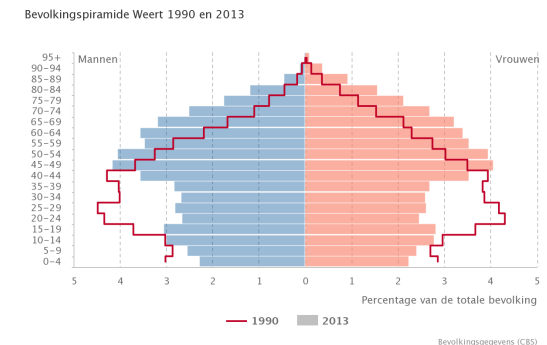
leerlingen in het primair en voortgezet onderwijs de komende jaren doorgaat. Pas rond 2020 stabiliseert het aantal leerlingen in het primair onderwijs. Het aantal leerlingen in het voortgezet onderwijs zal de hele periode 2015-2030 dalen.

Ook de groep tussen 18 en 50 jaar daalt de komende decennia in omvang. In 2030 zijn er circa 25 procent minder inwoners van 18 tot 23 jaar, 15 procent minder inwoners van 23 tot 30 jaar en 10 procent minder inwoners van 30 tot 50 jaar dan in 2015.

Bij de oudere leeftijdsgroepen daalt alleen het aantal 50- tot 65-jarigen in de komende vijftien jaar (met ongeveer 20 procent). Het aantal vitale gepensioneerden blijft tot begin 2030 toenemen. Rond 2030 is deze groep ongeveer 20% groter dan in 2015. De grootste stijging vindt plaats bij het aantal 75-plussers. Deze groep is in 2030 bijna 60 procent groter dan in 2015.

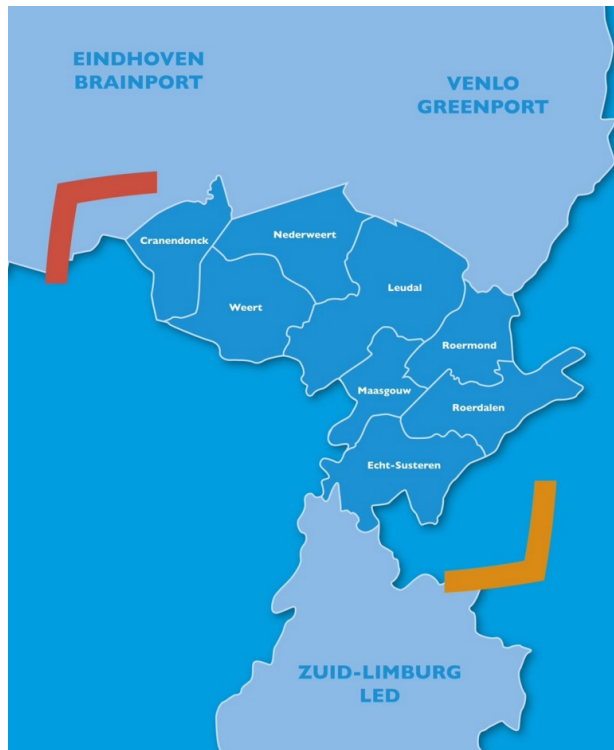
### Economie

Weert ligt op een interessante locatie in het werkgebied Keyport 2020 entussen Brainport regio Eindhoven en Brightlands campus Greenport Venlo.



## Regionale economie

Weert ligt in het werkgebied van Keyport 2020, het nauwe samenwerkingsverband tussen ondernemers, overheid en onderwijs. De regio neemt in Zuidoost-Nederland een sleutelpositie in dankzij de centrale ligging tussen Zuidoost-Brabant en Zuid-Limburg, tussen België en Duitsland, tussen het Ruhrgebied en de wereldhavens en tussen zeven technische, agrarische en medische campussen. Een centrale regio met een goede bereikbaarheid. Deze is gewaarborgd door uitstekende verbindingen over de weg, via het



spoor, over het water en de door de lucht. Keyport heeft zowel een stedelijke als een landelijke kant. Hierdoor is er een goede mix van voorzieningen in de regio aanwezig.

Kenmerkend voor Keyport is het kleinschalige en veelzijdige MKB. Naast de toonaangevende sectoren maakindustrie en agribusiness zijn deze logistiek, leisure & retail en zorg. Omdat het MKB als vliegwiel dient voor de totale economische structuur zet Keyport 2020 vol in op het verder versterken van het MKB. Wanneer de regionale banenmotor MKB op volle toeren draait, volgt daaruit vraag naar goed opgeleid personeel. Personeel dat opgeleid wordt door het goed aansluitend onderwijs.

Een van de belangrijkste opgaven voor Keyport 2020 is het behoud en creëren van werkgelegenheid. De organisatie fungeert als netwerkorganisatie, maar ook als uitvoeringsorganisatie. Dit doet Keyport 2020 de komende periode met focus op de thema's innovatie, ondernemerschap en arbeidsmarktoptimalisatie

De coalitieakkoorden van de provincie Limburg voor de periodes 2011–2015 en 2015–2019 identificeerden met name de volgende uitdagingen:

Economische uitdagingen

- Werkloosheid: Limburg kent een relatief hoge werkloosheid en veel mensen hebben (vaak langdurig) een te grote afstand tot de arbeidsmarkt. De netto arbeidsparticipatie is lager in Limburg dan in de rest van Nederland.

- Opleiding en onderwijs: een deel van de Limburgers is minder goed opgeleid ten opzichte van de gemiddelde Nederlanders. Daarnaast is laaggeletterdheid en het aantal vroegtijdige schoolverlaters zonder diploma hoger in Limburg dan in de rest van Nederland.
- Vestigingsklimaat: er zijn minder startende ondernemingen in Limburg dan in de rest van Nederland. Een goed vestigingsklimaat hangt af van meerdere factoren, waaronder het opleidingsniveau van de beroepsbevolking, regeldruk van de overheid, kwaliteit van (fysieke en intellectuele) infrastructuur, etc. Maatschappelijke uitdagingen:
- Opleiding en onderwijs: Gebrekkige aansluiting tussen het onderwijs en de arbeidsmarkt in Limburg.
- Mobiliteit: Grensoverschrijdende initiatieven op het gebied van mobiliteit zijn vaak nog kleinschalig of ad hoc, mede omdat samenwerking tussen lokale, regionale en nationale overheden noodzakelijk is.

## Lokale economie

Belangrijke kwaliteiten van Weert

- De uitstekende bereikbaarheid door de ligging aan belangrijke weg- water en spooraders met luchthavens binnen handbereik;
- De ligging tussen krachtige economische regio's, met name de directe nabijheid van Brainport Eindhoven;
- Een aantrekkelijk woonklimaat met volop groen, een nog steeds groeiende populatie en woningen voor elke portemonnee;
- Toeristisch recreatieve voorzieningen zoals een fraaie historische binnenstad en een uitgebreid aanbod in Weert-West;



- Faciliteiten voor topsport, onder andere paardensport;
- Een regionale arbeidsmarktfunctie met een sterk aandeel van groothandel, (maak)industrie en zorg;
- Een breed en kwalitatief hoogwaardig aanbod van werklocaties;
- Export naar m.n. Duitsland en België en een binnenlandse oriëntatie van in- en verkoop op de regio m.u.v. de industrie;
- De aanwezigheid van praktijkgericht onderwijs met onder meer techniekgericht onderwijs en topsportonderwijs.

### **Sociaal-Cultureel**

De gemeente heeft de ruimte om te wonen, te werken en te recreëren. Daarnaast kent de omgeving een grote gemeenschapszin, is het rijk aan tradities en verenigingen.

Enkele kernpunten samengevat zijn:

- Rijk verenigingsleven: Weert herbergt o.a. een aantal verenigingen: harmonieën, heemkundevereniging, sportverenigingen en een scouting.
- Rijk aan cultureel erfgoed, waaronder carnaval Het goede Limburgse leven:
- Een van de populairste vakantiebestemmingen binnen Nederland
- Hoogste bestedingen p.p.
- 5 Michelin sterren
- Internationaal bekroonde fruitproductie
- Europees genieten
- Bourgondisch

### **Technologie**

De Brainport Regio heeft technologie als een van haar topprioriteiten. Zuidoost-Nederland is op dit moment verantwoordelijk voor maar liefst 55 procent van de patenten en 45 procent van de private R&D investeringen. Dit zijn investeringen in onderzoek en innovatie met een cruciale rol in de technologische en economische ontwikkeling van een regio. Daarnaast is de regio ook verantwoordelijk voor zo'n 35 procent van de nationale export. Van elke Euro wordt 23 cent verdiend aan de export.

De eerder genoemde Keyport Regio heeft speciale aandacht voor technologie op het gebied van biobased & circulaire economie en smart industry.

### **Ecologie**

De regio Weert werd in 2014 uitgeroepen tot groenste regio ter wereld. Ruim twintig procent van Weert bestaat uit natuur. Zo is grenspark Kempen-Broek een grensoverschrijdend natuurgebied, met een oppervlakte van ruim 25.000 hectare, vier keer groter dan de Veluwe. Daarmee bezit Weert een heel bijzondere parel. Via spectaculaire kavelruil zijn aaneengesloten natuurzones ontstaan. De resultaten zijn zichtbaar: aaneengesloten natuur met overvliegende kraanvogels, exotische hoppen, nachtegalen, wielewalen, kwakende boomkijkers, vrijwel alle vlinders en libellen van Noordwest Europa, agrariërs met toekomst, aantrekkelijke fiets- en wandelroutes, overnachtingvoorzieningen, horeca, sportvoorzieningen etc.

De provincie Limburg staat duidelijk bekend vanwege

het kenmerkende landschap, de hoeveelheid aan natuur en recreatiemogelijkheden. De provincie kent dan ook veel beleidskaders om deze ecologische structuur te behouden.

Er zit verder toekomst in een grotere focus op duurzaamheid. Het zelf opwekken van duurzame energie is een tendens welke in lijn is met de doe-democratie. Zo ook het ontwikkelen van duurzame businessmodellen met respect voor de hoogwaardige kwaliteit van het omringende landschap.

### **Politiek-juridisch**

#### **Provinciaal**

De Provinciale Staten van Limburg bestaan in 2018 uit 47 zetels verdeeld over 11 partijen. CDA, PVV en SP zijn de grootste partijen.

#### **Gemeentelijk**

De gemeenteraad van Maasgouw bestaat in 2018 uit 29 zetels verdeeld over 8 partijen. Weert LOKAAL met 12 zetels, CDA met 6 en VVD met 5 zetels zijn de grootste partijen.



### 1.3.2 Marktkansen

In de externe analyse wordt verder een beschrijving gegeven van de marktontwikkelingen en kansen op macro-economische schaal. De macro-economische marktkansen zijn opgenomen als Bijlage 4. De doorvertaling van de marktkansen voor dit object worden in dit hoofdstuk beschreven. Alle aspecten van hoofdstuk 1 worden vervolgens samengevat in een SWOT tabel met een confrontatie matrix.

Voor het object specifiek zijn de volgende marktkansen interessant:

#### **Drinkgelegenheden**

De branche van drinkgelegenheden is conjunctuurgevoelig. Koffiebars profiteren op dit moment van de toename van de consumentenbestedingen. Cafés profiteren hier in mindere mate van.

In Weert neemt het aantal cafés de afgelopen jaren af. Dat is in trend met de landelijke ontwikkelingen. Dit komt met name doordat de wensen van de consument veranderen. Consumenten zoeken in toenemende mate naar beleving en een uniek product. De ligging van een drinkgelegenheid is bovendien van groot belang. Locaties die aan een doorgaande wandel- of fietsroute liggen zijn over het algemeen succesvoller. Daar ligt een kans voor de mouttoren, gelegen aan de toekomstige Werthaboulevard.

De consument laat zich leiden door of de laagste prijs of een concept met beleving (tegen een meerprijs).

In Park ZuydWillemsvaert is vooralsnog geen horeca voorzien. Belangrijkste concurrenten bevinden zich in een cluster rondom het Bassin.

#### **Recreatie**

Door hogere consumentenbestedingen is de vraag naar dagrecreatie de afgelopen jaren gestegen. Ook het aanbod en de diversiteit van het aanbod zijn verder toegenomen, waardoor er veel concurrentie blijft.

Consumententrends veranderen steeds sneller. Hierdoor wordt de levenscyclus van een attractie steeds korter. Dit betekent dat er steeds sneller moet worden geïnvesteerd in attracties en belevenis. Van het management vraagt dit creativiteit.

Het bundelen van activiteiten/bedrijven in een Family Entertainment Center of Leisure Boulevard heeft een positief effect op de zichtbaarheid en aantallen bezoekers. Dit verbetert de concurrentiepositie. Daarvan is aan de Werthaboulevard geen sprake.

#### **Kantoren**

Weert heeft met een voorraad van zo'n 123.260 m<sup>2</sup> vvo een aandeel van zo'n 4% in de totale kantorenvorraad van de provincie Limburg. In 2016 stond circa 26.000 m<sup>2</sup> daarvan leeg, zo'n 21,2%. Daarmee had de gemeente Weert na Kerkrade en Roerdalen de grootste leegstand van de provincie.

