



Bidbook

Verkoop Poort van Limburg

27 augustus 2024
DEFINITIEF

Inhoudsopgave

01	INLEIDING.....	3
02	GEBOUWINFORMATIE	4
02.01	Algemene informatie	4
02.02	Locatie en bereikbaarheid	4
02.03	Oppervlakte van het gebouw	5
02.04	Indeling, beschrijving en foto's van het gebouw	5
03	TECHNISCHE INFORMATIE.....	10
03.01	Staat van onderhoud	10
03.02	Aanwezige installaties	10
03.03	Gas en elektraverbruik 2021-2023	11
03.04	Energielabel.....	11
03.05	Akoestisch onderzoek.....	11
04	OVERIGE INFORMATIE.....	11
04.01	Bestemmingsplan en vergunningen.....	11
04.02	Vereniging van Eigenaren (VvE).....	11
04.03	Losse inventaris.....	12
05	BIJLAGEN.....	13

01 INLEIDING

De Poort van Limburg is gelegen aan de Werthaboulevard 1 te Weert. Het gebouw is in eigendom van de gemeente Weert en tot op heden in gebruik geweest als zalencentrum. Het in eigendom hebben van een zalencentrum behoort niet tot de kerntaken van de gemeente. Daarom is men op zoek naar een nieuwe eigenaar (zijnde een bedrijfsmatige ondernemer) die het gebouw naar eigen inzicht van een nieuwe functionele invulling gaat voorzien.

Het betreft een gebouw uit 2010 met een totale capaciteit voor 2.100 personen en een oppervlak van ca. 3.336 m² Bruto vloeroppervlakte (BVO). Het gebouw is onderdeel van een groter complex met woningen en kantoren, waarbij tot de verkoop de kelder (ca. 288 m² BVO), begane grond (ca. 1.659 m² BVO) en 1^e verdieping (ca. 1.389 m² BVO) behoren.

Verkoopprocedure

In het kader van het Didam-arrest kiest de gemeente Weert er voor om door middel van een openbare verkoopprocedure Poort van Limburg te verkopen. Aangezien dat de gemeente waarde hecht aan de toekomstige invulling van Poort van Limburg, wordt het gebouw verkocht aan de inschrijver met de beste prijs-kwaliteit verhouding. De verkoop vindt volledig digitaal plaats via TenderNed. Voor meer informatie over de procedure, planning, minimumeisen en gunningscriteria verwijzen we naar de leidraad die op TenderNed is gepubliceerd.

Leeswijzer

Met dit bidbook wil de gemeente Weert u voorzien van de relevante gebouwinformatie over Poort van Limburg. Door een inschrijving te doen stemt u in met de inhoud van voorliggend bidbook.

Partijen

De gemeente Weert is de verkopende partij. Republiq begeleidt de verkoopprocedure namens de gemeente Weert.

Disclaimer

Het bidbook heeft als doel om geïnteresseerden van voldoende gebouwinformatie te voorzien. Ondanks de aandacht die er in het opstellen van het bidbook is gestopt, is het mogelijk dat de informatie onvolledig of onjuist is. Wij kunnen u niet garanderen dat de informatie uit dit bidbook of de bijlagen geschikt is voor het doel waarvoor de informatie door u wordt geraadpleegd.

02 GEBOUWINFORMATIE

02.01 Algemene informatie

Kadastrale aanduiding	Gemeente Weert sectie R complexaanduiding 5024 A, appartementsindex 1 (zie bijlage 1 voor eigendomsinformatie)
Bouwjaar	Eind 2009 is de bouw van het totale complex gestart. Eind 2012 is het geheel opgeleverd. Kadastraal geldt bouwjaar 2010.
Architect	Arn. Meijs Architecten
Type constructie	<i>Gevels:</i> De gevels zijn opgebouwd uit metselwerk met spouw. Het geheel is voorzien van dubbele beglazing in aluminium kozijnen. <i>Daken:</i> Het gebouw bevat platten daken die voorzien zijn van bitumineuze dakbedekking. <i>Vloeren:</i> De vloeren zijn allen opgebouwd uit beton. De technische ruimte die later is aangebouwd, bestaat uit een geprofileerde damwandbeplating.

