

Leidraad Fort Lunet II

Uitgebreide openbare selectieprocedure

Lunetten Utrecht



Luchtfoto uit 1977 van de lunetten vanuit het noorden. Bron: Capital press Schiphol, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 223.274

Datum: 1 september 2025

Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU)

Contactpersoon: Reinoud Pince van der Aa

Postadres: Postbus 8406 3500 RK Utrecht

Telefoon 14030

verhuurlunetten@utrecht.nl

Inhoud

Begrippenlijst	4
1 Uitvraag	5
1.1. Doel en opzet selectieprocedure	5
1.2. Achtergrondinformatie te huren object	5
1.3. Indieningsvereisten	10
1.4. Minimum eisen (knock out)	10
1.5. Randvoorwaarden	10
1.6. Huurvoorwaarden	11
1.7. Selectiecriteria (wensen)	11
1.8. Wijze van beoordelen selectiecriteria	13
2 Procedure	14
2.1 Planning	14
2.2 Start selectie: Publicatie	15
2.3 Contact, vragen en Nota van Inlichtingen	15
2.4 Bezichtiging en informatieve aftrap	16
2.5 Onvoorwaardelijk	16
2.6 Indienen inschrijving	16
2.7 Aanmelden per Lunet	17
2.8 Deelname in samenwerking met derden/ in combinatie	17
2.9 Overige mededelingen en voorwaarden	18
3 De beoordeling	19
3.1 Selectieteam	19
3.2 Selectie in 3 fasen	19
Fase 1: Toetsen ontvangen informatie	19
Fase 2: Selectie	19
Fase 3: Verificatie	19
4 Doorkijk gunningsfase	21
4.1 Inschrijving gunningsfase	21
4.2 Minimale eisen gunning	22
4.3 Definitieve gunning	22
4.4 Oplevering pand(en)	23
5 Bijlagen	24
5.1 Format referentieprojecten	24
5.2 Koersdocument Lunetten	24

5.3	Inschrijfformulier	24
5.4	Huurvoorwaarden (concept)	24
5.5	Beoordelingstabel	24
5.6	Factsheet gegevens Lunet	24
5.7	Nota van Uitgangspunten Lunet I (incl. plattegronden)	24

Begrippenlijst

Opdrachtgever

De Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) van de gemeente Utrecht ook wel 'wij' of 'Verhuurder' genoemd in dit document.

Aanmelding

Verzoek tot deelneming aan de selectieprocedure.

Combinatie

Samenwerkingsverband van Ondernemers die gezamenlijk een Inschrijving hebben ingediend of van plan zijn gezamenlijk een Inschrijving in te dienen, afhankelijk van de context.

Gegadigde

Ondernemer of Combinatie die een Aanmelding heeft ingediend of van plan is een Aanmelding in te dienen, afhankelijk van de context.

Inschrijver

Een Ondernemer of Combinatie die van plan is een Inschrijving in te dienen in de gunningsfase of een Inschrijving heeft ingediend, afhankelijk van de context.

Inschrijving

Een aanbieding van de Inschrijver uitgebracht aan de gemeente Utrecht, gebaseerd op de eisen en de gunningcriteria zoals beschreven in de gunningsleidraad. De Inschrijving geldt als een onherroepelijk (definitief) aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Koersdocument

Document met verdere achtergrondinformatie, zoals vigerend beleid en cultuurhistorisch onderzoek.

Marktbenaderingsprocedure

Een marktbenadering is een (publieke)uitvraag van een eigenaar om één of meerdere gebruikers te vinden voor een locatie.

Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten (ook wel NvU) schetst per Lunet de signatuur en de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Lunetten. Hierin staan de kwaliteiten van de locatie benoemd en zijn de ambities van de gemeente voor de locatie beschreven. De Nota van Uitgangspunten schrijft niet voor, maar is bedoeld om te prikkelen.

Nota van Inlichtingen

De vragen en antwoorden, die door gemeente Utrecht gepubliceerd worden, waarin Opdrachtgever nadere inlichtingen verstrekt aan Inschrijvers naar aanleiding van vragen en opmerkingen over de selectieprocedure stukken.

Openbare Selectieprocedure

Ook wel marktbenadering, bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. Het te doorlopen proces vertoont overeenkomsten met een aanbestedingsprocedure, echter is er in deze situatie geen sprake van een aanbestedingsplichtige opdracht. Dit proces volgt de 'Beleidsregel selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving gemeente Utrecht'.

1 Uitvraag

1.1. Doel en opzet selectieprocedure

Voor u ligt de selectieleidraad van de gemeente Utrecht (gemeente) voor de **Lunet II, aan de Koningsweg 133 te Utrecht**. Het doel van deze openbare selectieprocedure is één huurder of een consortium van huurders te selecteren en met deze huurder(s) een huurovereenkomst te sluiten ten aanzien van het gehuurde.

Deze selectieleidraad beschrijft de procedure hoe de gemeente de huurder zal selecteren; welke eisen (knock-out criteria) en wensen (de selectiecriteria) de gemeente daarbij heeft, en hoe zwaar de verschillende beoordelingscriteria wegen.

Er wordt een openbare procedure gevolgd. Dat betekent dat partijen niet vooraf worden geselecteerd, maar iedereen bevoegd is om deel te nemen aan de tender. Hoe u in kunt schrijven wordt toegelicht in hoofdstuk 2.

Het feit dat een partij mee kan doen of meedoet aan de openbare procedure, impliceert op geen enkele wijze een aanbod aan die partij en er kan dan ook géén aanspraak gemaakt worden op recht van onderhandeling met de gemeente. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012, het ARW 2016 of het aanbestedingsbeleid van de gemeente.

Het staat de gemeente vrij om niet te gunnen, dan wel de procedure stop te zetten, zonder dat inschrijvers aanspraak kunnen maken op (schade-) vergoeding.

Alle kosten die u maakt in verband met de selectieprocedure komen voor uw rekening.

De gemeente is gehouden aan de Wet open overheid. Het uitgangspunt van deze wet is openbaarheid van informatie. Wij begrijpen echter ook dat het voor u als inschrijver belangrijk is dat sommige informatie niet kenbaar is voor derden. Daarom beschouwen wij de inschrijvingen zelf (waaronder de naam van de inschrijver) als bedrijfsgevoelige informatie en wordt deze informatie in beginsel niet openbaar gemaakt tenzij wij daartoe verplicht worden.

1.2. Achtergrondinformatie te huren object

De lunetten zijn vier halvemaaanvormige forten in Utrecht die deel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De lunetten werden tussen 1822 en 1828 gebouwd als verdedigingssysteem en vormen een uniek ensemble binnen de waterlinies en binnen de stad Utrecht.