Op macroniveau is te zien dat (kantoor)werk steeds meer ingevuld wordt op locaties en in gebouwen buiten de traditionele kantorenvorraad, zonder

langlopende huurcontracten. Zowel Zzp'ers en bedrijven zoeken flexibele opties in zogenaamde serviced offices en in gebouwen die zijn ingericht op coworking. Ook hotels en horecagelegenheden op stations of langs snelwegen bieden comfortabele werkruimte aan.

#### **Retail**

Zowel retailers als consumenten kiezen voor de sterkste winkelgebieden in grotere winkelsteden. Hierdoor zien middelgrote steden en stadsdeelcentra hun regionale positie afnemen en neemt (structurele) leegstand toe. Door de groeiende internetverkoop is bovendien minder fysieke winkelruimte nodig. Juist die combinatie maakt het onderhavige gebouw niet interessant voor deze markt.



### 1.3.3 SWOT-analyse

Aan de hand van alle bevindingen tijdens het onderzoek is er in deze fase een SWOT-analyse opgesteld. Hierbij is gekeken naar de sterke en zwakke punten van het gebouw en de omgeving maar ook de kansen en bedreigingen die het object en de omgeving kennen.

SWOT-analyse	Positief	Negatief
Interne analyse	<u>Sterkten</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kenmerkende verschijningsvorm</li><li>• Midden in een nieuwe, stadswijk</li><li>• Cultuur- en bouwhistorisch waardevol erfgoed</li><li>• Constructief in goede staat</li></ul>	<u>Zwakten</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Relatief klein bruikbaar oppervlak</li><li>• Cascorestauratie vergt flinke investering</li></ul>
Externe analyse	<u>Kansen</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Restauratie en exploitatie parallel aan ontwikkelingen Park ZuydWillemsvaert</li><li>• Mogelijkheden om erfgoed beleefbaar te maken</li><li>• Mogelijkheden om de toekomstige Werthaboulevard aantrekkelijker te maken</li></ul>	<u>Bedreigingen</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Duurzame exploitatie moeilijk te garanderen</li><li>• Onzekerheid over toekomst heeft negatieve invloed op verkoopbaarheid woningen</li></ul>



## Confrontatiematrix

Naar aanleiding van bovenstaande analyse is de volgende confrontatiematrix uitgewerkt. Deze matrix is van groot belang voor het opstellen van goede strategieën. In de confrontatiematrix worden de zwakten en sterkten én de bedreigingen en kansen uit de SWOT analyse met elkaar verbonden. Hieruit komt de werking van de sterkten en zwakten op de kansen en bedreigingen naar voren. De gedachte hierbij is dat er geen invloed

uitgeoefend kan worden op de situatie en ontwikkelingen om ons heen, maar dat we wel aangeven welke effecten deze ontwikkelingen hebben op onze interne omgeving.

Op een schaal van 1 tot 3 wordt de relevantie van de verbondenheid aangegeven, waarbij 1 minder relevant en 3 meer relevant is. De hokjes zonder cijfer kennen geen verbinding.

Confrontatiematrix		Kansen		Bedreigingen	
Schaal van relevantie loopt van 1-3		Restauratie parallel aan ontwikkelingen Park ZuydWillemsvaart	Mogelijkheden Werthaboulevard aantrekkelijker te maken	Duurzame exploitatie moeilijk te garanderen	Onzekerheid toekomst
Sterkten	Versrijningsvorm	1	2	1	1
	Nieuwe wijk	3	3	3	3
	Waardevol erfgoed	2	2		2
	Constructief in goede staat	2		2	2
Zwakten	Klein vloeroppervlak	1	2	3	2
	Investering cascorestauratie	3	2	3	3

In de matrix is te zien dat:

- De belangrijkste zwakten en bedreigingen elkaar versterken. Dat heeft met name te maken met de moeilijkheid om een geschikte exploitatie te vinden en de bedreigingen die dat oplevert voor de toekomst van de toren. Dit vat eigenlijk samen waarom de toren op dit moment nog leeg staat en er nog geen exploitant is gevonden.
- De ontwikkeling van een nieuwe woonwijk kansen biedt; er ontstaat niet alleen reuring, er ontstaat een

stroomversnelling waar de herbesteding van de mouttoren van kan profiteren.

- De kwaliteit die de Werthaboulevard kan bieden een positieve invloed heeft op de nieuwe wijk en de toekomst van de mouttoren.



### 1.3.4 Benchmarkanalyse

Voor de herbestemming van Mouttoren is gekeken naar andere reeds gerealiseerde initiatieven. Daarbij is de nadruk gelegd op de typologie van het silogebouw. Door te kijken naar succesprojecten kan inspiratie gehaald worden voor denkrichtingen. Met betrekking tot dit soort typische gebouwen wordt al snel in onmogelijkheden gedacht, maar wat is nou wel mogelijk? Hoe benut je de unieke eigenschappen van het gebouw het best? Op deze en de volgende pagina's een aantal denkrichtingen ter inspiratie.



#### Graansilo, Wehl

De Graansilo in Wehl is van oudsher een plek vol bedrijvigheid. Sinds het industriële monument langs het spoor in 1998 leeg kwam te staan, was dat lange tijd wel anders. De afgelopen jaren vestigden zich weer enkele ondernemingen in de Graansilo en na restauratie en herbestemming is de weg vrij voor een creatieve heropleving van het gebouw. De silo is een herkenbaar punt in de wijde omgeving, een echte kathedraal van het platteland.

Na de door BOEi geïnitieerde restauratie van de Graansilo is het monument getransformeerd tot een bruisende werkplek voor kleine zelfstandigen. Het is een inspirerend bedrijfsverzamelgebouw geworden voor creatieve ondernemers. Goed bereikbaar via de nabij gelegen A18, maar ook vanaf het NS-station dat zich direct naast het terrein bevindt. Momenteel zijn er nog verschillende units van uiteenlopende oppervlaktes beschikbaar. Voorzieningen als de ontvangstruimte, pantry en toiletten worden gedeeld

om de kosten voor ondernemers zo laag mogelijk te houden. De voorkeur gaat uit naar huurders die elkaar kunnen versterken op het gebied van communicatie, media, fotografie, design en ICT.

Doordat het naastgelegen fabrieksgebouw meeontwikkeld werd, is er in deze casus veel meer ruimte beschikbaar. Dat vergt weliswaar ook een grotere investering, maar verhoogt ook de verhuurbaarheid.







### Grijze silo, Deventer

Waar eens de vrachtwagens binnenreden om hun containers te vullen, staan nu de werktafels van architectenbureau Studio Groen+Schild.

De grijze silo in Deventer is een betonnen silo die in 1961 is gebouwd middels glijbekisting. De totale hoogte is 51 meter.

De begane grond wordt gehuurd door het



architectenbureau als werkruimte en atelier. Een deel van de ruimte is zodanig worden ingericht dat deze ook gebruikt kan worden voor andere doeleinden. Te denken valt aan inspirerende lezingen, kennisateliers, kleine exposities en (buurt)bijeenkomsten met als thema; architectuur, erfgoed, kunst, cultuur en duurzaamheid.

Het totale bruikbare oppervlak is 250 m<sup>2</sup>





### Zwarte Silo, Deventer

In het Havenkwartier van Deventer staat de beeldbepalende Zwarte Silo. Inmiddels is dit industriële erfgoed uitgegroeid tot een geliefde hotspot bij fijnproevers uit de hele regio, die er kunnen genieten van puur eten en drinken met een verhaal.

De Zwarte Silo in Deventer is van oorsprong een graansilo en werd in 1924 gebouwd door A.J. Lammers. Het was de eerste betonsilo van de



stad en lag strategisch gunstig aan de beoogde nieuwe binnenhaven. Hiervan zijn nog verschillende elementen zichtbaar in het huidige pand, zoals de oude weegschaal waarmee scheepsladingen werden gewogen.

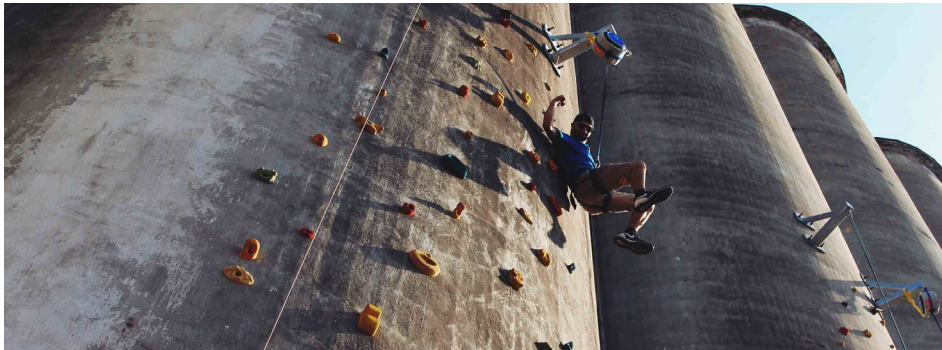
Nadat BOEi de silo in 2012 overnam van de gemeente, werd direct gestart met de herbestemming van het gebouw naar horeca. Inmiddels heeft de Zwarte Silo een bruisende nieuwe functie als foodhal onder de



naam Fooddock.

Fooddock is een overdekte culinaire markt met allerlei kraampjes en restaurants. Het biedt plaats aan verschillende foodondernemers en heeft authentiek, puur en eerlijk eten als uitgangspunt. Dit moderne concept sluit naadloos aan bij de wens van de gemeente om van deze plek een levendige stadswijk te maken waar wonen, werken, cultuur en recreatie elkaar ontmoeten.





### Klimmuren

Een terugkerend thema bij herbestemming van (graan) silo's is - vooralsnog enkel in het buitenland - het gebruik als klimmuur. Zowel de buiten- als binnenzijde van de silo's lenen zich goed als klimwand. De hoge wanden zonder gevelopeningen zijn daarvoor ideaal.

In Carllton, Texas in de Verenigde staten is een voormalige graansilo in gebruik als klimmuur. Deze werd in 1949 opgetrokken als onderdeel van de

Carrollton Feed Mill. Hier kun je tegenwoordig voor 15 dollar een dag klimmen, inclusief huur van alles wat daarbij nodig is.

In Peru, Illinois is op eenzelfde manier de een silocomplexomgevormd tot klimhal herbestemd.

In Nederland is een dergelijke herbestemming vooralsnog niet gerealiseerd. De gemeenteraad van Amsterdam hield onlangs 'de silocompetitie' waarbij het hergebruik voor twee voormalige silo's voor

afvalwaterbehandeling in het Zeeburgerdistrict. Voor de prijsvraag stelde NL Architects een ontwerp voor waarin de silo's eveneens werden getransformeerd tot klimhal. Daarnaast zou er plaats zijn voor sporten en cultuur. Het ontwerp kreeg de tweede plaats in de prijsvraag.



## 2 Visie

Aan de hand van de uitkomsten van de verschillende analyses wordt er overgegaan naar de ruimtelijke uitwerking van een herbestemmingsvoorstel. Voordat er een eerste aanzet in het ontwerp kan worden gemaakt, zullen een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld worden waar ieder van de functies aan zal moeten voldoen. De uitgangspunten zijn voor een deel gedestilleerd uit een workshop, gehouden op 25 september 2018. Tijdens deze workshop zijn door belanghebbenden en experts vanuit verschillende disciplines uitgangspunten geformuleerd en een toekomstvisie opgesteld. Een verslag hiervan in de bijlage.

Aan de hand van deze uitgangspunten zal er via een matrix gekeken worden welke functies bij elkaar passen en zullen er uiteindelijk drie concepten nader worden uitgewerkt.

Met het bovenstaande in acht genomen maken wij opvolgend een analyse van de alternatieve gebruiksfuncties. Hierbij wordt gekeken naar een functie of combinatie van functies die zich in het gebouw laten huisvesten. Splitsing van functies is de overweging waard. Het huisvesten van meerdere functies en gebruikers biedt mogelijkheden voor een geslaagde exploitatie. Zeker als deze complementair aan elkaar zijn. Deze verdeling kan per scenario diverse functies met daaraan gerelateerde doelgroepen huisvesten.

### 2.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Alvorens een aantal concepten nader worden uitgewerkt, zijn er uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld om kaders te stellen in de denkrichting van mogelijke concepten. Deze kaders bestaan uit 'harde en zachte wensen'. Wat is beleidstechnisch mogelijk (hard) en welke ontwikkelingen zijn wenselijk (zacht)? Naast alle genoemde regelgeving van het vigerende bestemmingsplan kunnen de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden worden benoemd:

#### Duurzame exploitatie

Duurzame ontwikkeling en exploitatie zijn het doel.

Een nieuwe functie moet het gebouw langdurig kunnen 'dragen'; dat houdt in dat de instandhouding voor langere tijd gegarandeerd wordt.

Vanwege de ontwikkeling van nieuwbouw in de directe omgeving is bovendien met name zekerheid een belangrijk aspect. Zekerheid over toekomstige ontwikkelingen en zekerheid over de instandhouding van de toren.

