

Datum 8 november 2024
 Project Verkoop Poort van Limburg
 Betreft Gunningsadvies
 Aan Paul Verhappen, Roy Thijssen, Pierre Heuts, Hub Ploem
 Referentie 20241106/642/DG/GK

01 INLEIDING

Eén partij (Willie Martens Holding B.V. en Geraets Beheer B.V. hebben als combinatie ingeschreven) heeft een inschrijving gedaan in het kader van de verkoopprocedure Poort van Limburg. Ondanks het feit dat er maar één inschrijving is, is in het kader van zorgvuldigheid wel het gehele beoordelingsproces doorlopen. De inschrijving is allereerst beoordeeld op ontvankelijkheid (conform paragraaf 05.01 van de Leidraad) door procesbegeleider Republic. De inschrijving is ontvankelijk verklaard en daarmee geldig bevonden.

De beoordelingscommissie heeft vervolgens enkel het toekomstplan (kwaliteitsdeel) van de inschrijving ontvangen. De commissieleden hebben zich verdiept in de plannen en deze individueel beoordeeld. De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende personen:

- Paul Verhappen, projectleider, gemeente Weert
- Pierre Heuts, beleidsadviseur economie, gemeente Weert
- Roy Thijssen, strategisch adviseur ruimte, gemeente Weert
- Hub Ploem, adviseur binnenstad, STEC groep.

In de beoordelingssessie op 5 november 2024 is de inschrijving op de twee kwalitatieve gunningscriteria beoordeeld. Gunningscriterium 1 bestaat uit twee subcriteria die ieder afzonderlijk gescoord worden. Gunningscriterium 2 bestaat uit één criterium. Onderstaand is per kwalitatief (sub)criterium de omschrijving uit de Gunningsleidraad en het maximum aantal te behalen punten weergegeven.

1. *Kwaliteit van het toekomstplan (max. 25 punten)*

De score op dit criterium wordt bepaald door de mate waarin de kwaliteit van het toekomstplan (en vlekkenplan) tot uiting komt in de beoogde invulling van het gebouw. Hierbij worden de volgende subcriteria gehanteerd:

- ***Toevoeging/versterking voorzieningenniveau (maximaal 20 punten)***
De mate waarin het toekomstplan overtuigt dat de functionele invulling een toevoeging dan wel versterking is voor het voorzieningenniveau¹ van Weert en haar verzorgingsgebied. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld de aansluiting op bestaande functies in omgeving, kwaliteit van het concept en verscheidenheid aan functies. Voor dit subcriterium geldt een minimumscore ≥ 1 . Een score van 0 leidt tot uitsluiting van deelname.
- ***Inpassing directe omgeving (maximaal 5 punten)***
De mate waarin het toekomstplan overtuigt dat de functionele invulling past binnen de directe omgeving. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld de aansluiting op omliggende bebouwing, impact voor omwonenden, het (eventueel) aantrekken van publiek en de toegankelijkheid voor publiek.

¹ Het (kwalitatief) aanbod aan voorzieningen en diensten. Dit kunnen maatschappelijke voorzieningen en diensten (onderwijs, sport, kunst en cultuur, welzijn) als ook commerciële voorzieningen en diensten (winkels, leisure, cultuur, horeca, dienstverlening) zijn.

2. Haalbaarheid van het toekomstplan (max. 15 punten)

De mate waarin de planuitwerking overtuigt in de identificatie en beheersing van de risico's voor het toekomstplan. Van inschrijver wordt verwacht dat kritisch beschreven wordt welke risico's het toekomstplan met zich meebrengt en hoe men deze risico's wil beheersen. Te denken valt aan bijvoorbeeld risico's ten aanzien van wet- en regelgeving, financiële en planologische risico's (bijv. een invulling buiten het huidige planologisch kader).

Per kwalitatief (sub)criterium zijn gehele cijfers van nul tot en met vijf toegekend. De punten per kwalitatief (sub)criterium worden bepaald naar rato van de score op het betreffende subcriterium, zie hiervoor onderstaande tabel. De score voor het onderdeel kwaliteit wordt bepaald door de punten per subcriterium te sommeren. Een inschrijver kan maximaal 40 punten krijgen voor het onderdeel kwaliteit.

Score	Percentage van max. aantal punten	Betekenis
0	0%	Geen meerwaarde
1	20%	Beperkte meerwaarde
2	40%	Enige meerwaarde
3	60%	Ruime meerwaarde
4	80%	Duidelijke meerwaarde
5	100%	Maximale meerwaarde

De beoordelingscommissie heeft per kwalitatief (sub)gunningscriterium consensus bereikt over de beoordeling. Na het vaststellen van de beoordeling van het toekomstplan (kwaliteitsdeel) is de bieding (prijsdeel) geopend. De bieding is vertaald naar een aantal punten voor het prijsdeel. Onderstaand is cursief weergegeven hoe in de Leidraad is beschreven wat daarvoor de werkwijze is:

Bij de beoordeling van de prijs wordt gewerkt met een drempelwaarde voor de bieding. De drempelwaarde bedraagt € 1.000.000,-. Inschrijvers die een bod doen onder de drempelwaarde worden uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure. Een bod op de drempelwaarde zorgt voor 0 punten. Naarmate het bod verder boven de drempelwaarde ligt, krijgen inschrijvers meer punten. Voor alle € 25.000,- boven de drempelwaarde kan 1 extra punten worden gescoord. Het is daarbij mogelijk om meer dan 60 punten op prijs te scoren. De score op prijs wordt op twee decimalen achter de komma afgerond.