De vier lunetten liggen aan de oostrand van de stad Utrecht. Lunet I en II liggen aan de Koningsweg en maken onderdeel uit van het nieuwe te ontwikkelen Lunettenpark. Lunet III ligt aan het Houtensepad en is gelegen in het Beatrixpark. Lunet IV ligt aan de Oude Liesbosweg 68 en wordt al geëxploiteerd door ZOMO zorg en maakt daarom geen onderdeel uit van deze uitvraag.

Utrecht is een gemeente met bijna 375.000 inwoners centraal gelegen in de provincie en het land. De lunetten liggen aan de oostrand van de stad, in de buurten Maarschalkerweerd en Lunetten-Noord. Het inwonersaantal groeit tot 2040 door naar 450.000 en de grootste binnenstedelijke verdichtingslocatie is de Merwedekanaalzone, op fietsafstand van de forten.



Aan de noordkant grenzen de lunetten aan het Galgenwaardstadion. Aan de zuid- en westzijde van de lunetten liggen verschillende woonwijken. De oostkant kenmerkt zich door sportvelden en het Beatrixpark. Hiermee vormen de lunetten de overgang tussen woongebied en de recreatieve, groene zone rondom de stad. De ontwikkeling van het Lunettenpark is onderdeel van de bredere ontwikkeling van Maarschalkerweerd waarvoor het 'Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd 2020' leidend is. Hiermee wordt het gebied ontwikkeld tot een parklandschap, waar sport, recreatie, natuur en erfgoed centraal staan.

De vier lunetten vormen een groep van vier gelijksoortige forten als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De forten hadden als doel de stad Utrecht te beschermen tegen vijanden uit het oosten. Door de hogere ligging van de Houtense Vlakte was het op deze locatie niet mogelijk land onder water te zetten om de vijand tegen te houden. De forten bestaan uit aarden wallen met kademuren in de vorm van een halve maan en worden daarom Lunet genoemd. Rondom ieder Lunet ligt een fortgracht. In en op de aarden wallen zijn verschillende gebouwen te vinden.

Signatuur Lunet II

Het karakter van Lunet II wordt bepaald door verschillende factoren. Naast het groene karakter is ook de verbinding van het voorland, het oorspronkelijke vrije schootsveld een kwaliteit van dit Lunet. In dit voorland zijn er diverse initiatieven op het gebied van groen, ecologie, voedsel en kleinschalige recreatie. Het fort ligt relatief dicht bij stedelijk gebied. Belangrijk voor Lunet II is de relatief vrije ligging. Het is het Lunet waar de relatie met het vrije schootsveld nog het best beleefbaar is. Ook is erop en direct rond het Lunet geen bewoning. Dit biedt kansen voor avondprogrammering op dit Lunet.

Kenmerken Lunet II

Lunet II beschikt, in vergelijking met Lunet I, over minder bestaande gebouwen. Wel zijn er twee flankkazematten (C en D) aanwezig, beide recent gerestaureerd (samen met kazemat F) en nog niet eerder verhuurd. Ze hebben een verhuurbaar oppervlak van circa 100–150 m² en zijn relatief eenvoudig geschikt te maken voor gebruik. Kazemat C is het meest oorspronkelijk en vraagt om zorgvuldige herbestemming. Kazemat D is deels geconsolideerd in de huidige staat, met onder meer glazen puien voor extra daglichttoetreding.

Daarnaast staat op Lunet II een houten bergloods, verhuurd als kantoorruimte aan meerdere partijen. De loods is opgedeeld in verschillende ruimtes en voorzien van toiletten en een pantry, wat de herontwikkelingsmogelijkheden vergroot. Loods A, gelegen nabij Lunet II onder de brug van de Waterlinieweg, omvat een grote, ongebruikte ruimte. Loods A werd voorheen gebruikt als opslag en garage door de Monumentenwacht Utrecht. Vanwege ligging en functionaliteit ligt een aansluiting bij de toekomstige invulling van Lunet II voor de hand.

Gegevens te verhuren objecten Lunet II

Flankkazemat C

Adres: Koningsweg n.t.b.
Coördinaten: (52.074188, 5.139847)
Kadastrale aanduiding: UTT00-O-878 (Utrecht)
Bestemming: Groen – maatschappelijk
Oppervlakte NVO: 144m²

Flankkazemat D

Adres: Koningsweg n.t.b.
Coördinaten: (52.073058, 5.138085)
Kadastrale aanduiding: UTT00-O-2250 (Utrecht)
Bestemming: Groen – maatschappelijk
Oppervlakte NVO: 144m²

Houten bergloods

Adres: Koningsweg n.t.b.
Coördinaten: (52.073318, 5.139054)
Kadastrale aanduiding: UTT00-B-3534 (Utrecht)
Bestemming: groen – maatschappelijk
Oppervlakte NVO: 236m²

Loods A

Adres: Koningsweg 133b (?)
Coördinaten: (52.073035, 5.137334)
Kadastrale aanduiding: TSG00-O-878 (Utrecht)
Bestemming: Overige bouwwerken
Oppervlakte NVO: 531m²