Waar een herbestemmingsproces soms een proces van de lange adem is, zal dat in dit geval niet mogelijk zijn. Er is geen ruimte voor een organische herbestemming waarbij de tijd wordt genomen en de mogelijkheid wordt geboden om een functie te laten 'landen'.

#### Passende functie

De herbestemming van de Mouttoren kan niet los gezien worden van de ontwikkelingen van het plan Park ZuytWillemsvaart. Een integratie in dat woningbouwproject is onoverkomelijk; het is de

directe fysieke context waarin de toren op korte termijn zal staan. Toch betekent een passende functie niet dat de herbestemming naadloos aan moet sluiten bij die plannen. Erfgoed mag schuren, mag contrasten opzoeken en mag zeker een breder publiek aanspreken dan enkel de directe omgeving.

Een nieuwe bestemming zal juist iets moeten toevoegen aan de nieuwe realiteit van Park ZuytWillemsvaart. Behoud van de toren is een uitgelezen kans om de intrinsieke kwaliteit die de kade van de Zuid-Willemsvaart heeft te benutten en versterken.

#### Maatschappelijke verankering

Met het behoud van de toren zal deze maatschappelijk verankerd moeten worden. Daarbij zal een behoudenswaardig stukje Weerter erfgoed een nieuwe plek in de maatschappij moeten winnen. Met een goede herbestemming van de toren wordt daar gehoor aan gegeven. Die maatschappelijke verankering is niet enkel op het erfgoed gericht; een gebouw kan ook een verankering krijgen door haar functie. Een (semi-) openbare of publieke functie ligt daarmee voor de hand, maar ook een commerciële functie kan die rol vervullen. Het gebouw moet niet alleen een tweede (of eigenlijk moet er gesproken worden van een derde) leven krijgen, het moet vooral *leven!*

#### Behoud van erfgoed

Een nieuwe bestemming voor de toren betekent dat het behoud van het onroerende erfgoed gewaardborgd is. Maar het fysiek overeind houden



van de toren wint aan betekenis wanneer het gecombineerd wordt met behoud van immaterieel erfgoed. Samen met de herbestemming moet dus gezocht worden naar het uiten van het verhaal van de Wertha bierbrouwerij, van de Zuid-Willemsvaart en van Weerts industriële verleden.

## 2.2 Functiecombinaties

Van de verschillende functies die potentieel in het gebouw kunnen worden ondergebracht is in de matrix aangegeven welke daarvan in het pand een landingsplek kunnen krijgen met realistische ruimtelijke ingrepen in het gebouw. In een tweede matrix (rechts) zijn de functies vervolgens uitgezet tegen de eerder geformuleerde uitgangspunten.

Functie passend bij de huidige verschijningsvorm van een gebouwdeel

- ++ zeer geschikt voor de functie, beperkt bouwkundige ingrepen nodig
- + geschikt, maar redelijke verbouwing voor beoogde functie nodig

Etage	Toepassing	Museum	Atelier	Horeca	Kantoor	Wonen	Detailhandel	Experience
Zolder		++	+	+	++	+		++
Silo's		+						++
1e verdieping		++	++	++	++	+	+	+
Begane grond		++	++	++	++	+	++	+

Functie voldoet aan gestelde randvoorwaarden

- ++ Voldoet aan de voorwaarde
- + Voldoet grotendeels aan de voorwaarde
- Conflicteert met de voorwaarde

Voorwaarde	Toepassing	Museum	Atelier	Horeca	Kantoor	Wonen	Detailhandel	Experience
Duurzame exploitatie		+	-	++	++	++	++	
Passende functie				+		+		+
Maatschappelijke verankering		+		+	-	-	+	++
Behoud erfgoed		++	+	+	+		+	+



## 2.3 Ontwikkelscenario's

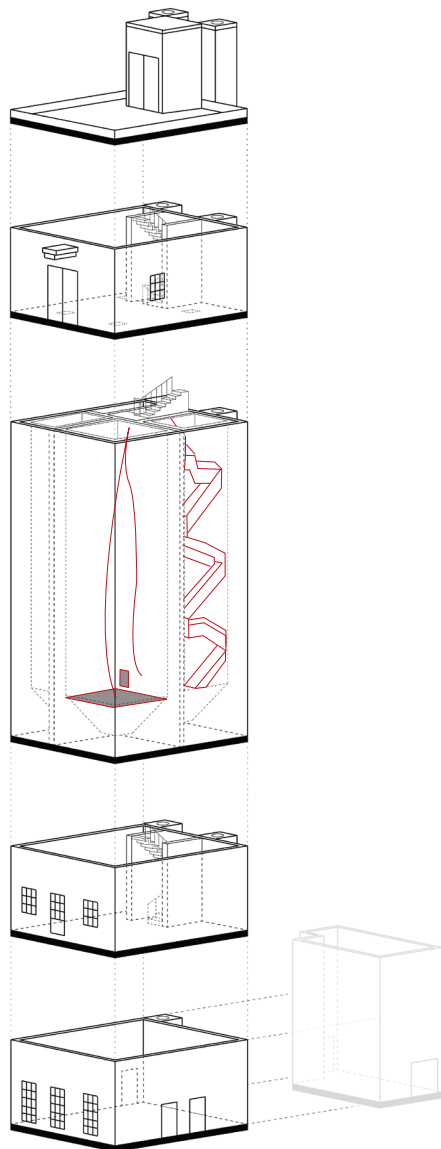
Op basis van alle analyses, de uitgangspunten en op basis van de marktconsultatie zijn er enkele ontwikkelscenario's naar voren gekomen die reëel lijken. De scenario's geven een denkrichting aan, maar hoeven dus niet rigide toegepast te worden. Aanstaande en lopende contacten met de markt zullen bepalen welk scenario of onderdelen ervan tot een definitieve exploitatie zal leiden. De scenario's worden op de volgende pagina's verder uitgewerkt en getoetst aan de gestelde uitgangspunten.

### Scenario 1: Wertha-experience

De toren ligt op een goed bereikbare locatie en aan een aantal recreatieve routes. Maar misschien belangrijker nog; hij ligt op een cultuurhistorisch waardevolle plek. Er is moeilijk een betere plek denkbaar om het verhaal van de industrialisatie van Weert, de betekenis van de Zuid-Willemsvaart voor Weert en de Wertha Bierbrouwerij te vertellen. In het eerste scenario wordt het behoud van de Mouttoren centraal gesteld en krijgt de toren een grotendeels museale bestemming. Hierbij wordt niet in eerste instantie gezocht naar een lucratieve exploitatie, maar vooral naar een maatschappelijke meerwaarde.

Er is ruimte om het Weerter erfgoed op verschillende manieren te beleven. Zo is er een tentoonstellingsruimte, een infocentrum en een





uitkijkpunt, maar er is ook een mogelijkheid om het gebouw te beleven. De silo's worden daartoe bereikbaar gemaakt om op een avontuurlijke manier op de bovenetage te komen.

De toren zal dienen als een uitvalsbasis voor uitjes, dagtochten, fietsverhuur en kan flexibel worden ingezet, bijvoorbeeld als infocentrum voor de wijk.

De indeling ziet er als volgt uit:

### Zolderverdieping

De zolderverdieping wordt een uitkijkpunt; hier kijk je over de stad, zie je de lengte van de Zuid-Willemsvaart en beleef je de toren op zijn best.

### Silo's

In de silo's wordt het spannend! De vorm leent zich uitstekend voor een klimwand of spannende trapopgang.

### Eerste etage

Hier is een tentoonstelling over de geschiedenis van de mouttoren, de Werthabrouwerij, de Zuid-Willemsvaart en de industriële geschiedenis van Weert.

### Begane grond

De begane grond huisvest de ontvangst, de entree en een kleine coffeecorner. Dit is het startpunt van een fietstocht, teamuitje of dagexcursie.

### Bouwkundige ingrepen t.b.v. herbestemming

- De eerste verdieping wordt bereikbaar gemaakt doormiddel van een trap vanuit de begane grond; hiertoe wordt een trapgat gerealiseerd in het bestaande vloerveld van de eerste verdieping.
- De silo's worden bruikbaar gemaakt door enkele bestaande openingen (luiken) te vergroten en de vloeren van de zolderverdieping plaatselijk open te breken.
- In twee van de silo's een vloerveld, plus aanbrengen voorzieningen voor klimwand.
- In één van de silo's een trapconstructie.
- De begane grond en eerste verdieping worden aan de binnenzijde na-geïsoleerd.
- Nieuwe vloeren inclusief vloerverwarming.
- Plaatsen cv, mechanische ventilatie en leidingen.
- De begane grond krijgt nieuwe puien in 'originele staat' terug in de voorgevel.
- In de zijgevel wordt een dubbelhoge glazen pui gerealiseerd.

### Uitgangspunten

Voorwaarde		Weging
Duurzame exploitatie		+
Passende functie		
Maatschappelijke verankering		+
Behoud erfgoed		++

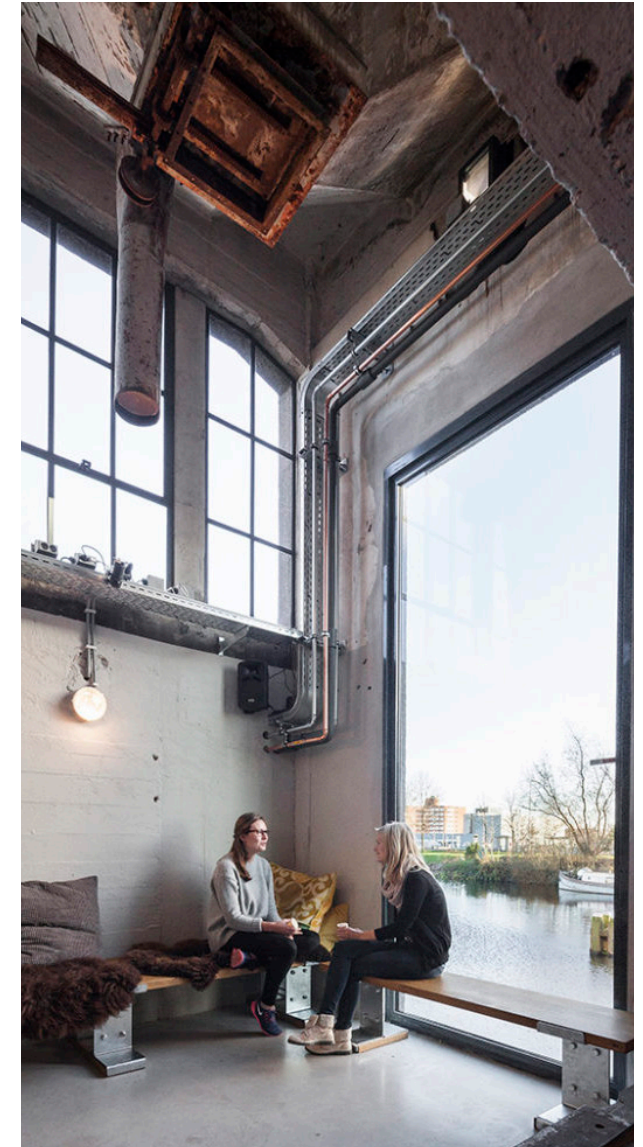


## Scenario 2: Koffiehuis

Het tweede scenario gaat uit van de integratie van het erfgoed in de wijk en de omgeving. Daartoe wordt een kleine koffiebar ingericht. Daarvoor bestaan twee motieven. Aan de ene kant is het de perfecte plek om de nieuwe wijk een maatschappelijk zwaartepunt te geven; een plek om te ontmoeten en te verbinden. Het is daarnaast een punt waar de kwaliteit van de locatie wordt gebruikt en versterkt. Het versterkt de recreatieve waarde van de (toekomstige) Werthaboulevard en benut de nabijheid van fiets- en wandelroutes.

De toren kan zo dienstdoen als laagdrempelig wijkcentrum. Door een ruimte beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld lokale verenigingen, de wijkraad en VvE's wordt de maatschappelijke waarde van het gebouw uitstekend benut.

Zo wordt de mouttoren een verticaal element aan de kade dat verankerd is in zowel het verleden als het heden





## Uitgangspunten

### Bouwkundige ingrepen t.b.v. herbestemming

- De eerste verdieping wordt bereikbaar gemaakt doormiddel van een trap vanuit de begane grond; hiertoe wordt een trapgat gerealiseerd in het bestaande vloerveld van de eerste verdieping.
- In de silo's wordt verlichting aangebracht en een mogelijkheid tot het opstellen van een tentoonstelling.
- Toiletruimte op de begane grond.
- De begane grond en eerste verdieping worden aan de binnenzijde na-geïsoleerd.
- Plaatsen cv, mechanische ventilatie en leidingen.
- De begane grond krijgt nieuwe puien in 'originele staat' terug in de voorgevel.
- In de zijgevel wordt een dubbelhoge glazen pui gerealiseerd.

## Uitgangspunten

Voorwaarde	Weging
Duurzame exploitatie	+
Passende functie	++
Maatschappelijke verankering	++
Behoud erfgoed	++

### Zolderverdieping

Op de zolderverdieping wordt een vergaderruimte gerealiseerd. De wijkraad en verenigingen kunnen hier een ruimte gebruiken, maar ook commercieel kan deze verhuurd worden.

