

Algemene informatie

Aanbesteding: Openbare verkoop Poort van Limburg
Aanbestedende Dienst: Gemeente Weert
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Foto's

Vraag:

Zijn er foto's van de ruimten die niet door ons bezichtigd konden worden? t.
w. :
- Grote opslagruimte kelder incl inventaris die erin staat
- Technische ruimte op eerste verdieping (achter podium)

Antwoord:

Enkel de grote opslag in de kelder was niet toegankelijk tijdens de
bezichtiging, hiervan zijn foto's bijgevoegd. Alle technische ruimten op de
eerste verdieping (achter het podium) waren toegankelijk en zijn bezichtigd.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Energieverbruik

Vraag:

De afgelopen jaren is het energieverbruik (specifiek elektra) rond de 200.000
kwh per jaar geweest. Voor een pand dat niet representatief gebruikt wordt is
dit enorm hoog. Welke apparatuur verbruikt deze hoeveelheid elektriciteit?

Antwoord:

Dit is niet exact bekend. De grootste elektraverbruiker is de koelinstallatie.
Een van de redenen van het hoge elektraverbruik is in ieder geval het
jarenlang niet goed functioneren en inregelen van
luchtbehandelingsinstallatie, waar koeling onderdeel van is, geweest. Dit is
afgelopen jaar aangepast en verholpen en hierbij is een reductie in
elektraverbruik zichtbaar.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Grote zaal afmeting

Vraag:

De exacte afmeting (m2) van de grote zaal is lastig uit de kaart te halen. Kunnen jullie deze aantal m2 delen?

Antwoord:

Ja, de grote zaal heeft een oppervlakte van 1.518,27 m2

Percelen:

P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg

Beantwoord op:

16 okt. 2024

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Capaciteit versus exploitatievergunning

Vraag:

Het pand heeft een capaciteit van 2100 personen. Is qua locatievoorzieningen (in pandig, maar ook qua parkeren) het mogelijk om een exploitatievergunning voor momenten met deze capaciteit te verkrijgen? Of anders, wat is het maximum aantal gelijktijdige bezoekers van deze locatie dat wordt toegestaan?

Antwoord:

Op basis van de actuele gebruiksmelding (uit 2013) is het maximum aantal bezoekers dat wordt toegestaan per ruimte bekend: grote zaal en foyer BG (1250 personen), kleine zaal 01 BG (120 personen), grote zaal en foyer eerste verdieping (550 personen), kleine zaal 02 eerste verdieping (120 personen), kleine zaal 03 eerste verdieping (60 personen). In totaal gaat het hier over 2100 personen. Dit is in pandig. Voor het parkeren zijn de voorzieningen zoals beschreven in par 02.02 van het Bidboek nabij beschikbaar, en het overige parkeren dient in de omgeving / binnenstad van Weert plaats te vinden.

Percelen:

P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg

Beantwoord op:

16 okt. 2024

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Exploitatievergunning

Vraag:

Voldoen de installaties (klimaat, luchtverversing, elektra) van het gebouw, op moment van verkoop, aan de gestelde normen voor het verkrijgen van een

exploitatievergunning (horeca & events)?

Antwoord:

Ja, alle installaties (met uitzonder van de keukenapparatuur omdat deze niet gekeurd zijn) voldoen aan de gestelde normen.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg

Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Exploitatievergunning

Vraag:

Voldoet de locatie aan de akoestische normen t.b.v. het verkrijgen van een exploitatievergunning en zitten hier beperkingen aan? (t.b.v. horeca & events)

Antwoord:

Ja, het gebouw voldoet aan de akoestische normen voor het verkrijgen van een exploitatievergunning mits de beperkingen blijkend uit het akoestisch onderzoek (bijlage 4 bij het bidbook) in ogenschouw worden genomen. Dat betekent dat de hogere bastonen niet (langdurig) zijn toegestaan.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg

Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Terrasmogelijkheden

Vraag:

Bestaan er mogelijkheden om een terras te verkrijgen incl. exploitatievergunning hiervoor (huur van grond gemeente t.b.v. terras) aan de kanaalzijde van het pand? Of is dit uitgesloten?

Antwoord:

Het is in principe mogelijk om een terras te realiseren aan de zijde van de Werthaboulevard, voor zover dit op gemeentelijk eigendom wordt aangelegd. Wel dient hiervoor een terrasvergunning te worden aangevraagd. Een terras op eigendom van RWS/De Staat, is niet mogelijk.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg

Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.

Onderwerp:

8 Brandveilige afwerking voormalige doorgang New York Pizza

Vraag:

Is deze afsluiting (muren op begane grond en eerste verdieping) volgens normen (o.a. brandveiligheid) afgewerkt en zijn alle installaties losgekoppeld?

Antwoord:

Beide doorgangen naar de voormalige Brasserie zijn brandwerend afgewerkt en de installaties zijn losgekoppeld. Enkel de twee techniekrumten van de voormalige Brasserie voor CV en LBK zijn nog toegankelijk via de Poort van Limburg, zie het antwoord op vraag 17.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg

Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.
9

Onderwerp:

Koepelverplichting in VVE

Vraag:

Er was een verplichting vanuit de Gemeente (voormalig eigenaar) om een bijdrage te doen aan een nieuwe koepel in de VVE. Is deze bijdrage voldaan?