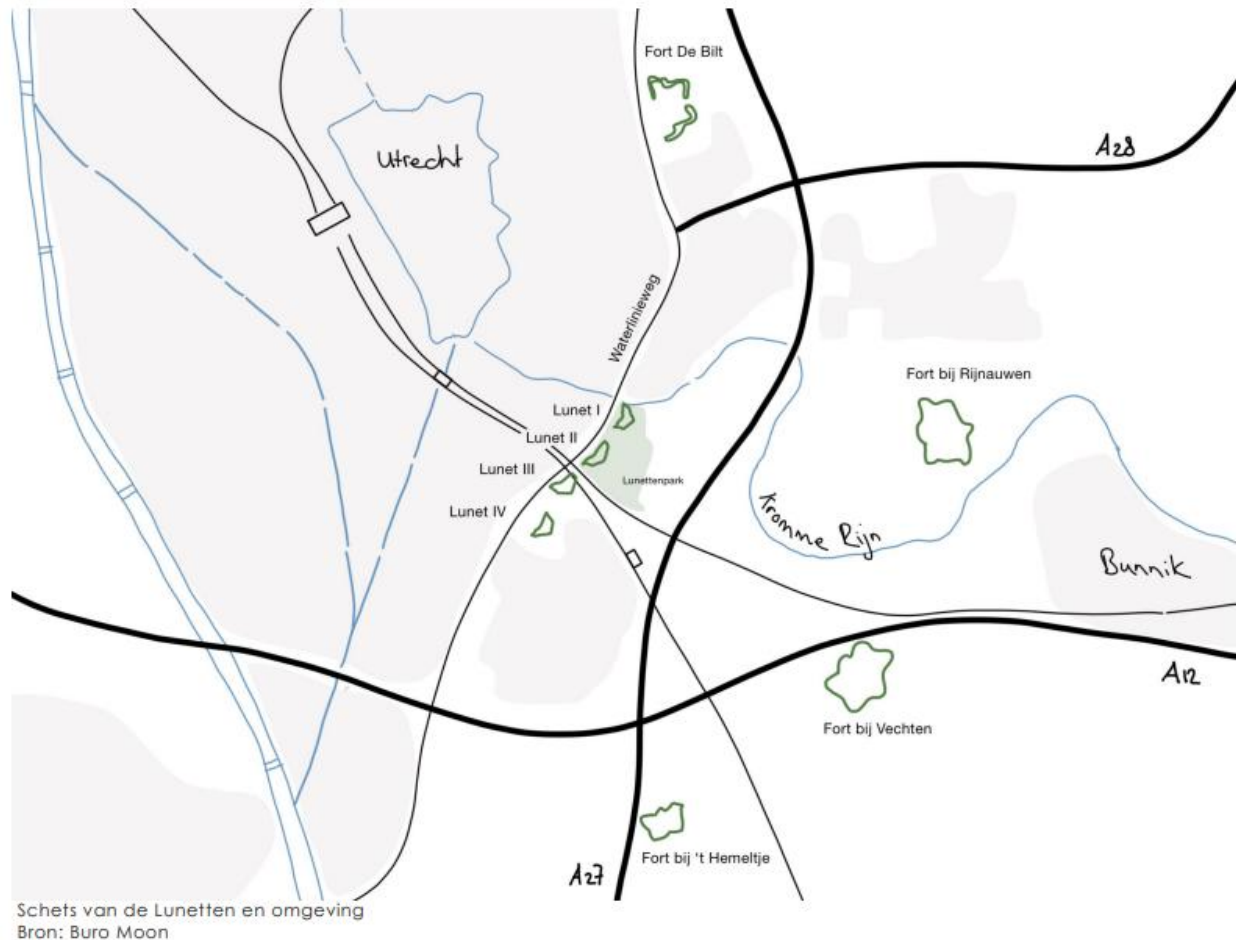
Het te verhuren oppervlak van elk van de te verhuren gebouwen is indicatief. Verschil tussen de werkelijke, vast te stellen grootte en de hiervoor opgegeven voorlopige maat zal aan geen van partijen enig recht verlenen. Een factsheet met de voorzieningen per gebouw zijn opgenomen in bijlage 6.

In overleg zijn ook delen van de buitenruimte op de lunetten te huren. De gehuurde buitenruimte dient ondersteunend te zijn aan de functies in de gebouwen op het Lunet. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat op bepaalde delen (oostzijde) van ieder Lunet extensieve programmering gewenst is vanwege de hier aanwezige natuurwaarden. Hierover zullen afspraken moeten worden gemaakt met de gemeente Utrecht, verantwoordelijk voor het beheer van de lunetten.

Uitgebreide informatie per Lunet is te vinden in de Nota van Uitgangspunten (bijlage 7) en over het overkoepelende beleid en ambities in het Koersdocument (bijlage 2).

Doelstellingen en ambitie

De lunetten zijn met hun besloten, groene en historische karakter markante punten in het gebied. De uitdaging is om van de lunetten toegankelijk en beleefbare hotspots te maken binnen het Lunettenpark en het Beatrixpark. Binnen de hele waterlinie is het Lunettenpark een gebied waar een mix is ontstaan van militair werelderfgoed, de unieke biodiversiteit van de forten en het buitengebied. De Vier lunetten zijn hierin het hoogtepunt en markeren de overgang tussen de stad en Maarschalkerweerd. Lunet 1 en 2 hebben vanwege hun centralere ligging een (boven)stedelijke betekenis, Lunet 3 en 4 een meer lokale, ieder met een eigen accent waardoor ze een breed publiek aanspreken.



Lunet II is door zijn verscholen ligging een uitermate geschikte locatie voor een cultureel en commercieel programma. Dankzij de aansluiting op de toekomstige wandelroutes van het Lunettenpark is het fort goed bereikbaar voor een breed publiek. De gerestaureerde kazematten en de Houten Bergloods bieden, met hun daglichttoetreding en royale ruimte, een hoge gebruikswaarde. Het ruime terreplein en Loods A maken de locatie bovendien aantrekkelijk voor diverse vormen van ondernemerschap en (nacht)cultuur. Er liggen kansen voor tijdelijke bouwwerken, mits zorgvuldig ingepast. Tegelijkertijd vraagt de afgelegen ligging om aandacht voor sociale veiligheid, vooral in de avonduren, en met respect voor de aanwezige natuur. Lunet II heeft een maatschappelijke bestemming; voor het toevoegen van andere functies is een planologische procedure noodzakelijk.

De gemeente Utrecht is op zoek naar ondernemers die de lunetten kunnen transformeren tot plekken die beleefbaar en toegankelijk zijn voor heel Utrecht en onderdeel uitmaken van het Lunettenpark. De gemeente Utrecht laat zich graag verrassen door creativiteit van partijen.

Flankkazemat C op Lunet II heeft een bruto vloeroppervlak van 268m². Flankkazemat D heeft ook een bruto vloeroppervlak van 268m². De Houten bergloods op Lunet II heeft een oppervlak van 277 vierkante meter en Loods A heeft 587m² bruto vloeroppervlak. Dit brengt het totale beschikbare bruto

vloeroppervlak op Lunet II op 1400m². In overleg kan ook een gekeken worden naar een 'zoekgebied' waarin een tijdelijke nieuwbouw geplaatst kan worden. In de basis blijft de buitenruimte openbaar maar in overleg kan op Lunet II ook beperkte buitenruimte worden gehuurd. Het gebruik van de buitenruimte dient ondersteunend te zijn aan de functies op het Lunet.

Loods A onder de waterlinieweg vraagt ook om een nieuw programma. Hier ligt een logische verbinding met het programma op Lunet II. Naast de Houten Bergloods zijn door restauratie ook de flankkazematten geschikt voor verhuur. Door de manier waarop Kazemat D is gerestaureerd, is er een bijzonder kazemat ontstaan met veel daglicht, die bijdraagt aan de exclusieve sfeer van Lunet II.

Proces

De afgelopen jaren vond een grote restauratie plaats. De lunetten zijn in goede staat gebracht waardoor ze met regulier onderhoud weer vijftig jaar meekunnen. De restauratie vormde een eerste stap om de forten voor toekomstige generaties te behouden en de toegankelijkheid en het gebruik van de forteilanden te verbeteren. Als eigenaar van de lunetten is de gemeente Utrecht voor Lunet I, II en III op zoek naar nieuwe gebruikers die van meerwaarde zijn voor de bewoners en gebruikers van de stad, Maarschalkerweerd en het Lunettenpark.

Door middel van deze marktbenadering gaat de gemeente op zoek naar die ondernemers die willen ondernemen op de Lunetten. Een marktbenadering is een (publieke)uitvraag van een eigenaar om één of meerdere gebruikers te vinden voor een locatie. De voorkeur gaat ernaar uit één partij per fort te vinden voor deze drie Lunetten. De gemeente Utrecht wil echter nadrukkelijk geen partijen uitsluiten en kiest daarom voor drie gelijktijdige selectieprocedures. Het doel van deze selectieleidraad is om de juiste partner te selecteren voor Lunet II.