### Silo's

De silo's worden gebruikt als expositie over de geschiedenis van de Wertha Bierbrouwerij en de Industriekade langs de Zuid-Willemsvaart. Elk luikje herbergt een deel van het verhaal.

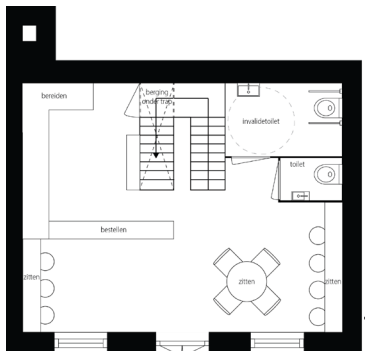
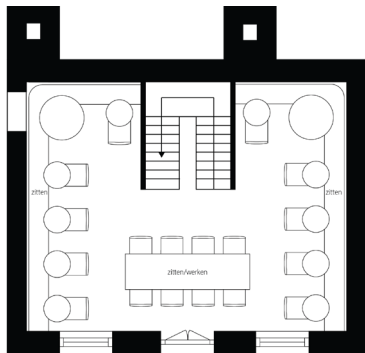
### Eerste etage

Onderdeel van het koffiehuis; een ruimte waar iets meer rust heerst. Om te werken, te studeren, een boek of de krant te lezen.

### Begane grond

De begane grond wordt ingericht als koffiekamer. Een bar, enkele zitjes en lange werktafels. Door de grote glazen puien in de voorgevel wordt het onderdeel van de Werthaboulevard.

Op een mooie dag kan er een terras worden gemaakt aan de Werthaboulevard.



### Scenario 3: Kantoorruimte

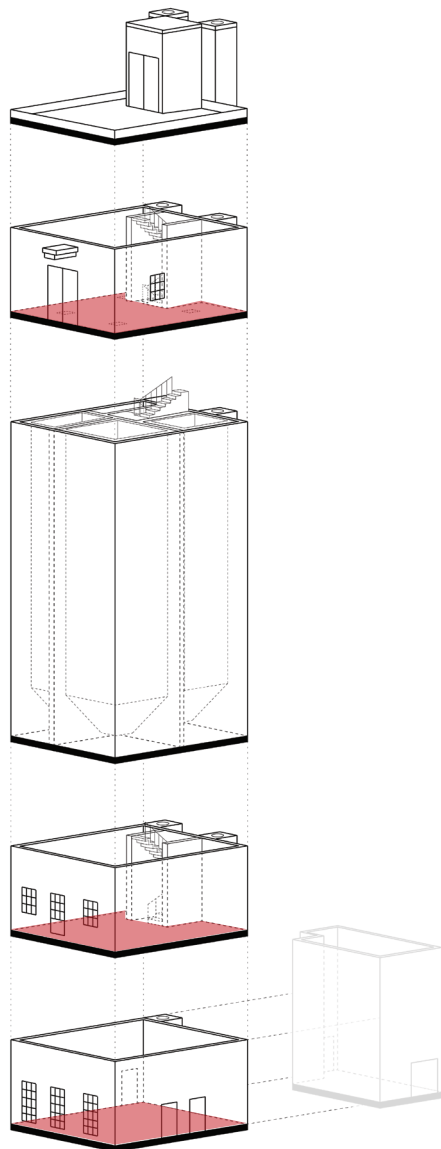
In het derde scenario wordt uitgegaan van het realiseren van kantoorruimtes op de eerste- en zolderverdieping. Deze kunnen gezamenlijk verhuurd worden aan één (creatief) bedrijf als een architecten- of ontwerpbureau. Het is ook mogelijk de ruimtes te splitsen om zo aan twee of meer bedrijven een ruimte te verhuren.

De zolderverdieping levert misschien wel het mooiste kantoor van Weert op; een rustieke, industriële uitstraling en een fenomenaal uitzicht over de Zuid-Willemsvaart en de stad.

Dit scenario vergt de minst grote ingrepen; de basis is reeds aanwezig en er hoeft bouwkundig weinig aangepast te worden.

De toren kan daarnaast dienstdoen als laagdrempelig wijkcentrum. Door een ruimte beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld lokale verenigingen, de wijkraad en VvE's wordt de maatschappelijke waarde van het gebouw uitstekend benut.





### Zolderverdieping

Het mooiste kantoor bevindt zich op de bovenste verdieping. Het is een afgesloten ruimte met zeer bruikbare afmetingen. 50 vierkante meter vloeroppervlak op een zeer unieke locatie! Een ondernemer moet niet bang zijn om trappen te lopen!

### Silo's

De silo's worden gebruikt als expositie over de geschiedenis van de Wertha Bierbrouwerij en de Industriekade langs de Zuid-Willemsvaart. Elk luikje herbergt een deel van het verhaal.

### Eerste etage

Op de eerste etage bevindt zich een afsluitbare kantoorruimte. Deze meet een kleine 50 vierkante meter en kan daarmee een klein bedrijf tot 5 personen huisvesten.

### Begane grond

De begane grond huisvest een werk- annex vergaderruimte voor algemeen gebruik. Door de grote glazen puien ontstaat er een verbinding met buiten

In de machinekamer wordt een toiletgroep en pantry gerealiseerd.

## Uitgangspunten

### Bouwkundige ingrepen t.b.v. herbestemming

- De eerste verdieping wordt bereikbaar gemaakt doormiddel van een trap vanuit de begane grond; hiertoe wordt een trapgat gerealiseerd in het bestaande vloerveld van de eerste verdieping.
- In de silo's wordt verlichting aangebracht en een mogelijkheid tot het opstellen van een tentoonstelling.
- Toiletruimte op de begane grond.
- Pantry op de begane grond.
- De begane grond, eerste verdieping en zolderverdieping worden aan de binnenzijde na-geïsoleerd.
- Plaatsen cv, mechanische ventilatie en leidingen.
- De begane grond krijgt nieuwe puien in 'originele staat' terug in de voorgevel.
- In de zijgevel wordt een dubbelhoge glazen pui gerealiseerd.

## Uitgangspunten

Voorwaarde		Weging
Duurzame exploitatie		+
Passende functie		+
Maatschappelijke verankering		+
Behoud erfgoed		+



# 3 Strategie

## 3.1 Financieel

De in het vorige hoofdstuk uitgewerkte scenario's zijn doorgerekend op hun financiële consequenties en haalbaarheid. De investeringen zijn becijferd, zowel ten aanzien van de restauratie als ten aanzien van de herbestedingskosten. Vervolgens zijn in een exploitatiemodel de te verwachten opbrengsten en kosten ingevoerd. Daarbij wordt uitgegaan van een exploitatie door een ondernemer.

In de berekeningen is een differentiatie aangebracht tussen kosten voor de restauratie, kosten voor herbesteding en inrichtingskosten voor de exploitatie.

Onder de (casco)restauratie vallen alle kosten die ermee gemoeid zijn om de toren bouwkundig in goede staat te terug te brengen. Daarbij wordt uitgegaan behoud van het bestaande, en voorkoming van verder verval (wind- en waterdicht maken).

De herbestedingskosten omvatten alle bouwkundige ingrepen die nodig zijn om de toren bruikbaar te maken voor de beoogde functie. Daarbij inbegrepen zijn het na-isoleren van gevels, het aanbrengen electro- en klimaattechnische installaties en ingrepen in de constructie.

De inrichtingskosten behelzen alle investeringen die worden gedaan ten behoeve van de exploitatie, zoals meubilair, automatisering, ICT-voorzieningen en overige inrichting.

### Algemene uitgangspunten voor alle scenario's:

- Cascorestauratie: € 200.000,- excl. BTW
- Investerings voor het (tijdelijk) bruikbaar maken van het gebouw bedragen circa € 35.000,- excl. BTW
- In de herbestedingskosten zijn na-isolatie en het aanbrengen van nieuwe vloeren plus vloerverwarming opgenomen.
- Het dak wordt niet toegankelijk gemaakt.
- De verkrijgingsprijs/bezitswaarde van het object is niet in de rendementsberekeningen opgenomen.
- Er wordt uitgegaan van een inschrijving van de toren in het gemeentelijk monumentenregister, waardoor het mogelijk is een restauratiesubsidie aan te vragen bij de Provincie Limburg. Er is uitgegaan van een subsidie van 40% van de restauratiekosten, conform de huidige subsidieregeling (2018).
- In de begrotingen zijn eventuele fiscale consequenties ten aanzien van IB of VPB niet opgenomen.
- Afschrijvingen en reserveringen voor groot onderhoud niet meegenomen.
- Rentelasten zijn doorberekend, even als een inflatiecorrectie van 2% per jaar.
- In jaar 1 wordt 40% van de geplande opbrengsten bereikt, dit groeit door naar 100% in jaar 4.
- Jaarlijks onderhoud aan het gebouw is bepaald op 0,5% van de herbouwwaarde.
- Jaarlijkse energielasten bepaald op €20 p/m<sup>2</sup>
- In het algemeen beheer zijn beheeradministratie, OZB-belasting en opstalverzekering meegenomen.

### Scenario 1 Wertha-experience

Herbestedingskosten €70.000,- exclusief BTW.

Dit scenario vraagt een investering van €409.706,-, en levert na zes jaar een rendement op van -4,3% en een gemiddeld rendement over zes van -8,1%.

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Gerekend met gemiddeld 40 bezoekers per dag.
- Inkomsten van de exploitatie gemiddeld €84.200 per jaar.
- Herbestedingskosten worden gefinancierd middels een hypothecaire lening.
- Investerings t.b.v. de inrichting worden gefinancierd middels een langlopende lening.
- Gerekend met marketingbudget van 5% van de totaalomzet.
- Gerekend met 1,5 fte personeel.

### Samenvattend

Voor het opzetten van een gezonde exploitatie is een experience-centre niet interessant; er moeten onrealistisch veel bezoekers getrokken worden om rendabel te zijn. Dat betekent dat deze exploitatie gesubsidieerd zal moeten worden. Wie verder kijkt dan geld, ziet dat er wel degelijk winst zit in dit scenario; het is een mooie manier om het erfgoed beleefbaar te maken en is een visitekaartje voor de stad. Dat is weliswaar moeilijk in geld uit te drukken, maar maakt dit scenario desalniettemin interessant.



## Totaalexploratie Wertha-experience



Belastingpercentage 0%

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6
<b>SALDO AAN HET BEGIN VAN HET JAAR</b>	€ -	€ 64.013-	€ 112.625-	€ 145.871-	€ 163.786-	€ 181.560-
<b>PROCENTUELE OMZET INGROEI</b>	40%	60%	80%	100%		
<b>JAARLIJKSE INKOMSTEN</b>						
Experience-centre	€ 33.680	€ 50.520	€ 67.360	€ 84.200	€ 85.884	€ 87.602
Algemeen beheer	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>€ 33.680</b>	<b>€ 50.520</b>	<b>€ 67.360</b>	<b>€ 84.200</b>	<b>€ 85.884</b>	<b>€ 87.602</b>
<b>JAARLIJKSE KOSTEN</b>						
Experience-centre	€ 89.668	€ 90.967	€ 92.297	€ 93.659	€ 95.053	€ 96.479
Algemeen beheer	€ 13.721	€ 13.862	€ 14.006	€ 14.152	€ 14.302	€ 14.455
<b>Totaal kosten</b>	<b>€ 103.389</b>	<b>€ 104.829</b>	<b>€ 106.303</b>	<b>€ 107.811</b>	<b>€ 109.355</b>	<b>€ 110.934</b>
<b>NETTO BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>€ 69.709-</b>	<b>€ 54.309-</b>	<b>€ 38.943-</b>	<b>€ 23.611-</b>	<b>€ 23.471-</b>	<b>€ 23.332-</b>
<b>LENINGEN, AFSCHRIJVINGEN EN BELASTINGEN</b>						
Aflossing leningen	€ 5.590-	€ 5.590-	€ 5.590-	€ 5.590-	€ 5.590-	€ 5.590-
Afschrijvingen	€ 11.287	€ 11.287	€ 11.287	€ 11.287	€ 11.287	€ 11.287
<b>NETTO CASHFLOW</b>	<b>€ 64.013-</b>	<b>€ 48.613-</b>	<b>€ 33.246-</b>	<b>€ 17.915-</b>	<b>€ 17.774-</b>	<b>€ 17.636-</b>

GENERIEKE UITGANGSPUNTEN	TOTAAL INVESTERINGEN	FINANCIERING
1. De verkrijgingsprijs/bezitswaarde is niet opgenomen in de investering rendementsberekeningen opgenomen.	Cascorestauratie (incl. staart- en AK) € 200.000	Subsidies en fondsen € 96.800
2. Eventuele fiscale consequenties tav IB of VPB niet opgenomen.	Herbestemming (incl. staart- en AK) € 70.000	Eigen Vermogen € 145.200
3. Afschrijvingen en reserveringen voor groot onderhoud niet meegenomen.	Inrichting € 68.600	Hypotheek € 84.700
4. Rentelasten zijn doorberekend, even als een inflatiecorrectie van 2% per jaar.	BTW € 71.106	Hypotheek NRF € -
5. In jaar 1 wordt 40% van de geplande opbrengsten bereikt, dit groeit door naar 100% in jaar 4.	<b>Totaal € 409.706</b>	Extra lening € 83.006
6. Jaarlijks onderhoud aan het monument is per functie bepaald op 0,5% van de herbouwwaarde.		<b>Totaal € 409.706</b>
7. Jaarlijkse energielasten zijn per functie bepaald (gem. € 20 p/m2).		
8. De ramingen van de herbestemmingskosten zijn +/- 20% en exclusief kosten voor infrastructuur, bestratingen en leidingwerk, hekwerken, keeren tuinmuren, inrichting en ontwikkelkosten.		
	Scenario 1	Rendement op investering na 6 jaar -4,30%
		Gemiddeld jaarlijks rendement -8,10%



## Scenario 2 Koffiehuis

Herbestemmingskosten € 80.000,- exclusief BTW.