02.02 Locatie en bereikbaarheid

Locatie

Poort van Limburg is net ten noorden van het centrum van Weert gelegen. De bezoekersingang van Poort van Limburg bevindt zich aan de zijde van het Zuid-Willemsvaart en de ingang van de parkeergarage bevindt zich aan de zuidkant van het gebouw. Het gebouw grenst aan de oostzijde direct aan de horeca aan het Bassin, ten noorden aan het kanaal met aan de overkant de ontwikkellocatie Stadsburg, ten westen de verdere ontwikkeling van Beekpoort met verschillende woongebouwen en kantoren.



Vooraanzicht Poort van Limburg vanaf Werthaboulevard



Bereikbaarheid

Met de auto is de locatie vanuit de Noordzijde van Weert via de Eindhovense weg makkelijk te bereiken. Er is een ruim aanbod van parkeergelegenheden: overdekt in de parkeergarage onder Poort van Limburg en aan de achterzijde aan de Beekpoort, waar op beide plekken het betaald parkeren beleid van de gemeente Weert geldt.

Met het openbaar vervoer is de locatie tevens goed bereikbaar. Vanaf het NS-intercitystation van Weert is het circa 15 minuten lopen of slechts 5 minuten met buslijn 1 die elk half uur rijdt. Tevens is Poort van Limburg zeer nabij het centrum van Weert gelegen, slechts 5 minuten lopen.

02.03 Oppervlakte van het gebouw

Op 4 juni 2024 is er een NEN 2580 oppervlakte meting uitgevoerd. Deze meetgegevens bepalen het bruto vloeroppervlakte (BVO) en verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO). Onderstaand vindt u de samenvatting en het complete meetrapport, meetcertificaat en ruimtestaat is als bijlage 2 bijgevoegd.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

BVO souterrain	288 m ²
BVO begane grond	1.659 m ²
BVO eerste verdieping	1.389 m ²
Bruto vloeroppervlakte totaal	Ca. 3.336 m²

Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)

VVO souterrain	209 m ²
VVO begane grond	1.510 m ²
VVO eerste verdieping	1.110 m ²
Verhuurbaar vloeroppervlakte totaal	Ca. 2.829 m²

02.04 Indeling, beschrijving en foto's van het gebouw

Voor een gedetailleerde weergave van het gebouwen verwijzen we naar bijlage 2 waar in het meetrapport met arcering is aangegeven welke ruimten tot het verkochte behoren. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van (de indeling) het gebouw. De nummering in de plattegronden geeft aan vanaf welke plek de foto's genomen zijn.

Souterrain

In de kelder van de Poort van Limburg bevindt zich de openbare parkeergarage van de gemeente Weert. Tevens hebben hier verschillende bewoners van de woongebouwen een eigen parkeerplek. Het parkeergedeelte van de kelder behoort niet tot het verkochte.

Wel tot het verkochte behoort aan de noordzijde aan de Werthaboulevard (aan de Zuid-Willemsvaart) de grote (horeca)berging, voorzien van een koekoek ter bevoorrading van het gebouw. Dit is toegankelijk vanaf de begane grond via het trappenhuis, de (goederen)lift en vanuit de parkeergarage.

Aan de zuidzijde aan de Beekpoort bevindt zich de techniekruimte waarin de CV-installatie is opgesteld, de containerruimte en nog twee zeer ruime opslagruimten aan beide zijden van het trappenhuis. In één van de opslagruimten is tevens een goederenlift aanwezig die uitkomt naast het podium op de begane grond. De containerruimte is tevens toegankelijk vanuit de parkeergarage.