Er wordt gezocht naar een partij die aansluit op de ambities van de gemeente Utrecht en invulling geeft aan het toegankelijker en beleefbaar maken van Lunet II. Voor de verhuring van onroerende zaken kiest de gemeente Utrecht voor een Openbare selectieprocedure. Deze Openbare selectieprocedure, ook wel marktbenadering, bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. Het te doorlopen proces vertoont overeenkomsten met een aanbestedingsprocedure, echter is er in deze situatie geen sprake van een aanbestedingsplichtige opdracht. Dit proces volgt de 'Beleidsregel selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving gemeente Utrecht'.

In dit proces zal geselecteerd worden op basis van een tender met wegingscriteria.

Er worden zogenaamde knock-out criteria (minimumeisen waaraan in ieder geval dient te worden voldaan) en inschrijffvoorwaarden gehanteerd, deze worden beschreven in de selectieleidraad. Ook wordt het totale proces van selectie, tot gunning en het proces na gunning beschreven.

De bij deze selectieleidraad behorende Nota van Uitgangspunten (bijlage 7) schetst de signatuur van de lunetten en de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Lunetten. In de Nota van Uitgangspunten staan de kwaliteiten van de locatie benoemd en zijn de ambities van de gemeente voor de locatie beschreven. De Nota van Uitgangspunten schrijft niet voor, maar is bedoeld om te prikkelen. Het dient als inspiratiebron. Verdere achtergrondinformatie, zoals vigerend beleid, is te vinden in het Koersdocument lunetten (bijlage 2).

Het doel van deze selectieleidraad is het verstrekken van informatie over de aard en omvang van de opdracht, de wijze van aanmelden, het selecteren en het verdere verloop van het proces. Deze selectieleidraad bevat criteria waaraan gegadigden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot de gunningsfase.

In deze selectieleidraad is onder andere opgenomen:

- Een beschrijving van de lunetten en ambitie van de gemeente Utrecht bij de voorgenomen verhuur;
- De selectiemethode en de selectiecriteria;
- De gegevens die door gegadigde bij aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt;
- De eisen waaraan een gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot deelname aan de gunningsfase;
- De planning van de procedure;
- De overige bepalingen voor het verloop van de procedure;
- Een doorkijk naar het vervolg van de procedure.

Met de publicatie van deze aankondiging en selectieleidraad is de selectiefase gestart. In deze selectiefase kunt u zich aanmelden als gegadigde. Uit alle aanmeldingen worden vervolgens op basis van deze selectieleidraad maximaal 3 gegadigden geselecteerd die worden uitgenodigd tot deelname aan de gunningsfase. Na het afronden van de selectiefase worden de definitieve eisen en gunningscriteria vastgelegd in de gunningsleidraad, de concept huurovereenkomst vastgelegd en worden de 3 geselecteerden uitgenodigd om een inschrijving te doen.

In de gunningsfase wordt de inschrijvers verzocht een compleet exploitatieplan met sluitende businesscase op te stellen. De plannen worden in de gunningfase beoordeeld op basis van de gunningscriteria die in de gunningsleidraad nader worden geformuleerd.

1.3. Indieningsvereisten

De gevraagde inschrijving bestaat uit:

1. Het inschrijfformulier, waarin u onvoorwaardelijk akkoord gaat met de eisen. Conform bijlage 4;
 - Uw planvisie ten aanzien van het gehuurde, met een lengte van maximaal 3 A4, met een omschrijving van de beoogde activiteiten in het gehuurde, en per beoordelingscriterium een onderbouwing op welke wijze uw plan hieraan voldoet;
 2. Een overzicht van referentieprojecten, conform bijlage 1;
 3. U dient een recent (maximaal 6 maanden oud) uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel in te dienen, waarin vermeld is wie namens de Gegadigde bevoegd is te ondertekenen.
- Een videoboodschap van maximaal 3 minuten.

Indien niet aan de indieningsvereisten voldaan is, wordt de aanbidding terzijde gelegd.

1.4. Minimum eisen (knock out)

Hieronder staan de **minimum-eisen** welke aan uw inschrijving worden gesteld (knock-outcriteria). Voldoet uw inschrijving hier niet aan, dan wordt u uitgesloten van deelname.

Op het inschrijfformulier geeft u aan dat u voldoet aan de volgende knock-outcriteria:

1. De exploitatie van het gehuurde voldoet aan de randvoorwaarden, zoals omschreven in paragraaf 1.5;
2. U gaat onvoorwaardelijk akkoord met de (concept)huurvoorwaarden, zoals deze zijn genoemd in Bijlage 4.

1.5. Randvoorwaarden

De gemeente stelt de volgende randvoorwaarden aan de nieuwe invulling (het toekomstige gebruik/ de bestemming) van het gehuurde:

- De voorziene exploitatie sluit aan bij de signatuur van Lunet II zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten;

- De voorziene exploitatie houdt rekening met de aanwezige cultuurhistorische- en natuurwaarden op de forten. Deze dienen in stand gehouden te worden en waar mogelijk versterkt;
- De voorziene exploitatie draagt door middel van een gesloten businesscase bij aan een langjarig duurzame instandhouding van het Lunet;
- De voorziene exploitatie sluit aan op het uitgangspunt van toegankelijke, beleefbare lunetten en draagt bij aan de aantrekkingskracht van de forten. Onder andere het zichtbaar maken en vertellen van het verhaal van de plek speelt hierin een rol;
- De exploitatie is gericht op het creëren van een beeldbepalende, levendige ontmoetingsplek;
- De exploitatie houdt rekening met de rust en leefbaarheid op en rond de forten. Er is aandacht voor de buurt en de andere ondernemers op het Lunet. De exploitatie kan rekenen op een breed draagvlak vanuit de samenleving;
- De voorziene exploitatie draagt bij aan maatschappelijke meerwaarde door huisvesting van maatschappelijke en recreatieve functies, mogelijk gecombineerd met zakelijk, culturele en commerciële functies; In de inrichting van de buitenruimte wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van het Waterliniemeubilair;
- Voor overnachtingen geldt dat er geen ruimte is voor nieuwe hotels in Utrecht. Alleen bijzondere concepten vormen hierop een uitzondering.

Voorbeelden:

- De voorziene activiteiten in het gehuurde passen in de huidige bestemming uit het vigerende bestemmingsplan. Indien een initiatief passend is bij de plek en beleid maar niet binnen de bestemming valt kan in de gunningsfase getoetst worden of een wijziging van de bestemming tot de mogelijkheden behoort via een omgevingsgesprek.
- Bewoning, horeca en detailhandel als hoofdbestemming zijn niet toegestaan.
- De voorziene activiteiten in het gehuurde mogen geen extra gemotoriseerd verkeer naar het gehuurde en de directe omgeving trekken. Transport en logistiek is wel mogelijk.