Antwoord:

Ja, deze bijdrage is voldaan en er is geen sprake meer van een verplichting inzake de koepel.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg

Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.
10

Onderwerp:

Bereidstellingsverklaring bankgarantie

Vraag:

Een bereitstellingsverklaring bankgarantie van een gerenommeerde bank verkrijgen is een hele onderneming en vraagt (te)veel tijd (zeker als onze organisatie niet bancaire is gefinancierd). Is het ook mogelijk om het garantiebedrag van 100.000 euro onder te brengen op een derdenrekening (bij een notaris) ?

Antwoord:

Nee, de gemeente is niet bereid dit als alternatief toe te staan omdat dit de gemeente minder zekerheid biedt. Een bereitstellingsverklaring bankgarantie is, bij goed contact met de eigen bank, relatief makkelijk te verkrijgen. Dit is namelijk enkel een verklaring van de bank dat zij, indien

partij inschrijft binnen de verkoopprocedure en wint, uiterlijk twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst bereid is een bankgarantie van €100.000,- te verstrekken.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
11 Technische bekwaamheid (pagina 13)

Vraag:
"Eigendom hebben van een vastgoedobject met een minimale jaaromzet van € 350.000,-" . Is het huren van een vastgoedobject met een minimale jaaromzet van € 350.000,- ook voldoende? Essentie is nl om ervaring te hebben met een vergelijkbare exploitatie.

Antwoord:
Ja, dit is toegestaan. Er is immers gevraagd om het in eigendom hebben of het (risicodragend) exploiteren van een gebouw met een jaaromzet van € 350.000,-. Het huren van een vastgoedobject met een minimale jaaromzet van € 350.000,- valt naar inzien van de gemeente onder het (risicodragend) exploiteren.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
12 Vragen Poort van Linmburg

Vraag:
Wat is het gecontracteerde elektrische vermogen?

Antwoord:
Het gecontracteerde elektrische vermogen is 192kW. Fysieke capaciteit Werthaboulevard 1 is 1000 kVA.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
13 Vragen Poort v Limburg

Vraag:
Is er een inventarislijst beschikbaar.

Antwoord:

Nee, er is geen complete inventarislijst beschikbaar. Zoals aangegeven in het Bidboek in par 04.03 behoorde alle aanwezige losse inventaris tot de verkoop. Dit is in ieder geval al het meubilair (stoelen, tafels, bureaus, bars, etc.), keukenapparatuur en servies (zie ook foto's van grote opslag in kelder).

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg

Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.
14

Onderwerp:

Poort v Limburg

Vraag:

3. Hoeveel terras mag er? Hoe lang loop die vergunning?

Antwoord:

Voor een eventueel terras moet een terrasvergunning aangevraagd worden, zie ook het antwoord op vraag 7. Dit kan naar verwachting enkel tussen de gevel en het plantsoen (ca. 4 x 13,5 m). Het is niet toegestaan voor de opgangen van de appartementen en de entree van het zalencentrum.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg

Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.
15

Onderwerp:

Poort v Limburg

Vraag:

VVE zou de lekkages in de kelder oplossen, waaruit blijkt dit en wanneer zal dit opgelost zijn?

Antwoord:

De VvE is opdrachtgever om deze lekkage op te lossen. De aannemer heeft in de week van 7 oktober 2024 opdracht gekregen om met een plan van aanpak te komen. Tijdstip van uitvoering is nog niet bekend. De oorzaak van de lekkage is bekend en oplosbaar: het is geen grondwater, maar regenwater dat binnenkomt via de gevel tussen zalencentrum en brasserie.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg

Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.
16

Onderwerp:

Vragen Poort v Limburg

Vraag:

Is de buitenruimte aan de achterkant tbv laden/lossen ook onderdeel van het geheel?

Antwoord:

Ja, dit behoort ook tot het verkochte. De percelen R 4846, 4848 en 4850 behoren ook tot het te verkopen appartementsrecht. Zie hiervoor de splitsingsakte VvE (bijlage 6 bij Bidbook) op pagina 22 waar in lid 6 de hernieuwde hoofdsplitsing te vinden is met de toegevoegde percelen. Dit is in de nieuwe versie van de koopovereenkomst (die is bijgevoegd) aangepast.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg

Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Recht van overpad

Vraag:

Is er een recht van overpad voor de pizzeria in de kelder van de poort? Zo ja hoe is dit dan geregeld met zijn CV ketel en de luchtbehandeling?

Antwoord:

Dit gaat om twee techniekruimten in de kelder aan de kanaalzijde "techniekrumte CV en LBK brasserie", zoals aangegeven in bijlage 2 bij het Bidbook. Deze ruimten behoren bij appartementsindex 9 en zijn alleen toegankelijk via De Poort van Limburg. Dit is als erfdienstbaarheid beschreven in de splitsingsakte (bijlage 6 bij Bidbook) op pagina 58 bij "nieuwe erfdienstbaarheden".