Begane grond

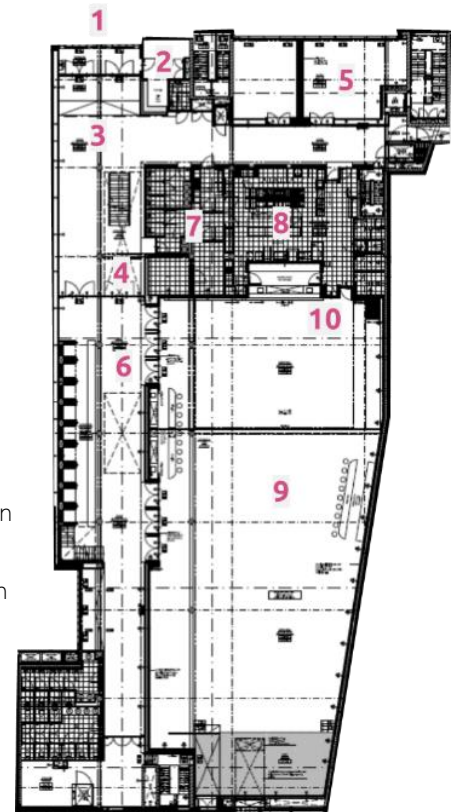
De hoofdentree van Poort van Limburg bevindt zich aan de noordzijde aan de Werthaboulevard en is toegankelijk door een tweetal dubbele toegangsdeuren. Een tochtsluis leidt naar de foyer. Hier bevindt zich een kantoor/receptie welke tevens te benaderen is door middel van een balie vanuit de foyer. Aan de noordzijde van het gebouw bevinden zich verder twee zalen (Beekpoort en Hoogpoort) die als één grote zaal of door middel van een schuifwand als twee afzonderlijke zalen te gebruiken zijn. Deze zalen zijn voorzien van alle aansluitingen en voorzieningen om als horeca in gebruik te nemen, hebben uitzicht op het kanaal en er zijn tevens mogelijkheden voor een terras aan de Werthaboulevard.

Gelegen aan de foyer aan de noordzijde van het gebouw is er nog een mindervalide-toilet, -lift (tussen begane grond en 1^e verdieping) en patchkast. Aan de overzijde van dit deel van de foyer bevindt zich de goederenlift (kelder t/m eerste verdieping) en trappenhuis en een damestoilet met drie losse toiletruimten en herentoilet met twee losse toiletruimten en drie urinoirs.

Hier is tevens de zeer ruime en professionele centrale keuken gelegen. Deze is volledig ingericht en voorzien van alle benodigde apparatuur en ingedeeld als warme keuken, koude keuken, mise en place en spoelkeuken. Rondom deze ruime centrale keuken bevinden zich nog diverse ondersteunende ruimten zoals: ontvangst goederen, droge opslag, koelcel, vriescel, drankencel, serviesruimte, linnenruimte en toilet voor keukenpersoneel.

Vanaf de foyer aan de noordzijde van het gebouw is via een open trap de eerste verdieping toegankelijk. Op de begane grond komt men vervolgens via twee grote dubbele toegangdeuren in het zalengedeelte. Aan de foyer die hier doorloopt grenst de ruime garderobe met ruimte voor circa 800 jassen. Achter deze garderobe bevindt zich een tweede trap naar de eerste verdieping en daar tegenover de kenmerkende (decoratieve) toegangsdeuren van de oude Poort van Limburg. Tevens zijn achterin de foyer de toiletten gesitueerd: negen toiletruimten bij de dames en vier toiletruimten en zeven urinoirs bij de heren. Aan de zuidzijde van het gebouw grenst de foyer aan de ruime (stoelen)berging, met goederenlift naar de bergingen in de kelder en trappenhuis naar de kelder en eerste verdieping en die kan dienen als personeelstoegang.