1.6. Huurvoorwaarden

De uitgangspunten voor de (concept)huurvoorwaarden zijn opgenomen in Bijlage 4.

1.7. Selectiecriteria (wensen)

Om de beste aanvragen te bepalen worden de volgende selectiecriteria gehanteerd. Aan ieder te beoordelen selectie criterium kennen we punten toe. Wordt een inschrijver voor een bepaald criterium als beste beoordeeld, krijgt deze inschrijver voor het desbetreffende criterium het maximale aantal punten. De rest krijgt voor hetzelfde criterium een daaraan gerelateerd aantal punten. Aan elk selectie criterium is ook een weegfactor toegekend.

Per criterium geeft u een onderbouwing van uw plan.

Selectie criterium	Maximaal aantal punten
1) Ervaring	30
2) Planvisie	70
3) Videoboodschap	Voldaan/niet voldaan

In totaal geldt een minimumscore van 60 punten. Indien een lagere score wordt gehaald, wordt de aanbieder terzijde gelegd.

Selectie criterium 1: Ervaring

De mate waarin de referentie(s) aantonen dat u in staat bent om het project te realiseren/exploiteren weegt mee voor 30%. Maximaal 2 referenties.

Kerncompetentie 1 (Projecten in of nabij cultuurhistorie)

Mate waarin inschrijver ervaring heeft met het opzetten van soortelijke projecten en de omgang/invulling van een markant gebouw of betrokken cultuurhistorie. Maak duidelijk waar en in welke rol u ervaring heeft opgedaan en in hoeverre u financieel verantwoordelijk was. Naarmate u meer ervaring heeft met het ontwikkelen en uitwerken van een dergelijk project scoort u hoger. Dit is een relatieve score (ten opzichte van uw concurrenten). Maximaal 15 punten.

Aanleveren referentie volgens format bijlage 5. U werkt dit uit in maximaal 2 pagina's A4-formaat per referentie. Dit maximumaantal pagina's voor de hoofdtekst in lettertype Arial, lettergrootte minimaal 10 is inclusief tabellen, foto's en bijlagen. Tevredenheidsverklaring mag afzonderlijk worden ingediend.

Kerncompetentie 2 (Projecten in realisatie en exploitatie)

Mate waarin inschrijver ervaring heeft en verantwoordelijk is geweest voor de exploitatie van soortgelijke projecten. Maak duidelijk waar en in welke rol u ervaring heeft opgedaan en in hoeverre u financieel verantwoordelijk was. Naarmate u meer ervaring heeft met het ontwikkelen en uitwerken van een dergelijk project scoort u hoger. Dit is een relatieve score (ten opzichte van uw concurrenten). Maximaal 15 punten.

Aanleveren referentie Format bijlage 5. U werkt dit uit in maximaal 2 pagina's A4-formaat per referentie. Dit maximumaantal pagina's voor de hoofdtekst in lettertype Arial, lettergrootte minimaal 10 is inclusief tabellen, foto's en bijlagen. Tevredenheidsverklaring mag afzonderlijk worden ingediend.

Verwerk de antwoorden als toelichting op de referenties hoe u dat in het verleden heeft aangepakt: Gegadigde dient als (mede) verantwoordelijke betrokken te zijn geweest bij het opzetten van een soortgelijk project. Daarnaast moet aangetoond worden dat gegadigde ervaring heeft met de exploitatie hiervan. Aan te tonen door het aanleveren van minimaal één (maximaal twee) referentieproject(en), middels het invullen van bijlage 1.

Verwerk de antwoorden op de volgende vragen in uw visie en maak zichtbaar bij de referenties hoe u dat in het verleden heeft aangepakt:

Dit selectiecriteria wordt beoordeeld met maximaal 30 punten.

Selectiecriteria 2: Planvisie

Dit Beoordelingscriterium gaat over de beoordeling van de mate waarin aangeleverde visie aansluit bij de eisen en wensen van de gemeente. De aangemelde partijen wordt gevraagd een planvisie voor het beschikbare vastgoed op Lunet II aan te leveren op maximaal drie pagina's A4. De mate waarin uw visie aansluit op de eisen en wensen van de gemeente weegt mee voor 70%.

Verwerk de antwoorden op onderstaande vragen in uw visie:

Concept, doelgroep en programma

- Hoe sluit uw plan aan bij de voorgestelde signatuur van Lunet I? Op welke onderdelen denkt u aanwezige waarden te kunnen versterken? Op welke manier draagt uw exploitatie bij aan een duurzame instandhouding van het fort? Maximaal 40 punten.

Beleefbaar erfgoed

- Op welke manier draagt uw plan bij aan de publieke toegankelijkheid van het fort? Het Koersdocument lunetten (bijlage 2) en de Nota van Uitgangspunten (bijlage 7) zijn hierin leidend. Maximaal 15 punten.

Nabuurschap

- Op welke manier betreft u andere partijen bij uw plan en op welke onderdelen ziet u kansen voor samenwerking? Welke ambities heeft op het gebied van natuur? Hoe gaat u communiceren met andere huurders en omwonenden en wat is uw beeld op het beperken van overlast voor de omgeving? Maximaal 15 punten.

Het staat aangemelde partijen uiteraard ook vrij om daarnaast op andere punten in te gaan in hun visie.

De aangemelde partijen wordt gevraagd om uw visie op de eisen en de wensen. U werkt dit uit in maximaal 3 pagina's A4-formaat. Dit maximumaantal pagina's voor de hoofdtekst in lettertype Arial, lettergrootte minimaal 10 is inclusief tabellen, figuren en bijlagen. Wanneer u meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste 3 pagina's A4 beoordeeld.

Selectie criterium 3 videoboodschap

Daarnaast vragen we u een videoboodschap van maximaal 3 minuten te maken waarin u zich voorstelt en vertelt over de plannen die u van plan bent te organiseren/exploiteren. Hierbij geldt dat de inhoud van de boodschap bepalend is en niet de vormgeving. We kennen geen punten toe voor de videoboodschap en beoordelen slechts of voldaan is aan het insturen van een videoboodschap.

Toelichting: De videoboodschap is bedoeld voor een nadere kennismaking met de initiatiefnemers. Geef vooral aan op welke punten uw plan zich zal onderscheiden en kan overtuigen.

We moeten de videoboodschap met Windows Mediaplayer kunnen bekijken.

In bijlage 5 treft u de beoordelingstabel aan.

1.8. Wijze van beoordelen selectiecriteria

Als er meer dan drie (3) aanmelders zijn die voldoen aan de minimum eisen, dan zijn de hieronder genoemde punten van toepassing.

1. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de indieningsvereisten (paragraaf 1.3) en minimumeisen (paragraaf 1.4).
2. De commissieleden ontvangen de documenten van de partijen die voldoen aan de indieningsvereisten en minimumeisen.
 - De commissieleden beoordelen ieder alle documenten op de selectiecriteria, door per gegadigde, per criterium punten te geven, volgens de in de bijlage 5 beschreven beoordelingstabel.
3. De commissie komt bijeen onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. In de bijeenkomst moeten de commissieleden per gegadigde, per criterium tot overeenstemming komen over het aantal punten. De argumentatie bij het behaalde aantal totaalpunten per criterium wordt genotuleerd.
4. De commissie komt tot een unaniem oordeel.

Is het puntentotaal van de beste inschrijvers na de beoordeling gelijk, dan plaatsen we de inschrijver met de hoogste score op planvisie in de rangorde als hoogste van de beste inschrijvers. Het is mogelijk dat de overige inschrijvers op een beoordelingscriterium door de beoordelingscommissie met een zelfde score worden beoordeeld.



Let op! Zorg dat de aanmelding voldoet aan de indieningsvereisten en minimumeisen zoals omschreven in paragraaf 1.3 en 1.4.

2 Procedure

2.1 Planning

Om voor de lunetten een partij te vinden die aansluit bij de ambities van de gemeente is een getrappt proces ingericht dat bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase.

Het heeft de voorkeur van de gemeente Utrecht om het beschikbare vastgoed op elk van de drie lunetten te verhuren aan één partij. De gemeente wil echter nadrukkelijk geen partijen uitsluiten en kiest daarom voor drie gelijktijdige selectieprocedures. Het is partijen dus toegestaan op één of meerdere lunetten in te schrijven. Er dient daarbij aandacht te zijn voor de signatuur van ieder Lunet en alle op het Lunet beschikbare gebouwen. Het is voorstelbaar dat door een partij een concept voor meerdere lunetten wordt ingeschreven, met dien verstande dat het concept is aangepast op de beschikbare ruimte en karakteristieken van het Lunet waarop wordt ingeschreven.

Vanwege het openbare karakter van deze verkoopprocedure is eenieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Wel wordt in de selectiefase gevraagd dat u bewijst in staat te zijn de locaties te kunnen huren, te ontwikkelen en te exploiteren en dient u ervaring te hebben met de transformatie van een markante plek. U dient een of meerdere referentieprojecten te overleggen en uw ervaring te beschrijven alsmede een korte visie te geven op de opgave. Vanwege de proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt in deze selectiefase.

Op basis van de ingediende stukken voor deze selectieprocedure worden per Lunet maximaal drie partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. Selectie gebeurt op basis van het beste plan.

Indien eenzelfde concept is ingediend voor meerdere Lunetten, kan het zijn dat het plan slechts voor één Lunet wordt uitgenodigd voor de gunningsfase, met dien verstande dat het tot de beste plannen voor dat Lunet behoort.

Alle partijen die zich hebben aangemeld voor de selectiefase ontvangen binnen vijf weken een bericht waarin staat of zij wel of niet worden uitgenodigd voor de gunningsfase. De aanmelding van partijen wordt, evenals de door hen ingediende stukken, vertrouwelijk behandeld.

De planning van procedure is als volgt:

Selectiefase	Streefdata
Voorpublicatie/ aankondiging	Dinsdag 1 juli 2025
Publicatie	Maandag 1 september 2025
Bezichtiging en informatieve aftrap	Woensdag 10 september 2025
Bezichtiging op eigen gelegenheid <i>Tijdens Open Monumentendag</i>	Zaterdag 13 september 2025 tussen 10:00 en 16:00
Uiterste datum stellen van vragen (ronde 1)	Woensdag 24 september 2025 12:00
Beschikbaar stellen antwoorden op gestelde vragen (Nota van inlichtingen)	Vrijdag 3 oktober 2025
Uiterste datum stellen van vragen (ronde 2)	Woensdag 15 oktober 2025 12:00
Beschikbaar stellen antwoorden op gestelde vragen (Nota van inlichtingen)	Vrijdag 31 oktober 2025

Uiterste datum voor indienen planvisie + bijlagen (inschrijven) via contact (zie paragraaf 2.3)	Woensdag 19 november 2025 12:00
Bekendmaking resultaat beoordeling aanmelding aan inschrijvers	12 december 2025

Doorkijk gunningsfase (onder voorbehoud)	Streefdata
Uitnodiging tot inschrijving en beschikbaar stellen gunningsleidraad	Woensdag 14 januari 2026
Locatiebezoek inschrijvers	Woensdag 21 januari 2026
Uiterste datum stellen van aanvullende vragen	Vrijdag 30 januari 2026 12:00
Beschikbaar stellen antwoorden op gestelde vragen gunningsfase (Nota van Inlichtingen)	Woensdag 11 februari 2026
Omgevingsgesprek (voorgesprek met gemeente over planologische haalbaarheid)	23-27 februari 2026
Uiterste datum voor indienen definitieve plan en bijlagen	Vrijdag 27 maart 2026 12:00
Streefdatum voor verzenden brieven – voornemen tot verhuur (voorlopige gunningsbeslissing); en – voornemen tot afwijzing (voorlopige afwijzing).	16 januari 2026
Einde bezwaartermijn	Week 25
College van burgemeester en wethouders besluiten of zij met de best beoordeelde inschrijver een huurovereenkomst wil aangaan. (definitieve gunningsbeslissing)	Week 26
Ondertekening huurovereenkomst door inschrijver	Week 26
Start huurcontract	Week 27

De gemeente behoudt zich het recht voor om de aangegeven tijdsplanning te wijzigen. Als de planning verandert, informeren we alle betrokkenen. Inschrijvers kunnen geen rechten ontleen aan deze beoogde planning.

2.2 Start selectie: Publicatie

De aankondiging van de verhuur en de start van de selectieprocedure is begonnen door deze selectieleidraad te publiceren op www.vastgoedaanbod.utrecht.nl en op de volgende websites:

- www.vastgoedaanbod.utrecht.nl;
- het Makelpunt van de gemeente Utrecht www.makelpunt-utrecht.nl. >; en
- www.lunettenutrecht.nl

U heeft deze selectieleidraad elektronisch in PDF gedownload. Bij discrepanties tussen de selectieleidraad en bijlagen, is de selectieleidraad leidend.

2.3 Contact, vragen en Nota van Inlichtingen

Er kan alleen contact met de gemeente opgenomen worden ten aanzien van de openbare selectie op de in deze paragraaf omschreven wijze.

Vragen en opmerkingen kunt u enkel schriftelijk indienen via verhuurlunetten@utrecht.nl uiterlijk tot en met de datum die daarvoor is opgenomen in de planning. Wij beantwoorden alle vragen aan iedereen in een Nota van Inlichtingen. De antwoorden op de binnengekomen vragen en opmerkingen worden met

alle partijen schriftelijk gedeeld. De gemeente garandeert niet dat vragen die later binnenkomen nog worden beantwoord.