Dit scenario vraagt een investering van € 393.734,-, en levert na zes jaar een rendement op van 13,7% en een gemiddeld rendement over zes van 3,8%.

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Inkomsten van de exploitatie na het derde jaar € 195.800,- per jaar.
- Herbestemmingskosten worden gefinancierd middels een hypothecaire lening.
- Investerings t.b.v. de inrichting worden gefinancierd middels een langlopende lening.
- Gerekend met 35.000 bezoekers per jaar (ca. 100 per dag) met een gemiddelde besteding van € 5,00 per bezoek.
- Gerekend met 0,5 fte personeel (weekenden en drukke dagen).

### Samenvattend

Met een koffiehuis kan een gezonde exploitatie worden opgezet. Daarbij drukken de investeringen voor de opstartkosten wel behoorlijk op de exploitatie. Dat betekent dat een ondernemer een behoorlijke som eigen vermogen in moet leggen, ofwel een relatief dure lening af moet sluiten. Dat zal het moeilijk maken een geschikte exploitant te vinden. Wanneer de exploitant de restauratiekosten niet zelf hoeft te financieren is het benodigde startkapitaal vanzelfsprekend lager en kan eenzelfde rendement worden behaald met gemiddeld 60 bezoekers per dag.



## Totaalexploratie Koffiehuis

Belastingpercentage	0%
---------------------	----

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6
<b>SALDO AAN HET BEGIN VAN HET JAAR</b>	€ -	€ 59.441-	€ 82.022-	€ 67.795-	€ 16.811-	€ 35.634
<b>PROCENTUELE OMZET INGROEI</b>	40%	60%	80%	100%		
<b>JAARLIJKSE INKOMSTEN</b>						
Koffiebar	€ 78.320	€ 117.480	€ 156.640	€ 195.800	€ 199.716	€ 203.710
Algemeen beheer	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>€ 78.320</b>	<b>€ 117.480</b>	<b>€ 156.640</b>	<b>€ 195.800</b>	<b>€ 199.716</b>	<b>€ 203.710</b>
<b>JAARLIJKSE KOSTEN</b>						
Koffiebar	€ 115.249	€ 117.117	€ 119.027	€ 120.980	€ 122.976	€ 125.017
Algemeen beheer	€ 28.301	€ 28.733	€ 29.175	€ 29.625	€ 30.084	€ 30.552
<b>Totaal kosten</b>	<b>€ 143.549</b>	<b>€ 145.850</b>	<b>€ 148.202</b>	<b>€ 150.605</b>	<b>€ 153.060</b>	<b>€ 155.569</b>
<b>NETTO BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>€ 65.229-</b>	<b>€ 28.370-</b>	<b>€ 8.438</b>	<b>€ 45.195</b>	<b>€ 46.656</b>	<b>€ 48.141</b>
<b>LENINGEN, AFSCHRIJVINGEN EN BELASTINGEN</b>						
Aflossing leningen	€ 5.058-	€ 5.058-	€ 5.058-	€ 5.058-	€ 5.058-	€ 5.058-
Afschrijvingen	€ 10.847	€ 10.847	€ 10.847	€ 10.847	€ 10.847	€ 10.847
<b>NETTO CASHFLOW</b>	<b>€ 59.441-</b>	<b>€ 22.582-</b>	<b>€ 14.227</b>	<b>€ 50.984</b>	<b>€ 52.445</b>	<b>€ 53.930</b>

GENERIEKE UITGANGSPUNTEN	TOTAAL INVESTERINGEN	FINANCIERING
1. De verkrijgingsprijs/bezitswaarde is niet opgenomen in de investering rendementsberekeningen opgenomen.	Cascorestauratie (incl. staart- en AK) € 200.000	Subsidies en fondsen € 96.800
2. Eventuele fiscale consequenties tav IB of VPB niet opgenomen.	Herbestemming (incl. staart- en AK) € 80.000	Eigen Vermogen € 145.200
3. Afschrijvingen en reserveringen voor groot onderhoud niet meegenomen.	Inrichting € 45.400	Hypotheek € 96.800
4. Rentelasten zijn doorberekend, even als een inflatiecorrectie van 2% per jaar.	BTW € 68.334	Hypotheek NRF € -
5. In jaar 1 wordt 40% van de geplande opbrengsten bereikt, dit groeit door naar 100% in jaar 4.	<b>Totaal € 393.734</b>	Extra lening € 54.934
6. Jaarlijks onderhoud aan het monument is per functie bepaald op 0,5% van de herbouwwaarde.		<b>Totaal € 393.734</b>
7. Jaarlijkse energielasten zijn per functie bepaald (gem. € 20 p/m2).		
8. De ramingen van de herbestemmingskosten zijn +/- 20% en exclusief kosten voor infrastructuur, bestratingen en leidingwerk, hekwerken, keeren tuinmuren, inrichting en ontwikkelkosten.		
	Scenario 2	Rendement op investering na 6 jaar 13,7%
		Gemiddeld jaarlijks rendement 3,8%



### **Scenario 3 Kantoorruimte**

Herbestemmingskosten €65.000 exclusief BTW.

Dit scenario vraagt een investering van €299.354,-, en levert na zes jaar een rendement op van 3,0% en een gemiddeld rendement over zes van 2,8%.

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Totale huuropbrengsten van €16.760 per jaar.
- Herbestemmings- en inrichtingskosten worden gefinancierd uit eigen vermogen.
- Gerekend met een huurprijs per m<sup>2</sup> van €140 voor het kantoor op de eerste verdieping, en €155 voor het kantoor op zolder.

### **Samenvattend**

Verhuur als kantoorruimte is voor de mouttoren maar net kostendekkend, zelfs wanneer (zoals in de berekening) volledig vanuit eigen vermogen geïnvesteerd kan worden. Het vloeroppervlak is eigenlijk te klein om de investeringen in het gebouw te kunnen dragen.

Op de casco restauratie na, is voor dit scenario een relatief kleine investering nodig om het gebouw verhuurklaar te maken.

Wanneer er een combinatie gevonden kan worden met een andere ruimte om zo het verhuurbare oppervlak te vergroten, zijn er wel gezonde kansen. Daarbij kan gedacht worden aan het behoud van de machinekamer, of een integratie in de naastgelegen (voorzien) nieuwbouw.





## Totaalexploratie Kantoren

Belastingpercentage	0%
---------------------	----

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6
<b>SALDO AAN HET BEGIN VAN HET JAAR</b>	€ 8.089	€ 16.341	€ 24.757	€ 33.341	€ 42.098	
<b>PROCENTUELE OMZET INGROEI</b>	100%	100%	100%	100%		
<b>JAARLIJKSE INKOMSTEN</b>						
Kantoor en vergaderruimte	€ 16.760	€ 17.095	€ 17.437	€ 17.786	€ 18.142	€ 18.504
Algemeen beheer	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>€ 16.760</b>	<b>€ 17.095</b>	<b>€ 17.437</b>	<b>€ 17.786</b>	<b>€ 18.142</b>	<b>€ 18.504</b>
<b>JAARLIJKSE KOSTEN</b>						
Kantoor en vergaderruimte	€ 7.418	€ 7.515	€ 7.613	€ 7.714	€ 7.817	€ 7.922
Algemeen beheer	€ 10.499	€ 10.576	€ 10.654	€ 10.734	€ 10.815	€ 10.898
<b>Totaal kosten</b>	<b>€ 17.917</b>	<b>€ 18.091</b>	<b>€ 18.268</b>	<b>€ 18.448</b>	<b>€ 18.632</b>	<b>€ 18.820</b>
<b>NETTO BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>€ -1.157</b>	<b>€ -995</b>	<b>€ -830</b>	<b>€ -662</b>	<b>€ -490</b>	<b>€ -315</b>
<b>LENINGEN, AFSCHRIJVINGEN EN BELASTINGEN</b>						
Aflossing leningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Afschrijvingen	€ 9.247	€ 9.247	€ 9.247	€ 9.247	€ 9.247	€ 9.247
<b>NETTO CASHFLOW</b>	<b>€ 8.089</b>	<b>€ 8.251</b>	<b>€ 8.416</b>	<b>€ 8.585</b>	<b>€ 8.756</b>	<b>€ 8.931</b>

GENERIEKE UITGANGSPUNTEN	TOTAAL INVESTERINGEN	FINANCIERING
1. De verkrijgingsprijs/bezitswaarde is niet opgenomen in de investering rendementsberekeningen opgenomen.	Cascorestauratie (incl. staart- en AK) € 200.000	Subsidies en fondsen € 96.800
2. Eventuele fiscale consequenties tav IB of VPB niet opgenomen.	Herbestemming (incl. staart- en AK) € 65.000	Eigen Vermogen € 238.854
3. Afschrijvingen en reserveringen voor groot onderhoud niet meegenomen.	Inrichting € 12.400	Hypotheek € -
4. Rentelasten zijn doorberekend, even als een inflatiecorrectie van 2% per jaar.	BTW € 58.254	Hypotheek NRF € -
5. Er is geen ingroei van de omzet gerekend.	<b>Totaal</b> € <b>335.654</b>	Extra lening € -
6. Jaarlijks onderhoud aan het monument is per functie bepaald op 0,5% van de herbouwwaarde.		<b>Totaal</b> € <b>335.654</b>
7. Jaarlijkse energielasten zijn per functie bepaald (gem. € 20 p/m2).		
8. De ramingen van de herbestemmingskosten zijn +/- 20% en exclusief kosten voor infrastructuur, bestratingen en leidingwerk, hekwerken, keer- en tuinmuren, inrichting en ontwikkelkosten.		
	Scenario 3	Rendement op investering na 6 jaar 2,7%
		Gemiddeld jaarlijks rendement 2,5%



## 3.2 Strategisch

Met betrekking tot de eigendom en een (eventuele) overdracht daarvan is het belangrijk een strategie uit te werken die voor alle partijen tot een bevredigend resultaat leidt. Uitgangspunt van die strategie is niet alleen het vinden van een passende en rendabele bestemming voor de toren, maar ook een langdurige garantie voor instandhouding ervan. Dat laatste punt is niet alleen belangrijk voor het behoud van erfgoed(waarden), maar ook voor de aantrekkelijkheid van het gebied in het algemeen en de naastgelegen woningen in het bijzonder.

Wij stellen daarom voor het op de markt brengen van de Mouttoren de volgende strategie voor:

### Restauratie

In de exploitatieberekeningen is de verkrijgingswaarde van het object niet meegenomen. Wel is daarin de investering in het cascoherstel opgenomen. Dat is een investering die niet alleen aanzienlijk op de exploitatie drukt, maar vooral een grote start-investering betekent. Om een exploitant te vinden is het zeer aan te bevelen om een gerestaureerd gebouw aan te bieden. Er zal dus naar gelden gezocht moeten worden om de restauratie, los van de nieuwe exploitatie, te financieren. Daarbij kunnen de gemeente en projectontwikkelaar een partij zijn, maar er kan ook gedacht worden aan bijvoorbeeld *crowdfunding*, of een combinatie daarvan. Daarbij moet wel de opmerking geplaatst worden dat de opbrengst van een crowdfundingactie naar alle waarschijnlijkheid onvoldoende zal zijn om de volledige restauratie

te financieren. Er zal ook dan een bijdrage van projectontwikkelaar en/of gemeente noodzakelijk zijn. Dat is ook te verantwoorden aangezien behoud van de toren zowel een maatschappelijk doel dient als een impuls aan de leefomgeving van het Park ZuytWillemsvaart betekent.

### Eigendom

Het is van belang dat een goede herbestemming duurzaam gegarandeerd blijft. Daarvoor is het wenselijk dat de gemeente een passief sturende rol behoudt bij de ontwikkelingen. Om die vorm te geven, is een constructie waarin de gemeente het eigendom van de mouttoren overneemt en deze op erfpacht wordt uitgegeven zeer denkbaar. De gemeente krijgt dan grond en opstal in eigendom, maar heeft daar geen directe lasten aan.

De pachter heeft het recht het opstal te gebruiken en het erfpachtrecht, inclusief zijn eigen investeringen, te verkopen.

Op die manier kan de gemeente voorwaarden stellen aan de exploitatie van de toren, zonder dat zij langdurig actief betrokken hoeft te zijn bij de exploitatie of het beheer.