Tegenover de garderobe zijn twee toegangen tot de grote zaal. De grote zaal is aan de zuidzijde twee bouwlagen hoog. Meer in het midden van het gebouw is het één bouwlaag hoog, waar de kleine zaal (balkonzaal) gesitueerd is. De kleine zaal geeft over de volle breedte vanaf de eerste verdieping zicht op de grote zaal. Middels een schuifwand is de grote zaal te verdelen in twee zalen, met ieder een eigen ingang van drie openslaande dubbele toegangsdeuren. De zalen zijn geluidswerend uitgevoerd. De totale capaciteit van de grote zaal is 1.250 personen. Aan de noordzijde van de grote zaal is de vaste bar gesitueerd, voorzien van barmeubel en alle benodigde aansluitingen. Verder zijn er in de zaal op twee plekken nog mogelijkheden om een ruime mobiele bar te plaatsen, tevens voorzien van alle aansluitingen. De zalen (zowel grote als kleine op 1^e verdieping) zijn voorzien van uitgebreide licht (Ata) en geluid (Bose) installatie. Aan de zuidzijde van de grote zaal is een ruim vast podium aanwezig met hefpoort en buitendeuren voor laden en lossen. Deze laad en losplek is toegankelijk voor vrachtverkeer vanaf de ingang van de parkeergarage aan de Beekpoort.





Figuur 1: Entree buitenzijde



Figuur 2: Receptie



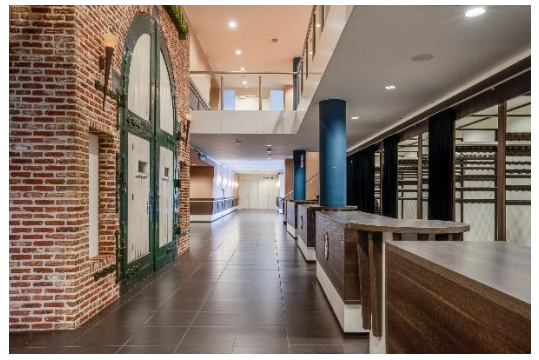
Figuur 3: Ingang en foyer



Figuur 4: Foyer en trap naar 1^{ste} verdieping



Figuur 5: Zalen Beekpoort en Hoogpoort



Figuur 6: Foyer met garderobe



Figuur 7: Toilet voorzieningen begane grond



Figuur 8: Warme keuken begane grond



Figuur 9: Grote zaal



Figuur 10: Bar grote zaal

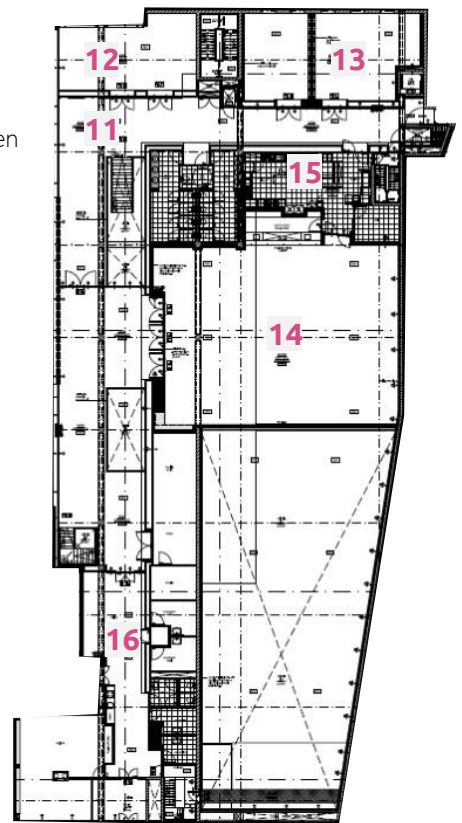
Eerste verdieping

Vanuit de foyer is de eerste verdieping met een tweetal trappen, de mindervalide lift en (goederen)lift te bereiken. Aan de noordzijde van het gebouw zijn een drietal zalen (Laarpoort, Brugpoort, Havenpoort) gelegen die via de foyer te bereiken zijn. Hiervan kunnen er twee (Brug- en Havenpoort), door middel van een schuifwand te openen, samengevoegd worden. In zaal Laarpoort is tevens een vaste bar aanwezig, voorzien van alle benodigde aansluitingen.

Ook hier is, op dezelfde plek als op de begane grond, een tweede keuken voorzien tegenover de foyer. Deze is kleiner van maat maar ook weer professioneel ingericht en voorzien van keukenapparatuur en bevat o.a. twee keukensliften (schoon en vuil), koude en warme keukens, spoelkeuken en koelcel. Verder geeft de foyer toegang tot een trappenhuis, herentoilet (vier toiletruimten en zes urinoirs), damestoilet (vier toiletruimten) en het mindervalide-toilet.

