

Geraets Beheer BV & Willie Martens Holding BV
Heuvel 30
5768 EH Meijel

Weert, 17 december 2024

Onderwerp: voornemen tot verkoop Poort van Limburg (voorlopige gunning)
Ons kenmerk: 2343437 / 2712249

Beste 

Naar aanleiding van de door u gedane inschrijving voor de Poort van Limburg delen wij u het volgende mede.

Op 30 oktober 2024 heeft u een inschrijving gedaan voor de invulling van de Poort van Limburg. Er zijn geen andere inschrijvingen ontvangen.

Uw inschrijving is op basis van de eisen en criteria, zoals opgenomen in de "Leidraad Verkoop Poort van Limburg", beoordeeld.

Beoordeling op ontvankelijkheid

Uw inschrijving is gecontroleerd en beoordeeld op ontvankelijkheid. Uw inschrijving voldoet aan de inschrijvingsvereisten.

Beoordeling op kwaliteit

Uw inschrijving is vervolgens door de beoordelingscommissie beoordeeld op kwaliteit. Voor het onderdeel kwaliteit is uw score:

- Kwaliteit van het toekomstplan - toevoeging/versterking voorzieningenniveau: 16 van de maximaal 20 punten (duidelijke meerwaarde).
- Kwaliteit van het toekomstplan - inpassing directe omgeving: 4 van de maximaal 5 punten (duidelijke meerwaarde).
- Haalbaarheid van het toekomstplan: 6 van de maximaal 20 punten (enige meerwaarde).

De totaalscore op kwaliteit bedraagt daarmee 26 punten. De onderbouwing van de score op kwaliteit vindt u in bijlage 1.

Beoordeling op prijs

U heeft ingeschreven voor een bedrag van € 1.000.001,-. Daarvoor geldt een score van 0 punten.

Totaalscore

De totaalscore van uw inschrijving bedraagt 26 punten.

Voornemen tot verkoop

Via deze brief bevestigen wij dat de gemeente Weert het voornemen heeft om de Poort van Limburg aan u te verkopen. Deze mededeling van voornemen tot verkoop houdt geen aanvaarding in van uw inschrijving en er komt derhalve door deze mededeling geen overeenkomst tot stand als bedoeld in artikel 6:217 BW.

In overleg tussen u en de gemeente moet nu gekomen worden tot een definitieve koopovereenkomst. Met het doen van een inschrijving heeft u zich geconformeerd aan de inhoud van de concept koopovereenkomst als onderdeel van de verkoopdocumenten. De inhoud van de concept koopovereenkomst is het uitgangspunt op basis waarvan de overeenkomst definitief gemaakt wordt. Onder andere de koopsom waarvoor is ingeschreven en het ingediende toekomstplan moeten in de overeenkomst worden ingevuld. Nadat partijen het eens zijn over de definitieve koopovereenkomst, wordt deze via het college van burgemeester en wethouders voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad kan wensen bedenkingen naar voren brengen ten aanzien van deze koopovereenkomst. Daarna neemt het college een definitief besluit. Het college neemt in haar besluitvorming de eventuele wensen en bedenkingen die door de raad zijn geuit, mee.

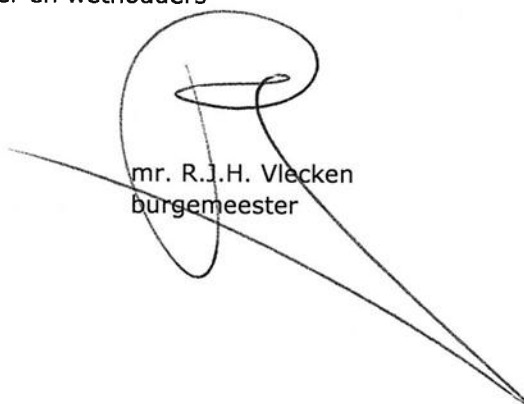
Vragen

Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met Paul Verhappen. Hij is bereikbaar via e-mail p.verhappen@weert.nl of op telefoonnummer 06 4338 6705.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage: tekstuele onderbouwing score per subcriterium

		Geraets Beheer B.V. en Willie Martens Holding B.V.	
		maximale aantal te behalen punten	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.