Tenminste tien kalenderdagen vóór de uiterste datum van indienen van de inschrijvingen stelt de gemeente een Nota van Inlichtingen op met daarin alle tijdig gestelde vragen en gemaakte opmerkingen en de gegeven antwoorden. Deze Nota van Inlichtingen stelt de gemeente ter beschikking via vastgoedaanbod.utrecht.nl en via www.lunettenutrecht.nl en deze nota is een integraal onderdeel van de Selectieleidraad. De gemeente garandeert niet dat zij de vragen beantwoordt die worden gesteld nadat de Nota van Inlichtingen ter beschikking is gesteld op voormelden website.

Het is niet toegestaan om contact te zoeken met de gemeente ter verkrijging van welke informatie dan ook, anders dan op de hierboven omschreven wijze.

2.4 Bezichtiging en informatieve aftrap

De gemeente wil dat alle geïnteresseerden goed geïnformeerd worden over deze tenderprocedure. Ook wil de gemeente de mogelijkheid bieden voor ondernemers om elkaar te ontmoeten en zodoende eventuele samenwerkingen in een consortium te stimuleren. Daarom organiseert de gemeente op de opgegeven datum in de planning een informatiebijeenkomst waarin de tenderprocedure wordt toegelicht en verduidelijkt en waarop ruimte is voor ontmoeting. Tijdens deze bijeenkomst zullen de belangrijkste aandachtspunten van de uitvraag worden toegelicht. Daarnaast kunnen vragen worden gesteld over het proces. Informatie die gegeven wordt tijdens deze bijeenkomst is voorlopig. De definitieve beantwoording zal zo spoedig mogelijk na de informatiebijeenkomst schriftelijk plaatsvinden en in de Nota van Inlichtingen worden opgenomen.

Indien u bij de informatiebijeenkomst aanwezig wilt zijn (maximaal twee personen) kunt u zich tot uiterlijk twee werkdagen voor de informatiebijeenkomst aanmelden door middel van het sturen van een bericht aan e-mailadres verhuurlunetten@utrecht.nl. In dit bericht geeft u aan welke personen bij de informatiebijeenkomst aanwezig zullen zijn. U ontvangt daarna een uitnodiging met de ontvangstlocatie.

Let op: Eventuele vragen, los van het proces, zullen tijdens de bezichtiging niet worden beantwoord. Deze vragen kunt u per e-mail stellen zoals omschreven in paragraaf 2.3. Als er desondanks vragen worden beantwoord of andere mondelinge uitspraken worden gedaan tijdens de bezichtiging, kunnen daaraan géén rechten worden ontleend.

2.5 Onvoorwaardelijk

U verklaart zich door het indienen van uw inschrijving onvoorwaardelijk akkoord met alle aan de procedure gestelde voorwaarden en eisen.

Het is daarom belangrijk dat alle elementen uit uw voorgenomen inschrijving, die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen, maar ook mogelijke alternatieven en, in uw ogen, verbeteringen, door het stellen van vragen, aan het in paragraaf 3.1. bedoelde selectieteam ter beoordeling worden voorgelegd.

2.6 Indienen inschrijving

Inschrijven voor de selectieprocedure vindt plaats door de inschrijving bij de gemeente in te dienen. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, dingen niet mee voor wat betreft de selectieprocedure.

U dient uw aanmelding (in PDF-formaat) kenbaar te maken via het emailadres van de contactpersoon van verkopende partij (zie paragraaf 2.3). Vermeld in de titel 'INSCHRIJVING LUNET II GEMEENTE UTRECHT'. De ontvangst van een aanmelding wordt bevestigd door verzending van een ontvangstbevestiging per e-mail.

Het maximaal aantal aangegeven pagina's enkelzijdig dat mag worden aangeleverd staat per onderdeel omschreven. Dit is inclusief plaatjes/ illustraties/schema's/tabellen. Bijlagen zoals voorpagina's/ inhoudsopgave e.d. worden ook meegeteld. Bij overschrijding van het maximum aantal pagina's, worden de eventuele extra pagina's terzijde gelegd. Deze worden niet beoordeeld door de commissie.

Indien u zich wilt aanmelden als gegadigde doet u dit middels het indienen van een verzoek tot deelneming. Het verzoek tot deelneming bestaat uit de op de volgende pagina beschreven onderdelen:

De gevraagde inschrijving bestaat uit:

- a. Het inschrijfformulier, waarin u onvoorwaardelijk akkoord gaat met de eisen. Conform bijlage 4;
- b. Uw planvisie ten aanzien van het gehuurde, met een lengte van maximaal 3 A4, met een omschrijving van de beoogde activiteiten in het gehuurde, en per beoordelingscriterium een onderbouwing op welke wijze uw plan hieraan voldoet.
- c. Een overzicht van referentieprojecten. Conform bijlage 1;
- d. Uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel
- e. Een videoboodschap van maximaal 3 minuten.

U kunt de gevraagde informatie **uitsluitend** indienen door deze per e-mail te sturen naar verhuurlunetten@utrecht.nl vóór de daarvoor in de Planning genoemde datum en tijdstip.

Na deze datum en dit tijdstip is het niet langer mogelijk om de gevraagde informatie te verzenden en is het derhalve niet meer mogelijk in te schrijven. Het op tijd verzenden van de gevraagde informatie is geheel uw verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd!

Informatie die op een andere wijze - bijvoorbeeld via fax of persoonlijk overhandigd – wordt ingediend of naar een ander e-mailadres worden gestuurd, accepteren wij niet en wordt terzijde gelegd.

2.7 Aanmelden per Lunet

U schrijft zich in voor alle beschikbare gebouwen op een Lunet en kunt zich derhalve niet inschrijven voor een separaat gebouw. Ook het inschrijven voor het geheel van de lunetten is niet mogelijk. Een overkoepelend plan dat meerdere lunetten behelst gebeurt door het inschrijven van aparte plannen voor twee dan wel drie Lunetten. Geïnteresseerden in een specifiek gebouw dat onderdeel is van een Lunet kunnen slechts deelnemen in een samenwerking met derden of in een combinatie.

2.8 Deelname in samenwerking met derden/ in combinatie

U mag zich per Lunet aanmelden in een combinatie/ samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met contactpersoon die op het inschrijfformulier daartoe wordt aangemerkt. Deze persoon is penvoerder gedurende het gehele proces, vanaf de selectiefase tot de eventuele contractuitwerking.

Binnen dit samenwerkingsverband mag het gevraagde referentieproject door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. Samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen. Elke partij kan zich voor deze procedure maximaal eenmaal aanmelden. Indien u zich in een samenwerkingsverband wilt aanmelden, kunt u zich dus niet meer zelfstandig aanmelden (en vice versa).

2.9 Overige mededelingen en voorwaarden

Onderstaand wordt een opsomming gegeven van overige mededelingen en voorwaarden die van toepassing zijn voor de gegadigde.