In de erfpachtovereenkomst kunnen de volgende zaken worden vastgelegd:

- Een onderhoudsplicht voor de toren;  
*Deze kan worden vormgegeven door een onderhoudsplan vast te stellen waaraan de exploitant zich dient te houden, óf door een vaste bijdrage te doen voor het onderhoud door gemeente of ontwikkelaar.*

- Een aanbiedingsplicht aan de gemeente bij stoppen exploitatie;  
*De gemeente kan er op het moment dat een exploitant stopt voor kiezen het gebouw zelf (tijdelijk) in beheer te nemen, op zoek te gaan naar een nieuwe gebruiker (en eventueel de voorwaarden aanpassen), of de stoppende ondernemer zelf een overnemende partij aan te laten dragen.*
- Een verplichting het maatschappelijke belang te faciliteren;  
*In de overeenkomst kan worden opgenomen dat de toren beschikbaar is voor een tentoonstelling in de silo's en bijvoorbeeld vergaderingen van de wijkraad of VvE's.*

Om een marktconforme vergoeding voor het gebruik van de toren, de erfpachtcanon, vast te kunnen stellen, zal er een waarde van de toren na restauratie vastgesteld moeten worden. Bij het bepalen van de hoogte van deze canon kan vervolgens rekening worden gehouden met een compensatie voor de voorwaarden zoals hierboven genoemd. Op deze manier kan een investering in de cascorestauratie (gedeeltelijk) terugvloeien.

Het is aan te raden de toren op de markt te brengen door een open inschrijving. Op die manier kan er middels vastgestelde wegingsfactoren de erfpacht gegund worden aan het plan dat het meest voldoet aan de eerder geformuleerde uitgangspunten: duurzame exploitatie, passende functie, maatschappelijke verankering en behoud van erfgoed.



### 3.3 Conclusies en aanbevelingen

#### Conclusies

Een herbestemming van de mouttoren is haalbaar. Dat concluderen we op basis van de volgende punten:

- De mouttoren is een behoudenswaardig gebouw.
- De mouttoren ligt op een (cultuurhistorisch) bijzondere locatie. Een passende herbestemming van de toren zal een impuls geven aan de leefbaarheid van het gebied.
- De mouttoren ligt op een zeer bereikbare locatie om de weg naar herbestemming te vinden.
- Bij een herbestemming zal worden aangesloten bij de reuring in het gebied; een nieuwe wijk, en bestaande recreatieve fiets- en vaarroutes.
- Voor de ontwikkelingen in het bouwplan ZuytWillemsvaart zou een maatschappelijke bestemming van de toren een kwaliteitsimpuls betekenen.
- Een bescherming als gemeentelijk monument onder de gemeentelijke monumentenverordening zou niet alleen logisch zijn, het opent tevens deuren naar subsidies voor bijvoorbeeld restauratie.
- De kans op het vinden van een nieuwe exploitatie wordt aanzienlijk vergroot als de gemeente of projectontwikkelaar kan investeren in het pand om de herbestemming mogelijk te maken. Daarmee worden potentiële huurders of exploitanten over de streep getrokken.
- De exploitatie wordt interessanter wanneer behoud van de voormalige machinekamer stedenbouwkundig en architectonisch in te passen

is.

- Een uitgifte in erfpacht zorgt voor een kleiner risico en een grotere invloed op toekomstige ontwikkelingen.
- Het scenario waarin er herbestemming tot kantoorruimte plaatsvindt levert onvoldoende rendement op om een investeerder over de streep te trekken.
- Van de drie scenario's levert de functie als koffiehuis en wijkhuis de grootste kans op een haalbare herbestemming. Een dergelijke herbestemming heeft ook meteen de grootste maatschappelijke verankering en herbergt het erfgoed op een laagdrempelige manier.

#### Aanbevelingen

Om de herbestemming van de Mouttoren een stevige impuls te geven worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Initiëren: begin met wind- en waterdicht maken ter conservering en voorkomen dat kosten verder oplopen (beperk tijdelijk gebruik is mogelijk). Tegelijkertijd met het uitvoeren van de restauratie kan er worden gezocht naar concrete gebruikers.
- Reuring: de toren moet (nog meer) in de belangstelling van een groter publiek worden gebracht door aan te haken op initiatieven die door de projectontwikkelaar, maar ook bijvoorbeeld erfgoedinstanties worden uitgevoerd. Een basis voorzieningenniveau t.a.v. toilet en pantry moet dan beschikbaar zijn
- Publiciteit: slim gebruik maken van (de veelal gratis)

communicatie middelen van marktpartijen om de mouttoren onder de aandacht te brengen

- Verleiden: de markt moet verleid worden met de mogelijkheden en functies die dit bijzondere object kan krijgen. Dat vraagt om een uitgekende strategie met betrekking tot eigendom of afstoting.



## Bijlage 1 - Memo ingenieursbureau A. Palte BV



Bouwplan Advies Spiertz  
T.a.v. Dhr. P. Spiertz  
't Schiltjen 14  
6042 NT Roermond

KONINGSWINKELSTRAAT 3  
6301 WH VALKENBURG AAN DE GEUL  
  
T +31 (0)43 601 36 37  
F +31 (0)43 601 54 85  
INFO@PALTEBV.NL  
WWW.PALTEBV.NL

KVK 146 25 152

Project : Werthaboulevard te Weert  
Projectnr : 460524  
Betreft : Mogelijkheden mouttoren  
Kenmerk : 460524\corr\_ps01  
Datum : 09-05-2018

Geachte heer Spiertz,

Op uw verzoek hebben we afgelopen vrijdag 04-05-2018 de bouwplaats bezocht om ter plekke nader te beschouwen welke mogelijkheden er zijn voor het eventueel slopen en in stand houden van de huidige mouttoren.

Momenteel zijn de mouttoren, de westelijke aanbouw en de zuidelijke aanbouw nog niet gesloopt.

De huidige westelijke aanbouw lijkt in een latere fase te zijn gerealiseerd en geen constructief onderdeel te vormen van de constructie van de mouttoren. Zie ook de fotorapportage en bestaande tekening in de bijlage. Het lijkt derhalve mogelijk om de westelijke aanbouw los van de mouttoren te slopen.

De zuidelijke aanbouw lijkt in twee fasen te zijn gerealiseerd. Zie ook de bestaande tekening. De zuidwestelijke schoorsteen lijkt onafhankelijk van deze aanbouw aan de mouttoren te "hangen" en de zuidoostelijke schoorsteen zou constructief op het betonnen dak van de aanbouw kunnen dragen. Daarnaast is in het werk een stalen balk onder het dak van de aanbouw te zien, die de schoorsteen zou kunnen dragen, zie fotorapportage. Tevens lijkt het gevelmetselwerk van de schoorsteen op de betonnen dakvloer te staan, zie fotorapportage.

Slopen van de zuidelijke aanbouw kan dus tot gevolg hebben, dat de constructieve samenhang van de schoorstenen niet meer is gewaarborgd en is derhalve niet aan te bevelen.

De constructie van de mouttoren zelf bestaat uit een inwendige in het werk gestorte betonnen constructie, deze vormen de silo's en het trappenhuis, en gemetselde gevels. Om een exploitatie van de mouttoren mogelijk te maken, is het gewenst om in de mouttoren bruikbare ruimtes te creëren. Hier toe zou de inwendige betonconstructie dienen te worden gesloopt. In stand houden van de gemetselde gevels is dan echter niet mogelijk, omdat het metselwerk en de betonconstructie constructief met elkaar zijn verbonden.

Bij sloop van de inwendige betonconstructie dient er dus rekening mee te worden gehouden, dat ook de gevels dienen te worden gesloopt en daarmee de gehele mouttoren.

Punt van aandacht is verder het tijdstip van een eventuele sloop van de mouttoren. Slopen van de hoge mouttoren zal namelijk aanzienlijk complexer en risicovoller zijn op het moment, dat de geplande nieuwbouw rondom de mouttoren in aanbouw is of al is opgeleverd. Denk hierbij aan risico's als het bezwijken/omvallen van de toren tijdens de sloop en/of afvallende brokstukken. Een eventuele sloop voor aanvang van de nieuwbouw zal derhalve eenvoudiger en minder risico's met zich meebrengen.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "P.W.M. Schroijen".

Ingenieursbureau A. Palte BV  
P.W.M. Schroijen

Bijlage:  
Bestaande tekening mouttoren  
Fotorapportage



## Bijlage 2 - Kostenraming restauratie











# Bijlage 3

## DESTEP Analyse 2018

### Demografie

De samenstelling en spreiding van de bevolking bepalen in grote mate de behoefte van de bevolking. Er zijn verschillende demografische trends en factoren die invloed kunnen hebben op de herbestemming van objecten.

#### Landelijke bevolkingsontwikkeling:

Nederland telt per 1 januari 2017 bijna 17,1 miljoen inwoners, ruim 100 duizend inwoners meer dan een jaar eerder. De groei was vooral het gevolg van migratie. Per saldo (immigratie minus emigratie) vestigden zich 79 duizend migranten in ons land. De natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) droeg 24 duizend bij aan de bevolkingsgroei.

Rond de eeuwwisseling werden jaarlijks ruim 200 duizend kinderen geboren. Sindsdien nam het aantal geboorten af en schommelt het de laatste jaren tussen de 170 en 175 duizend. Het aantal overledenen bereikte in 2015 en 2016 een hoogtepunt, met jaarlijks bijna 150 duizend sterfgevallen. In de afgelopen twintig jaar is de natuurlijke groei van de bevolking meer dan gehalveerd.

Conflicten in de wereld zorgen voor pieken in de asielstroom naar Nederland. In 2015 was er een piek

van Syrische asielmigranten. Ook nam het aantal Eritrese asielmigranten toe. Het eerste decennium van deze eeuw kende een relatief bescheiden asielinstroom waarbij Irakezen de grootste groep vormden. In de jaren negentig van de vorige eeuw kwamen veel Joegoslaven, rond de eeuwwisseling gevolgd door Afghanen.

#### Vergrijzing

Nederland vergrijst. In 2016 was 18,2 procent van de bevolking 65 jaar of ouder. Rond de eeuwwisseling lag dit aandeel nog op 13,6 procent. Het aandeel 65-plussers ligt in de grote steden beduidend lager dan in de kleinere gemeenten. Steden zijn en blijven relatief jong door de continue instroom van jongeren, die daar vaak blijven wonen als ze een partner vinden en kinderen krijgen. De kleinere gemeenten hebben juist te maken met een uitstroom van jongeren.

#### Vaker oud in goede gezondheid

Mannen en vrouwen worden steeds ouder. In 2015 had een 65-jarige man een levensverwachting van bijna 19 jaar; een 65-jarige vrouw had nog ruim 21 jaar in het verschiet. Twintig jaar geleden was de levensverwachting op 65-jarige leeftijd nog 15 jaar (mannen) en ruim 19 jaar (vrouwen). Het verschil in levensverwachting tussen mannen en vrouwen is tegenwoordig dus kleiner. Wel bereiken vrouwen nog steeds hogere leeftijden dan mannen.

#### Langer zelfstandig wonen

Ouderen leven niet alleen steeds langer, ze leven ook langer zelfstandig en minder vaak in een

verpleeg- of verzorgingstehuis. Begin deze eeuw woonde 81 procent van de 75-plussers zelfstandig, in 2017 was dat bijna 88 procent. Ruim 617 duizend 75-plussers woonden samen en nog eens 530 duizend woonden alleen. Tot de leeftijd van 80 jaar wonen relatief weinig ouderen in een tehuis. Echter, ook het aandeel 80-plussers in tehuizen neemt al jaren af. In 1997 woonde 23 procent van de 80-plussers in een verpleeg- of verzorgingstehuis, 20 jaar later was dat nog geen 12 procent. De afname heeft zich ook bij jongere leeftijdscategorieën voorgedaan. Tegenwoordig hebben 65-plussers ook vaker een eigen koopwoning. Eind jaren negentig had ongeveer een op de drie ouderen een eigen woning. In 2008 was dit al 45 procent, en anno 2015 bezit de helft van de 65-plushuishoudens een eigen woning. Zes op de tien babyboomers hebben een eigen huis, tegen vier op de tien 75-plussers.

#### Grijze druk

Grote gemeenten zijn momenteel minder vergrijsd dan kleinere gemeenten. In de toekomst zal dat zo blijven. De verhoging van de AOW-leeftijd zorgt ervoor dat de grijze druk (de verhouding tussen het aantal personen in de AOW-leeftijd en het aantal personen van 20 jaar tot de AOW-leeftijd) in de toekomst minder toeneemt dan zonder de verhoging van de AOW-leeftijd.

#### Huishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens is sinds 1971 verviervoudigd en bedraagt bijna 3 miljoen begin 2017. Sinds 1971 is het aantal meerpersoonshuishoudens ook toegenomen, maar in veel mindere mate.



In de jaren tachtig was de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens het sterkst, ruim 600 duizend. Relatief gezien nam het aantal huishoudens in de jaren zeventig en tachtig het sterkst toe. Inmiddels bestaat bijna 40 procent van alle particuliere huishoudens uit één persoon.