De foyer geeft ook toegang tot de kleine zaal (balkonzaal) door middel van drie dubbele deuren. De kleine zaal is af te scheiden van de grote zaal op de begane grond door middel van een schuifwand. De capaciteit van de kleine zaal is 550 personen. Aan de noordzijde van de kleine zaal is de vaste bar gesitueerd, voorzien van barmeubel, alle benodigde aansluitingen en licht- en geluidinstallatie.

Aan de zuidzijde van de eerste verdieping is dicht bij de kleine zaal de techniekruimte voor licht en geluid voor de zalen gesitueerd. Verder richting de zuidzijde zijn de ondersteunende ruimten voor personeel gesitueerd. Ruime kantoorruimte, kantine met pantry voor personeel, kleedruimte voor dames en heren, twee toiletruimten, twee kleedruimten met douche en opslag. Over de volle breedte van het gebouw is op de eerste verdieping de techniekruimte voor de luchtbehandeling. En via het trappenhuis is de verbinding ook aan de zuidzijde van het gebouw met de begane grond (personeelsuitgang) en kelder te maken.





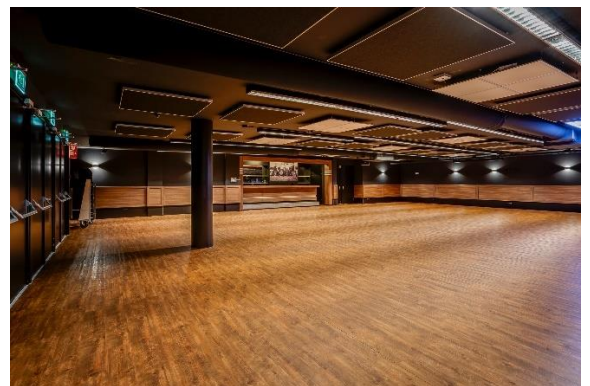
Figuur 11: Foyer eerste verdieping



Figuur 12: Zaal Laarpoot



Figuur 13: Zalen Brugpoort en Havenpoort



Figuur 14: Balkonzaal



Figuur 15: Keuken eerste verdieping



Figuur 16: Kantine

03 TECHNISCHE INFORMATIE

03.01 Staat van onderhoud

Al het benodigde onderhoud aan het gebouw is de afgelopen jaren uitgevoerd. Daarmee is de Poort van Limburg goed onderhouden. Zeer recent (augustus 2024) zijn de CV-ketels nog vervangen om te voldoen aan alle vigerende wet- en regelgeving. Wat betreft alle horeca-apparatuur en de koel- en vriescellen dienen deze gekeurd te worden voordat ze weer in gebruik genomen kunnen worden.

03.02 Aanwezige installaties

Onder andere de volgende installaties zijn aanwezig in de Poort van Limburg.

	Aantal	Bouwjaar	Type	Opmerkingen
Brandmeldinstallatie		2012		Onderhoud door Spie
Boilers		2023	Stiebel Eltron/UG& close up boiler 10 ltr	
Camera		2023		Onderhoud door B en C
CV-installatie	2	2024	Nefit 9700i HR 50	
Dompelpomp kelder		2019		Onderhoud door Gijbels
Geluidsinstallatie		2012	Bose	Geluidsboxen te regelen per zaal
		2012	Xilica/Tascam/Sennheiser	Vaste geluidinstallatie
Hydrofoor's		2012		Onderhoud door Gijbels
Inbraakbeveiliging		2012		Onderhoud door Spie, alarmopvolging SSG
Koelcel	2	2012	Frig-Bohn	
Vriescel	1	2012	Frig-Bohn	
Lichtinstallatie		2012	Ata	Onderhoud door Averion
Liften	2	2012	Kone	Capaciteit van 5 personen of 500 kg
	1	2012		Podiumlift: 2.000 kg
	1	2012		Goederenlift: 500 kg
Luchtbehandeling	1	2012	Robatherm RM0909	Capaciteit van 15.059 m³ per uur
	1	2012	Robatherm RM0918	Capaciteit van 15.642 m³ per uur
	1	2012	Coneco	Regelkast luchtbehandeling
	1	2012	Cabero	Koelinstallatie luchtbehandeling

