



Emmasingel 55
6001 BB Weert
T (0495) 45 10 02
F (0495) 45 12 65

Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
T (0475) 49 36 36
F (0475) 49 46 52

E info@hermans-bedrijfsmakelaars.nl
I www.hermans-bedrijfsmakelaars.nl

Gemeente Weert
Afdeling Projectontwikkeling
t.a.v. de heer mr. M.P.J Dolders
Postbus 950
6000 AZ Weert

Weert, 5 mei 2012

Betreft: Kantoortoren Stadspoort te Weert

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
11 MEI 2012	
ZAAKNR.	041851
AFD./NR.	PO/063983
RAADSNR.	
KOPIE NAAR	BW '14/5'12 BD

Geachte heer Dolders, beste Mathieu,

Op vrijdag 04 mei 2012 ontvingen wij van u de reactie van de Provincie Limburg op de Kantorennota Gemeente Weert 2011, d.d. 14 december 2011.

In deze brief zullen wij onze visie weergeven op de gestelde standpunten van de Provincie Limburg. De Provincie geeft naar onze mening zeer nadrukkelijk aan dat zij de noodzaak van een kantoortoren als door de Gemeente in het bestemmingsplan opgenomen niet onderschrijven.

Niet alleen als inwoners, maar zeer zeker als ondernemers zien wij de noodzaak van een dergelijke kantoortoren van de door ons omschreven omvang van 6.000 tot 7.000 m² wel degelijk als toegevoegde waarde, de ontwikkeling fungeert als vliegwiel voor het totale bedrijvenpark Kampershoek Noord. De Provincie Limburg geeft aan dat het een trend is dat kantoren zich weer gaan vestigen rondom stationslocaties. Dit is dan met name in bestaande kantoren rondom het station of in herontwikkelingslocaties. Wanneer we kijken naar de mogelijkheden hiervoor in Weert moeten we echter constateren dat deze mogelijkheden er op (korte) termijn niet zijn, gelet op de infrastructuur en de bestaande bebouwing.



Juist nu is de tijd om de ontwikkeling van een kantoorstoren op Kampershoek Noord goed voor te bereiden, strategisch goede partners te vinden voor het ontwikkelen, realiseren en in de markt wegzetten van de kantoorruimte. Hiermee kan Weert zich onderscheiden ten opzichte van de omliggende steden en haar unieke geografische ligging aan de kennis as A2 gelegen in de technologische driehoek Eindhoven - Aken - Leuven maximaal en optimaal benutten.

Wij interpreteren het standpunt van de Provincie dat zij erg leunen op onze opmerking dat er nauwelijks grote kantoortransacties in Weert worden gedaan. Naar onze mening is het voorbeeld van het kantoor/bedrijfsverzamelgebouw aan de Copernicusstraat 11-13 te Weert een prima voorbeeld hoe een hoogwaardig gebouw aan de A2 ontwikkeld en ingevuld kan worden. Het gebouw is volledig verhuurd aan kantoorgebruikers in diverse metrages vanaf 110 m² tot ruim 1.350 m². Tevens is de tendens in de markt merkbaar dat grootschalige productiebedrijven (zoals bijvoorbeeld Componenta) representatieve kantoorruimte willen aanhuren op zichtlocaties, afzonderlijk van hun productieprocessen.

Op deze wijze kan men ook de kantoorstoren Stadspoort ontwikkelen, waardoor een hoogwaardig gebouw aan de A2 niet alleen is weggelegd voor grootschalige kantoorgebruikers, maar ook voor MKB-ondernemers uit de regio Weert, door bijvoorbeeld het (flexibel) huren, al dan niet via professionele organisaties, zoals Regus, Spaces of Liof Business Centers ! Zo wordt Kampershoek-Noord voor een brede doelgroep een aantrekkelijk terrein om zich te vestigen.

De opmerking dat er op dit moment andere grote kantoorlocaties in Weert beschikbaar komen, kunnen wij als bedrijfsmakelaars slechts ten dele onderschrijven. Belangrijk aspect bij het beoordelen van de eventuele toename van het aanbod is de daadwerkelijke kwaliteit van het aanbod. Men zou ook de vraag kunnen stellen of het nieuwe kwantitatieve en kwalitatieve aanbod aansluit bij de vraag. Op dit moment zijn wij van mening dat hier een scheve verhouding aan het ontstaan is, omdat de kwalitatieve vraag niet aansluit bij het kwalitatieve aanbod. Dit vind zijn oorzaak in diverse redenen, zoals bijvoorbeeld uitstraling, het niet flexibel kunnen indelen, beperkte parkeergelegenheid (op eigen terrein) en/of gedateerde inrichting en maatvoering.



Met de ontwikkeling van de kantoorstoren Stadspoort kan uitstekend op lokale, regionale en zelfs landelijke behoeften worden ingespeeld, zeker in combinatie met moderne technieken van het Nieuwe Werken, waarvan wij aan den lijve hebben ondervonden dat partijen in bestaand onroerend goed zijn afgehaakt, omdat dit hier qua indeling, technische aanpassingen en imago niet haalbaar was.

Dit zou met de ontwikkeling van de kantoorstoren niet geheel uitgesloten kunnen worden, maar wij zijn van mening dat je hiermee in elk geval een zeer gereede kans maakt om partijen binnen de Weerter grenzen te halen en/of te houden, hetgeen een versterkend economisch effect op de gehele regio kan hebben.

Tot slot heeft de Provincie Limburg een opmerking geplaatst over de huurprijs en dan met name dat deze op een prijsniveau van € 180,00 per m² niet meer als Unique Selling Point zou gelden. De gestelde huurprijs is echter een zeer grove aanname met zeer beperkte gegevens, waarbij het naar het oordeel van ons zeker nadere studie verdient om hier nauwkeurigere uitspraken te doen. Lagere stichtingskosten kunnen dan wellicht een lagere huurprijs tot gevolg hebben, waardoor de kantoorstoren wel concurrerend kan zijn en de prijs als USP kan fungeren.

Al het bovenstaande in acht nemende, in combinatie met het reeds eerder door ons uitgebrachte verkennende rapport, zijn wij nog steeds van mening dat de daadwerkelijke ontwikkeling en realisatie van de kantoorstoren een economisch vliegwiel is, zowel voor Kampershoek-Noord, als ook voor de gehele regio Weert. Met de kantoorstoren als landmark heeft Weert nu eens (en wellicht ook de laatste) kans om zich als aantrekkelijke kantoorlocatie aan de A2 in Midden-Limburg te profileren en te manifesteren. Wanneer men deze mogelijkheid tot realisatie van de kantoorstoren Stadspoort niet benut, lijken de kansen voor Weert als goed bereikbare en herkenbare vestigingslocatie voor dienstverleners in Midden-Limburg verkeken. Om nog maar niet te denken aan de spin-off die dit voor reeds gevestigde (MKB) ondernemers zou kunnen hebben. Weert heeft deze Stadspoort nodig!



Uiteraard zijn wij gaarne tot een persoonlijke toelichting bereid. Neemt u hiervoor gerust contact op met een van ons.

Met vriendelijke groeten,

De heer M.H. Kirkels RMT RT BRE
Gecertificeerd makelaar en taxateur o.z.
Hermans Bedrijfsmakelaars

De heer D.J.L. Geleijns RMT RT
Beëdigd makelaar en taxateur o.z.
Saelmans Bedrijfsmakelaardij