Op 30-jarige leeftijd heeft iets minder dan 20 procent van de hoogopgeleide mannen uit 1970 een kind. Onder laagopgeleide mannen is dit aanzienlijk hoger, ruim een derde. Hoogopgeleiden maken naderhand een inhaalslag. Op 45-jarige leeftijd hebben hoogopgeleide mannen uit 1970 juist vaker een kind dan laagopgeleide mannen. Hoogopgeleide vrouwen uit 1970 lopen de achterstand op laagopgeleide vrouwen niet meer volledig in.

## Economie

### Landelijke economische ontwikkelingen:

De Nederlandse economie groeide in 2016 met 2,2 procent. Het was het tweede achtereenvolgende jaar waarin de economie met meer dan 2 procent groeide. Tegen de rest van Europa steken de Nederlandse groeicijfers de laatste jaren gunstig af. De crisis waar Nederland uitkomt, was echter ook dieper. Per saldo is de economische ontwikkeling sinds 2008 van Nederland niet bijzonder gunstig.

Het bruto binnenlands product (bbp) per inwoner, een maat voor de welvaart in een land, kwam door het verdere economische herstel in 2016 voor het eerst weer uit boven dat in 2008. Het bbp per inwoner van

Nederland behoort tot de hoogste van de Europese Unie.

### Werkloosheid

Dat Nederland uit een diep dal komt, blijkt ook uit de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. De werkloosheid, die in 2016 uitkwam op precies 6 procent van de beroepsbevolking, is historisch gezien nog altijd hoog. Ook waren er aan het einde van het jaar 467 duizend personen tot de AOW-leeftijd afhankelijk van een bijstandsuitkering. Dat waren er 17 duizend meer dan een jaar eerder. Voor het overige waren de meeste arbeidsmarktontwikkelingen positief. Er kwamen zo'n 100 duizend banen bij en de procentuele werkloosheid kende de sterkste daling in tien jaar tijd. Ook daalde het aantal verstrekte WW-uitkeringen en nam het aantal werknemers met een vaste baan voor het eerst in jaren weer toe. Het aandeel werknemers met een vaste baan op de totale werkzame beroepsbevolking nam overigens wel verder af.

### Veelzijdige groei

Het huidige herstel van de economie is breed gedragen. Niet alleen draait de exportmotor goed door, ook de consumptie en vooral de investeringen zitten de laatste paar jaar weer in de lift, met name de investeringen in woningen. De uitvoer van goederen die in Nederland zijn gemaakt, kende in 2016 een groei van 4,0 procent. In overeenstemming hiermee had de industrie een goed jaar. Daarnaast is de bouw de laatste jaren bezig aan een herstel, na een sterke krimp in de jaren 2009-2013. Verder groeide in 2016 de horeca stevig, evenals de zakelijke dienstverlening, en

dan met name de uitzendbranche en de reisbranche.

## Sociaal-Cultureel

### Sociale contacten

Ruim drie op de tien Nederlanders van 15 jaar of ouder hebben dagelijks contact met familieleden die niet bij hen in huis wonen. Een ongeveer even grote groep heeft dagelijks contact met vrienden. Met burens heeft 15 procent dagelijks contact, terwijl 12 procent zelden of nooit contact heeft met de burens. De frequentie van sociale contacten is de afgelopen jaren nauwelijks veranderd.

### Musea

In 2015 waren overheidssubsidies de belangrijkste inkomstenbron van Nederlandse musea. De afgelopen tien jaar is het aandeel van de subsidies wel sterk teruggelopen: in 2005 bestond nog bijna twee derde van de inkomsten uit subsidies, in 2015 was dat 47 procent. Eigen inkomsten uit entreekaartjes, museumwinkels en horeca, en publieke en private bijdragen, zoals giften en goede doelen, worden steeds belangrijker voor musea. De economische crisis die eind 2008 begon zorgde ervoor dat er minder toeristen naar Nederland kwamen. Na 2009 nam het aandeel buitenlandse bezoeken aan Nederlandse musea geleidelijk weer toe tot 28 procent van het totaal aantal bezoeken in 2015. Deze toename gaat samen met de stijging van het aantal buitenlandse toeristen dat Nederland bezoekt. Van deze groei profiteren vooral de grote musea.



### **Podia**

Het aantal bezoeken aan professionele podiumkunstvoorstellingen lag in 2015 6 procent hoger dan in 2012. In dezelfde periode namen ook de publieksgebonden inkomsten van de 337 podia toe: in 2015 lagen deze baten uit entree, garderobe en merchandising 13 procent hoger dan in 2012.

### **Bibliotheken**

In 2015 telden de 156 openbare bibliotheken zo'n 3,8 miljoen leden; waarvan 61 procent jongeren. Bibliotheken hebben de laatste jaren een bredere functie gekregen dan alleen het uitlenen van boeken: in 2015 organiseerden zij ook zo'n 81,5 duizend activiteiten op het gebied van laaggeletterdheid en educatie.

### **Doe-democratie:**

Steeds vaker wordt een beroep gedaan op de burger om problemen zelf, al dan niet in samenspraak met medeburgers, op te lossen. De overheid treedt minder als verzorger op maar zal meer moeten gaan faciliteren.



# Bijlage 4

## Marktkansen

### 1. Maatschappelijke en sociale trends

De Nederlandse economie groeide in 2017 met 3,2 procent een stuk harder dan in de voorgaande jaren. Het consumentenvertrouwen, maar ook het ondernemersvertrouwen neemt de laatste jaren echter gestaag toe. Toch is de impact die de economische crisis heeft gehad nog merkbaar, en zullen we de komende tijd voor een aantal specifieke uitdagingen staan.

### Consumptie

Data van het CBS laat zien dat het consumentenvertrouwen zich op het hoogste punt bevindt sinds het jaar 2000. Dat betekent meteen dat de bereidheid om grotere uitgaven te doen toeneemt. Daarbij zijn er de afgelopen jaren een aantal ontwikkelingen merkbaar.

Zoals de vergrijzing van de Nederlandse bevolking, wat niet alleen sociale, maar ook economische gevolgen heeft: naarmate we ouder worden, kopen we minder frequent producten en geven we meer uit aan services en diensten.

Of het nu om energie, witgoed, financiële diensten of voedsel gaat, daarnaast is opvallend dat in de meeste sectoren de aandacht voor duurzaamheid bij de aankoop toeneemt. Men let daarbij niet alleen

meer op het milieu, maar ook op dierenwelzijn en fair trade. De positievere houding blijkt ook uit het stijgend aandeel consumenten dat zelf actief informatie over duurzaamheid zoekt bij de aanschaf van nieuwe producten. Hierbij komt wel dat het niet (veel) duurder moet zijn als een soortgelijk product dat niet voor gezondheid en milieu staat. Duurzaamheid speelt daarom een prominenter rol in het dagelijks leven en bij de aanschaf van producten.

En hebben we producten nodig, dan is 'kopen' niet meer vanzelfsprekend. Lenen, huren of leasen van producten wordt steeds meer gangbaar. Veel producten zijn af te nemen als dienst of abonnement. De afgelopen jaren heeft 'toegang' terrein gewonnen ten opzichte van 'bezit'. Veel consumenten hebben inmiddels liever toegang tot muziek of series dan dat ze stapels met cd's of dvd's bezitten. En er zijn inmiddels tal van aanbieders – zowel bedrijven als consumenten onderling – die het mogelijk maken om toegang te krijgen tot een auto, fiets, boot, telefoon of wasmachine zonder daar zelf eigenaar van te zijn. Delen is het nieuwe bezit aan het worden.

Waar het belang van bezit afneemt, groeit het verlangen naar 'echtheid' of authenticiteit. Wat consumenten kopen moet weerspiegelen wie ze zijn en wie ze willen zijn in relatie tot hoe ze de wereld zien. En als reactie op alle onechtheid in de moderne wereld, zoeken ze in toenemende mate naar minder kunstmatige situaties. De bezinningsmarkt is daardoor steeds meer in opkomst. Hierbij wordt bewust gebruik gemaakt van streekproducten, authentiek en duurzaam voedsel. Bezinningsaanbieders kunnen

optimaal gebruik maken van de emotionele waarden die dit verlangen naar authenticiteit aandrijft. Drie terugkerende thema's die belangrijk zijn van het binden van een consument aan een merk of product zijn: simpel, authentiek en vertrouwen

### Vrije tijd

Authenticiteit wint ook nog steeds bij het indelen van onze vrije tijd. Het is een tegenreactie op een steeds digitaal wordende wereld. Het afgelopen decennium is er in de wereld van internet en (sociale) netwerken enorme ontwikkeling geweest. Een smartphone is niet meer weg te denken uit het dagelijks leven en we twitteren en posten er op los. Ondanks negatieve berichtgeving blijven sociale media populair. Maar aan deze ontwikkelingen zit ook een keerzijde. Steeds meer groeit toch de behoefte om elkaar in het echt ontmoeten, face to face. Er is een grote behoefte aan 'echte' belevingen en authenticiteit is al enkele jaren in opmars.

Mensen zijn meer op zoek naar betekenis en zoeken hier dan ook naar in hun vrije tijd. We willen onze geest verrijken of een duidelijk doel hebben waarbij cultuur, kennis en natuur centraal staan. Hierdoor is er een duidelijk trend waarneembaar dat men meer en intensiever wil genieten van de vrije tijd, maar wel op goedkopere wijze. Mensen gaan voor betaalbare, unieke, betekenisvolle belevingen. Uniceit en authenticiteit worden daarbij belangrijk gevonden. Denk hierbij aan streekproducten, biologisch, slow cooking en gezamenlijke activiteiten. Wanneer mensen erop uit gaan, wordt ook steeds vaker gezocht naar



uitersten en unieke ervaringen. Onderscheidende combinaties worden steeds belangrijker en de concurrentie groeit.

## 2. Economische ontwikkelingen

Het besteedbaar inkomen van consumenten stijgt structureel sinds 2015. Echter vertaalde de inkomensverbetering zich niet geheel in de uitgaven door de consument, mede door de voorzichtigheid bij consumenten over hun eigen financiële situatie. Een deel van het gespaarde inkomen werd in 2017 alsnog uitgegeven. De stijging van de consumptie van 2,2 % in 2017 zal in 2018 doorzetten, is de verwachting.

### Horeca en recreatie

De sector horeca en recreatie profiteert optimaal van de aantrekkende economie. De positieve ontwikkelingen in het bestedingspatroon van consumenten en het groeiend inkomende toerisme, zorgen voor een positieve stemming in de horeca en recreatie. Dit resulteert in omzetgroei, meer investeringen en kwaliteitsverbetering. Deze groei heeft ook zijn keerzijde. Het aanbod neemt toe, waardoor de concurrentie sterker wordt. Bovendien ontstaat er een groeiend personeelstekort.

Ook in de horeca en recreatie speelt duurzaamheid een steeds belangrijkere rol. Consumenten houden steeds vaker rekening met het duurzaamheidslabel van hotels en restaurants. Dit blijkt uit onderzoeken van onder andere Booking.com en Hotels.com. Uit een onderzoek van de Horecava, waar gekeken werd naar de keuze van de consument voor restaurants

met een duurzaamheidslabel, werd eenzelfde conclusie getrokken. Het geeft weer dat de consument duurzaamheid belangrijk vindt en zijn gedrag daar daadwerkelijk op aanpast.

Horecabedrijven profiteren van de hoge consumptiegroei. De omzet van Nederlandse horecazaken is sinds 2011 elk jaar toegenomen, zowel van verblijfsrecreatie als van eet- en drinkgelegenheden. De eerste jaren was deze omzetsijging nog gedreven door een stijging van de afzetprijzen, maar dat is de laatste jaren niet meer het geval. De komende jaren zal de omzetgroei doorzetten. Doordat tegelijkertijd ook de prijzen zullen toenemen, zal de volumegroei ongeveer 4 procent zijn.

### Verblijfsrecreatie

In 2017 kwamen er maar liefst 17,6 miljoen internationale bezoekers naar Nederland. Ten opzichte van 2016 is het aantal toeristen met 11 procent toegenomen, en voor dit jaar verwacht NBTC nog eens een stijging van 5 procent tot 18,5 miljoen internationale bezoekers. De hotelbranche is echter ook voor een groot deel afhankelijk van de Nederlandse bezoekers. Maar iets meer dan de helft van het aantal overnachtingen wordt door buitenlanders geboekt.

Ongeveer 40% van de hotelovernachtingen betreft boekingen van zakelijke reizigers. De overige 60% betreft toeristische reizigers. De verwachting is dat ook het aantal overnachtingen in Nederlandse hotels zal

stijgen. Dit komt doordat steeds meer buitenlandse toeristen Nederland bezoeken, maar ook doordat het binnenlandse toerisme steeds vaker voor een 'luxe' korte vakantie kiest. De positieve ontwikkelingen in de hotellerie worden beperkt door het steeds populairder wordende Airbnb. De vraag is wel wat voor invloed nieuwe regelgeving op de groei van Airbnb zal hebben. De toename van het aantal buitenlandse toeristen zal ook een positief gevolg hebben voor de vakantieparken. Er is wel sprake van verzadiging in de markt. Hierdoor profiteren bedrijven die zich onderscheiden in de branche (o.a. door uniek aanbod) uiteindelijk meer dan bedrijven die een standaard aanbod hebben.