Wifi	1	2012		Onderhoud door Wetec
------	---	------	--	----------------------

03.03 Gas en elektraverbruik 2021-2023

Het verbruik van gas en elektra van de jaren 2021, 2022 en 2023 is onderstaand weergegeven. Het verbruik tijdens deze jaren is niet representatief voor volledig gebruik aangezien het gebouw in deze jaren slechts beperkt dan wel incidenteel gebruikt is. Daarnaast zijn er zeer recent twee nieuwe CV-ketels geïnstalleerd waardoor het gasverbruik efficiënter zal zijn dan in het verleden.

	2021	2022	2023
Gas	33.894 m ³	27.599 m ³	19.991 m ³
Elektra	288.123 kWh	237.036 kWh	194.327 kWh

03.04 Energielabel

Het energielabel van de Poort van Limburg is in 2015 gesteld op label A. Deze is geldig tot 2025. Het energielabel is bijgevoegd als bijlage 3.

03.05 Akoestisch onderzoek

Op basis van akoestisch onderzoek in 2021 is de maximale geluidsbelasting vastgesteld. Tijdens activiteiten is de maximale geluidsnorm voor basgeluid 98 dB(A) en 103 dB(C) voor hogere tonen. Bij overschrijding van deze norm ontstaat trilling van de constructie. Deze trilling levert een overschrijving van geluid op in de omgeving (boven en naastgelegen woningen). Dit heeft gevolgen voor evenementen waarbij hogere bastonen worden gebruikt, zoals housefeesten en dance events. Voor meer details is het akoestisch onderzoek als bijlage 4 bijgevoegd.

04 OVERIGE INFORMATIE

04.01 Bestemmingsplan en vergunningen

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' (kenmerk NL.IMRO.0988) is de huidige bestemming van Poort van Limburg 'gemengd'. De bestemming 'gemengd' biedt ruime mogelijkheden voor de invulling van het gebouw, met de mogelijkheden: dienstverlening, horeca van categorie 2 (beide uitsluitend op de begane grond), een horecabedrijf, wonen, functies anders dan wonen zijn ook toegestaan op de verdieping (voor deze locatie zalencentrum/dienstverlening. Op dit moment is de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca – zalencentrum" leidend.

In 2020 is een verdere verruiming van de bestemming toegestaan ten behoeve van "cultuur en ontspanning" en "maatschappelijke doeleinden". Voor verdere details over de verruiming van de bestemming is bijlage 5 bijgevoegd.

04.02 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Het gebouw bestaat uit meerdere gebouwdelen waarvan het verkochte een onderdeel is. De gemeenschappelijke taken met betrekking tot het gebouwonderhoud zijn ondergebracht in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Het beheer van de VvE wordt sinds 2012 uitgevoerd door Ruijters B.V. (nu: MVGM). Het bijkomende takenpakket wordt omschreven in de beheerovereenkomst. In 2015 is het oorspronkelijke perceel opgesplitst in appartementen, kantoren en het zalencentrum. Om een volledig beeld van de VvE te geven zijn de volgende documenten als bijlage 6 bijgevoegd: splitsingsakte (incl. tekeningen), huishoudelijk reglement, modelreglement, beheerovereenkomst, jaarrekening 2022 en 2023, begroting 2024 en de notulen van de ALV 2023 en 2024.

04.03 Losse inventaris

In de Poort van Limburg is alle benodigde keukenapparatuur, servies en meubilair aanwezig om een zalencentrum met deze omvang te exploiteren. Al deze losse inventaris maakt onderdeel uit van de roerende zaken en behoort daarmee tot het verkochte.

05

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Kadastrale eigendomsinformatie
- Bijlage 2: Oppervlaktemeting NEN 2580 (incl. ruimtestaat)
- Bijlage 3: Energielabel
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Verruiming bestemming
- Bijlage 6: Vereniging van Eigenaren (VvE) documenten