02 GUNNINGSADVIES

De verkoop wordt in principe gegund aan de inschrijver met de inschrijving met de hoogste totaalscore c.q. de beste prijs-kwaliteitsverhouding. Aangezien er slechts één inschrijving is ontvangen is de totaalscore van deze inschrijving ook de hoogste. Vanuit de beoordelingscommissie wordt geadviseerd om over tot voorlopige gunning van de verkoop aan de combinatie **Geraets Beheer B.V. en Willie Martens Holding B.V.** met een totaalscore van **26,00 punten**.

Een overzicht van de scores en het aantal punten per (sub)criterium en de totaalscore is op de volgende pagina weergegeven.

		maximale aantal te behalen punten	Geraets Beheer B.V. en Willie Martens Holding B.V.	
			Score	Punten
1 Kwaliteit van het toekomstplan				
I	Toevoeging/versterking voorzieningenniveau	20,0	4,0	16,0
II	Inpassing directe omgeving	5,0	4,0	4,0
2 Haalbaarheid van het toekomstplan				
		15,0	2,0	6,0
Punten kwaliteit			26,0	

			Geraets Beheer B.V. en Willie Martens Holding B.V.	
			Bieding	Punten
			€ 1.000.001	0,0
Punten prijs		0,0		
TOTAALSCORE		26,0		

03 KWALITATIEVE BEOORDELING

In dit hoofdstuk wordt de onderbouwing gegeven voor de kwalitatieve beoordeling per (sub)criterium.

03.01 Geraets Beheer B.V. en Willie Martens Holding B.V.

Kwaliteit van het toekomstplan – toevoeging/versterking voorzieningenniveau (score: 4)

Het leisureconcept Adventure Arena Limburg van de combinatie Geraets Beheer B.V. en Willie Martens Holding B.V. is een duidelijke toevoeging voor het voorzieningenniveau van Weert en haar verzorgingsgebied. Uit onderzoeken van de gemeente (o.a. functie en behoefteonderzoek uit 2022) blijkt dat het aanbod van leisure en ontspanning in Weert beperkt is, waarbij dit toekomstplan dus inspeelt op deze marktbehoefte.

De combinatie van meerdere kleinere leisurevoorzieningen 'onder één dak' zorgt voor een extra aantrekkingskracht van het concept. De mix aan activiteiten en het vernieuwende karakter van de beschreven activiteiten resulteert naar mening van de beoordelingscommissie in een hoge kwaliteit van het concept. Ook is de verscheidenheid aan functies, door de combinatie van horeca en leisure, positief beoordeeld.

De toevoeging van leisure op deze locatie heeft tevens een positief effect op de bestaande omgeving, Weert en haar verzorgingsgebied. Het zal zorgen voor extra levendigheid en van de extra toestroom aan mensen kan de horeca aan het Bassin en de nabijgelegen binnenstad mogelijk ook profiteren. Echter is naar mening van de

beoordelingscommissie de uitwerking van het toekomstplan op onderdelen wel beperkt onderbouwd, waardoor het geheel beperkter overtuigt. Al met al wordt duidelijke meerwaarde geboden op dit subcriterium.

Kwaliteit van het toekomstplan – inpassing directe omgeving (score: 4)

Met het leisureconcept Adventure Arena Limburg wordt een goede aansluiting op de omliggende bebouwing gezocht. Door het gebruik van het gebouw krijgt de directe omgeving een gewenste impuls. Het gebouw ligt immers aan één van de drie stadsentrees van Weert en dit concept resulteert in meer levendigheid en reuring op deze plek. Met deze nieuwe functie in Weert wordt publiek aangetrokken waar de directe omgeving van kan profiteren.

De impact voor omwonenden zal naar het idee van de beoordelingscommissie beperkt zijn, wat positief beoordeeld wordt. Er zullen immers minder gelijktijdige bezoekers zijn dan bij het gebruik als zalencentrum, maar waarschijnlijk wel met een hogere gebruikersfrequentie. Het gebruik van het gebouw wordt met deze functionele invulling meer verspreid. Het benoemde aantal van maximaal 500 gelijktijdige bezoekers, ten opzichte van de huidige totale capaciteit van 2.100 personen, bevestigt dat beeld. De toegankelijkheid voor publiek is daarmee ook positief, aangezien er minder gelijktijdige bezoekers op de locatie zullen zijn dan bij gebruik als zalencentrum. Daarmee vermindert bijv. de parkeerdruk voor de directe omgeving.

De beoordelingscommissie heeft echter wel bedenkingen bij de haalbaarheid van de fluisterboten. Dit in relatie tot het aanwezige vracht-/vaarverkeer op het kanaal, de benodigde vergunningen en de eventuele overlast naar omwonenden. En ook op dit subcriterium is de onderbouwing van de uitwerking van het toekomstplan beperkt, waardoor het geheel beperkter overtuigt. In totaliteit wordt duidelijke meerwaarde geboden op dit subcriterium.

Haalbaarheid van het toekomstplan (score: 2)

In algemeenheid is de beoordelingscommissie van mening dat wanneer het leisureconcept goed wordt neergezet dit tot reuring leidt en de haalbaarheid ten goede komt. De leisure markt is groeiende en er is behoefte aan leisurevoorzieningen in Weert en haar verzorgingsgebied.

In de uitwerking van het toekomstplan is de identificatie en beheersing van de risico's echter te summier beschreven. De risico's ten aanzien van wet- en regelgeving, financiën en planologie worden, zij het zeer beknopt, benoemd. Als beheersing wordt enkel aangegeven dat men ervaring heeft met vergelijkbare concepten, wat de haalbaarheid ten goede komt. De daadwerkelijke wijze van beheersing van de risico's ontbreekt naar het oordeel van de beoordelingscommissie. In zijn geheel wordt daarmee enige meerwaarde geboden op dit subcriterium.