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg

Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.

18

Onderwerp:

LBK Land van Horne

Vraag:

Er loopt over het dak een luchtbehandelingsleiding naar het Land van Horne. Is deze LBK van het land van Horne en hoe is dit dan geregeld.

Antwoord:

De luchtbehandelingskanalen lopen over het dak van de Poort van Limburg van achter naar voren. Een kanaal over het dak van de Poort van Limburg ten behoeve van Land van Horne is niet bekend. Land van Horne heeft op

het dak van de 1e verdieping een eigen LBK staan.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Procedure

Vraag:

Als geboden wordt en de nieuwe bestemming gaat het niet halen wat is dan de procedure? Want dit is uitgesloten in de prijsvraag en er wordt de indruk gewekt dat dan niet geleverd wordt of afgenomen hoeft te worden. Hiermee is er geen sprake van géén onvoorwaardelijkheid.

Antwoord:

Partijen zullen in onderling overleg trachten om het eventueel benodigde publiekrechtelijke traject te laten slagen. Mogelijk leidt het publiekrechtelijke traject tot wijzigingen. Als deze wijzigingen van ondergeschikte aard zijn en geen of weinig afbreuk doen aan het ingediende plan, vormt dit geen reden om de overeenkomst te ontbinden. Als de voor het ingediende plan noodzakelijke herziening van het tijdelijke deel van het omgevingsplan en/of vergunningen uiteindelijk niet onherroepelijk worden, vindt er geen levering plaats. De koopovereenkomst wordt dan ontbonden en de kosten die de door de inschrijver zijn gemaakt zijn voor zijn rekening. Dit is in de nieuwe versie van de koopovereenkomst (die is bijgevoegd) aangepast en toegevoegd.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.
20

Onderwerp:
Technische geschiktheid

Vraag:

Kan er van de technische geschiktheid afgeweken worden wanneer een particulier met een goed plan een bod doet om een nieuw project op te zetten?

Antwoord:

Nee, dit is niet mogelijk waarbij de gemeente er vanuit gaat dat technische bekwaamheid (onderdeel par 04.03.02) hier bedoeld is. Een gebouw van deze omvang vraagt om een nieuwe eigenaar met ervaring met het in eigendom hebben dan wel exploiteren van een gebouw van soortgelijke omvang.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.
21

Onderwerp:
Verkochte grond

Vraag:
Welke grond behoort tot het verkochte?

Antwoord:
Er wordt een appartementsrecht verkocht, zie hiervoor de kadastrale aanduiding in par 02.01 van het Bidboek en het antwoord op vraag 16.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Terras mogelijkheid

Vraag:
Waar is terras mogelijk? Hoe groot is dit terras?

Antwoord:
Zie de antwoorden op vraag 7 en vraag 14.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Nooduitgang als ingang

Vraag:
Kan de nooduitgang op de begane grond (foyer) gebruikt worden als ingang?

Antwoord:
Ja, deze kan naast de hoofdingang aan de Werthaboulevard, als ingang gebruikt worden.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Ramen grote zaal

Vraag:

Mogen er ramen gecreëerd worden in de grote zaal aan de kant van de horeca panden aan het bassin?

Antwoord:

De afstand van het gebouw tot de perceelsgrens is minder dan 2m, op grond van het Burgerlijk Wetboek dient een minimale afstand van 2 m in acht genomen te worden. Wel zou beglazing in melkglas o.i.d. (ondoorzichtig glas) aangebracht kunnen worden, mits dit geen constructieve problemen oplevert. Het toevoegen van openingen in het gebouw heeft mogelijk akoestische gevolgen. Nader akoestisch onderzoek moet uitwijzen of dit tot gebruiksbeperkingen leidt.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Verdiepingen los verkopen

Vraag:

Kan de begane grond los van de eerste verdieping verkocht worden?

Antwoord:

Nee, dit is niet mogelijk. De gemeente wil het gebouw als geheel verkopen. Daarnaast zijn de kelder, begane grond en eerste verdieping zowel bouwkundig als installatietechnisch één geheel waardoor het technisch te uitdagend is om deze los te koppelen.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Mededelingen

Ref.nr.
M1

Onderwerp:
Mededelingen Gemeente Weert

Inhoud mededeling:

Twee mededelingen vanuit Opdrachtgever:

- 1) Om alle geïnteresseerden de mogelijkheid tot locatiebezoek te bieden, aangezien 1 en 2 oktober niet schikten, hebben er tevens op maandag 7 oktober locatiebezoeken plaatsgevonden.
- 2) Er zijn door twee partijen vragen buiten TenderNed ingediend, omdat zij (nog) niet beschikken over een ondernemersprofiel in TenderNed. Om alle geïnteresseerden in de mogelijkheid te stellen om vragen te stellen, heeft de

gemeente uit coulance deze vragen meegenomen en beantwoord in deze Nota van Inlichtingen.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Aangemaakt op: 16 okt. 2024