De groei komt voor een groot deel op het conto van reizigers in de leeftijdscategorie 65-plus. In de afgelopen vijf jaar groeide het aantal vakanties onder deze doelgroep zelfs met 13 procent. In 2035 zal Nederland 4,6 miljoen 65-plussers tellen: bijna 45 procent meer dan nu. Deze 65-plussers zijn welvarender, vitaler en mobieler dan ooit en daar om zijn zij een zeer interessante groeidoelgroep voor de reissector. Er wordt verwacht dat de bestedingen van 65-plussers aan vakanties in de komende vijf jaar met maar liefst een half miljard stijgen: een stijging van bijna 100 miljoen euro per jaar.

### Eet- en drinkgelegenheden

Ook de eetgelegenhedenbranche is aan het aantrekken. Mensen eten steeds vaker buiten de deur. Tegelijkertijd is ook het aantal bedrijven in de branche de afgelopen jaren gestegen. Regionaal kan de





toename van het aanbod van eetgelegenheden leiden tot meer concurrentie.

De bestedingen van buitenlandse toeristen in Nederland nemen al jaren toe. De verwachting is dat het inkomende toerisme de komende jaren verder zal toenemen. Dit heeft een positief effect op de vraag naar eetgelegenheden in toeristische gebieden.

Eetgelegenheden profiteren van de toename in consumentenbestedingen. Consumenten gaan vaker uit eten en besteden in totaal meer aan eten en drinken buiten de deur. Daarbij hechten vooral jongeren aan meer service, een kwalitatief beter assortiment en gezonder aanbod. Dit sluit aan op de trend dat gemak en gezondere voeding voor de jongerendoelgroep belangrijk is in het maken van keuzes. Daarbij komt dat alle consumenten steeds vaker willen weten wat ze consumeren. Dit heeft tot gevolg dat consumenten steeds meer waarde hechten aan lokale en biologische producten.

### **Vrijtijdsbesteding**

Ook in onze vrije tijd consumeren we meer. De consument heeft meer te besteden en het bezoek aan bijvoorbeeld musea, bioscopen en dierentuinen zit in de lift. De economische omstandigheden spreken in het voordeel van de sector Leisure. Het vertrouwen is hoog en het besteedbaar inkomen stijgt ook in 2018 en 2019. De verwachting is dat de consumptie op het gebied van vrijtijdsbesteding ook in 2018 en 2019 zal stijgen. Na 2019 zal daarbij het groeitempo afvlakken.

### **Musea**

Het totaal aantal museumbezoeken steeg in 2016 naar met 31,7 miljoen: een stijging van 8,7 procent ten opzichte van 2015. De groei kwam daarbij vooral van buitenlands bezoek, dat met 17% steeg. Vooral in Noord-Holland, Zeeland en Zuid-Holland was het aandeel buitenlands bezoek van musea relatief hoog in 2016. In Noord-Brabant bedroeg het aandeel van buitenlanders in het museumbezoek 14%. Ook in 2018 en 2019 zal het museumbezoek groeien, ook dankzij verdere toename van toerisme. Musea profiteren hier ook van.

### **Sport**

Aandacht voor gezond leven en meer bewegen is een maatschappelijke trend. Hoewel de vraag naar sportfaciliteiten groot is, is het aanbod ook dermate groot dat de markt is verzadigd. Daarbij is het risico tot overcapaciteit aanwezig. Hierdoor zullen de marges op langere termijn onder druk blijven staan. Onderscheidende concepten met nauwe samenwerking met de gezondheidssector zullen toegevoegde waarde kunnen blijven leveren, waardoor ondernemingen in de sportsector bestaansrecht behouden.

### **Gezondheidszorg**

De vergrijzing en de toename van het aantal chronisch zieken leidt tot meer vraag naar zorg en de bijbehorende kosten. De zorgkosten bedragen momenteel ruim € 95 miljard per jaar en dreigen onbetaalbaar te worden. De combinatie van een stijgende zorgvraag, toenemende zorgkosten en een

krappere arbeidsmarkt vraagt om innovatie (eHealth), meer zorg dichtbij de burger (eerste lijnszorg en zorg bij de burger thuis) en relatief minder langdurig verblijf in een zorginstelling of ziekenhuis.

Er is een tendens vanuit de overheid om meer (zware) zorg thuis en in de buurt te organiseren (decentralisatie). De gevolgen zijn een toename van thuiszorg en zogenoemde 'extramuralisering': het streven om buiten de muren van een 'intramurale' instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Alleen voor de zwaarste zorg gaat men nog naar een instelling. De verblijfsduur in de instelling, die nu gemiddeld 1,2 jaar is, neemt dan ook af. De vraag naar seniorenwoningen met daarin zorg en service neemt toe.

Daarnaast wordt er door de (zorgbehoevende) mensen een steeds hoger kwaliteitsniveau verwacht en geëist. Denk hierbij aan snelle hulp ter plaatse, de beste medicijnen en verpleging en de nieuwste technieken en onderzoeksmethoden.

In 2018 trekt de volumegroei in de zorg naar verwachting aan tot zo'n 4 procent. Een ruime verdubbeling ten opzichte van de gemiddelde groei van 1,4 procent over de voorgaande acht jaar. Door het vorige kabinet is er geld vrijgemaakt voor investeringen in de zorgsector. Er gaat vooral meer geld naar ouderenzorg. In totaal gaat het in 2018 om ruim 1 miljard euro extra. Daarvan gaat bijna 600 miljoen euro naar verpleeghuizen op basis van een



nieuw kwaliteitskader. Dit moet tot betere zorg leiden door beter opgeleide verpleegkundigen en meer "handen aan het bed". Er gaat ook meer geld naar wijkverpleging (circa 250 miljoen euro) en andere zorg en ondersteuning van ouderen.

### **Woningmarkt**

De in 2013 ingezette daling van het aantal te koop staande woningen versnelde in 2017. De vraag naar woningen was in 2017 veel groter dan het aanbod, dit heeft een sterk prijsopdrijvend effect gehad voor woningen die te koop werden gezet. Eind 2017 lagen de gemiddelde prijzen alweer 9% hoger dan een jaar ervoor. Woningen worden vaker boven de vraagprijs verkocht maar de regionale verschillen zijn groot. Voor tussenwoningen en appartementen in Almere en Amsterdam wordt bijna standaard de vraagprijs overboden, terwijl in gebieden in Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en Drenthe bieden boven de vraagprijs nauwelijks voorkomt. Nederland kent nu gemiddeld een krappe woningmarkt, maar regionaal zijn grote verschillen. Buiten de Randstad en de grote steden kennen veel regio's nog een evenwichtige woningmarkt. Naar verwachting zal in 2018 dit aantal verder afnemen.

Particulieren kopen steeds meer woningen om te verhuren. In 2017 werd 1 op de 10 woningen door een particuliere belegger opgekocht. Zij kopen vooral kleine en goedkope woningen en verdringen daarmee in toenemende mate koopstarters van de koopwoningmarkt. Daar staat tegenover dat de opgekochte woningen worden toegevoegd aan het

huursegment, waar eveneens grote tekorten zijn. Er verdwijnen dus geen woningen uit de voorraad. Het woningtekort is misschien wel het grootste knelpunt in de huidige woningmarkt. In de loop van 2018 zal het woningtekort boven de 200.000 uitstijgen.

De Nederlandse koopwoningmarkt zal in 2018 verder in de verdrukking komen. De nog altijd lage rente zal voor aanhoudende vraag van consumenten en beleggers naar koopwoningen zorgen. Anderzijds zullen er te weinig woningen te koop komen om aan deze vraag te voldoen. De transactiepreizen zullen naar verwachting in 2018 verder toenemen met zo'n 6% tot 7%. Het aantal transacties zal door een tekort aan nieuw aanbod dalen met 5% tot 8%. In de Randstad zal de markt zeer krap blijven, terwijl in plattelandsgebieden en dorpen met belangrijke voorzieningen op afstand kopers en verkopers in een evenwichtiger markt zaken zullen doen.

### **Recreatiewoningen**

De lage rente heeft voor een sterk toegenomen vraag naar recreatiewoningen gezorgd. Kopers beschouwen de recreatiewoning als een alternatieve belegging, nu spaargeld en obligaties weinig opleveren en aandelen als te risicovol worden gezien. Toch blijft eigen recreatief gebruik het voornaamste aankoopmotief. Een meerderheid combineert het recreatieve gebruik met de verhuur aan derden op momenten dat zij er zelf geen gebruik van maakt. Het aandeel (potentiële) kopers dat een recreatiewoning puur en alleen voor beleggingsdoeleinden koopt, is beperkt. Er is vooral behoefte aan luxe nieuwbouwrecreatiewoningen.

Bijna 40% van de geïnteresseerde kopers geeft aan een nieuwbouwrecreatiewoning te ambiëren. De grote vraag heeft ook tot een grotere plancapaciteit geleid. In het algemeen kent de markt voor recreatiewoningen een sterke tweedeling: vooral luxe recreatiewoningen (in de kustgebieden) doen het goed, terwijl verouderde woningen (in de periferie) het zeer lastig hebben.

### **Commercieel vastgoed**

Veel beschikbaar kapitaal bij vooral buitenlandse beleggers blijft het beleggingsvolume in Nederlands vastgoed naar nieuwe records duwen. Door een tekort aan aanbod van kantoren op toplocaties wijken beleggers uit naar ander vastgoed zoals hotels en woningen en ook naar vastgoed buiten de Randstad. Beleggers zorgden in 2017 voor een recordniveau aan beleggingen in Nederlands commercieel vastgoed. Er werd ruim 9,5 miljard euro gestoken in de aankoop van kantoren, winkels en bedrijfsruimte. Het grootste deel van de beleggingen, zo'n 85%, is afkomstig uit totaal 4 landen: Nederland, de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Duitsland.

Het aanbod aan kantoorruimte nam in 2017 spectaculair af met ruim 1,1 miljoen vierkante meter. De grote vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte maakte nieuwbouw van kantoorruimte noodzakelijk. Ook de flexibilisering van de kantorenmarkt zette verder door, vooral in de grote steden. Zo namen aanbieders van flexibele kantoorruimte in Amsterdam circa 15% van de opname voor hun rekening.



De winkelmarkt profiteerde van toegenomen bestedingen van steeds positievere consumenten. Het herstel zette verder door. Niet alleen ging het winkelaanbod voor het tweede jaar op rij naar beneden, ook vonden er meer transacties plaats dan in het voorgaande jaar. Voor het eerst sinds 2008 was ook weer een stijging van de gemiddeld huurprijs te zien en was er minder ruimte om over de prijs te onderhandelen. In de middelgrote steden hielden de problemen op de winkelmarkt aan. Een daling van het aanbod kon niet verbloemen dat de langdurige leegstand verder toenam.

De stemming op de bedrijfsruimtemarkt was in 2017 ronduit positief. Er werd 5% meer opgenomen, terwijl het aanbod met 11% daalde. De logistieke vastgoedmarkt kende een recordjaar mede door de aanhoudende groei van de e-commerce. De opname nam liefst 36% toe, waarbij vooral de grote vraag naar nieuwbouw kenmerkend was. De bedrijfsruimtemarkt profiteerde van een groei in oprichtingen, afname van faillissementen en het groeiend vertrouwen onder ondernemers in de logistiek, bouw en industrie.

### **Agrarisch vastgoed**

In 2017 is de agrarische vastgoedmarkt in zijn algemeenheid verbeterd. Het aantal transacties van agrarische bedrijven nam toe en de gemiddelde prijs liet na jaren weer een stijgende lijn zien. Bovendien werd een gemiddeld bedrijf weer binnen 200 dagen verkocht, bijna twee maanden sneller dan in 2016. Het aanbod is met een kleine 4% afgenomen.

De situatie op de agrarische vastgoedmarkt varieert echter per sector. Sectoren die het goed doen zijn akkerbouw en (glas) tuinbouw. Ook de varkenshouderij herstelt weer. Er zijn geen sectoren die slecht presteren, maar hoewel de intensieve veehouderij iets aantrekt, gaat het in deze tak nog wat stroef. Transacties komen hier dan ook moeizamer tot stand. Het totale geldvolume gemoeid met de verkoop van agrarische bedrijven is met ruim 20% gestegen. Dit is onder andere toe te schrijven aan de toename van het aantal transacties van (over het algemeen dure) melkveebedrijven. Dit is een signaal dat de dynamiek weer toeneemt.

De agrarische markt is in de eerste weken van 2018 opgeschrikt door de grootschalige fraude in de registratie van kalveren. Het zal zorgen voor een verdere druk in de melkveehouderij. De duidelijkheid die er gekomen is rondom het fosfaatrechtenstelsel, zal ervoor zorgen dat individuele melkveehouders in 2018 de balans opmaken: stoppen of doorgaan? Melkveehouderijen die willen groeien, zullen moeten investeren in grond. De grondprijzen zullen in 2018 dan ook tenminste stabiel blijven. De pluimveesector zal in 2018 onzeker blijven door de aanhoudende dreiging van uitbraken van vogelgriep.



[www.klement2.com](http://www.klement2.com)