- De gemeente Utrecht houdt zich het recht voor om op enig moment te besluiten niet te verhuren of de procedure tussentijds af te breken. Eventueel reeds ingediende aanmeldingen of inschrijvingen komen dan te vervallen en de inschrijvende partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vorm van schadeloosstelling hiervoor.
- Elke aangemelde partij verklaart door middel van het doen van een aanmelding in te stemmen met het verloop en de inhoud van de verhuurprocedure.
- Het is gegadigden niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk of procedureel samenhangen met de inschrijvingen of de verkoop als zodanig.
- De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij de gegadigde(n) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- Alle correspondentie en documentatie die door verkopende partij wordt opgesteld, wordt alleen in het Nederlands uitgegeven. Correspondentie van gegadigden en inschrijvers dient in het Nederlands te zijn opgesteld.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de wet Bibob. De wet Bibob heeft als doel te voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken. Naast de Wet Bibob hanteert de gemeente sinds de oorlog in Oekraïne de zogenoemde Ruslandclausule. Middels deze clausule verklaart de deelnemer dat zij zich houden aan de door de Nederlandse overheid opgelegde sanctiemaatregelen tegen de Russische regering.

Deze selectieleidraad, evenals de bijlagen zijn met zorg samengesteld. Indien enig document volgens u tegenstrijdigheden, onvolkomenheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient u dat zo spoedig mogelijk schriftelijk te melden aan de gemeente (zie paragraaf 2.3) doch voor de uiterste datum van 24 september 2025.

Indien derhalve na de uiterste datum voor het stellen van vragen blijkt dat deze selectieleidraad met alle bijbehorende bijlagen tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden bevat en deze niet door inschrijver zijn opgemerkt, zijn deze voor risico van de inschrijver. Bij gebreke van dergelijke melding kan de inschrijver na inschrijving op onjuistheden en/of onvolkomenheden geen enkel beroep meer doen.

3 De beoordeling

Na de sluiting van de termijn voor het indienen van biedingen start de beoordelingsprocedure. De beoordeling van de biedingen vindt plaats in fasen.

3.1 Selectieteam

Het selectieteam bestaat uit zeven personen die verschillende disciplines en/of belanghebbenden vertegenwoordigen:

- Twee personen van de afdeling Ruimte van de gemeente Utrecht
- Twee personen van de afdeling Assetmanagement van de Vastgoedorganisatie van de gemeente Utrecht
- Twee personen van de afdeling Opgavemanagement van de Vastgoedorganisatie van de gemeente Utrecht
- Één projectmanager van de afdeling Vastgoedprojecten van de Vastgoedorganisatie van de gemeente Utrecht

3.2 Selectie in 3 fasen

Fase 1: Toetsen ontvangen informatie

Het selectieteam toetst of alle informatie die ingeleverd moest worden tijdig en op de juiste wijze is ingeleverd en of de ingeleverde informatie volledig is. We kijken ook of de inschrijvingen voldoen aan de eisen zoals omschreven in deze selectieleidraad. Inschrijvers die niet aan deze eisen voldoen, worden uitgesloten van de selectieprocedure.

Fase 2: Selectie

Van de inschrijvingen die in Fase 1 die voldoen aan de eisen selecteren we de 3 beste inschrijving. Dit doen we op de in paragraaf 1.7. beschreven wijze aan de hand van de beoordelingscriteria die in het plan en de videoboodschap zijn uitgewerkt.

Fase 3: Verificatie

De 3 inschrijvingen die in de selectie (Fase 2) het hoogste aantal punten behalen, respectievelijk de hoogste in de rangorde zijn, selecteren we voorlopig en nodigen we uit een inschrijving te doen in de gunningsfase.

De voorlopig als hoogste geselecteerde inschrijver kan alsnog afvallen, als:

- Hij in zijn verklaringen en/of het plan en/of de videoboodschap onjuiste informatie verstrekke, die van belang is voor het plan; of
- Er op andere punten voor de gemeente onoverkomelijke bezwaren bestaan.

In deze gevallen besluit de gemeente de als vierde geëindigde deelnemer uit te nodigen voor de gunningsfase, of de hele procedure opnieuw op te starten.

De overige inschrijvers krijgen een bericht van afwijzing met motivering. Voor deze deelnemers bestaat de mogelijkheid om inlichtingen te vragen en in rechte op te komen tegen dit bericht van afwijzing, uitsluitend door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de Voorzieningenrechter in Utrecht. De termijn hiervoor is gesteld op twintig kalenderdagen na de verzenddatum van het bericht van afwijzing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de deelnemers niet meer in rechte kunnen opkomen tegen de afwijzing.

De bovenstaande termijn van twintig kalenderdagen geldt ook in het geval de gemeente besluit de selectieprocedure te staken. In dit laatste geval gaat de termijn in op de verzenddatum van de brief waarin u hierover bent geïnformeerd. Ook hier geldt dat dit een vervaltermijn is.

Ondanks het bericht van voorlopige afwijzing, blijft de inschrijving van de inschrijvers die niet als hoogste zijn geselecteerd in Fase 2 van kracht gedurende de gestanddoeningstermijn uit paragraaf 2.8.

4 Doorkijk gunningsfase

Deze selectieleidraad heeft enkel betrekking op de selectiefase. De gemeente wil partijen echter al een indicatie geven van het vervolgtraject na de selectiefase. De gemeente benadrukt dat de informatie in deze paragraaf van globale en indicatieve aard is en dat in het vervolg van de procedure aan deze informatie geen rechten kunnen worden ontleend. Aan de geselecteerde partijen worden de definitief te doorlopen stappen en data kenbaar gemaakt, middels het verstrekken van een definitieve gunningsleidraad in de gunningsfase.

De maximaal 3 geselecteerde partijen per Lunet krijgen de definitieve gunningsleidraad toegezonden en worden uitgenodigd om een inschrijving te doen voor de gunningsfase.

In de gunningsleidraad zullen minimale eisen en gunningscriteria staan. De inschrijvingen worden beoordeeld op minimale eisen, en de gunningscriteria. Wanneer een inschrijving niet voldoet aan één van de minimeisen, wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname.

Alle hiervoor relevante stukken worden alleen aan de geselecteerde partijen beschikbaar gesteld. Alvorens de geselecteerde partijen hun inschrijving indienen, krijgen zij de mogelijkheid om het pand te bezoeken en om vragen te stellen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem gepubliceerd op de datum zoals vermeld in de planning gunningsfase.

4.1 Inschrijving gunningsfase

De ambities van de gemeente Utrecht zijn vertaald naar voorlopige gunningscriteria. Deze voorlopige gunningscriteria kunnen na de selectiefase worden aangescherpt of gewijzigd. Op basis van de definitieve gunningscriteria worden in de gunningsfase de plannen beoordeeld.

Na beoordeling volgt er een voornemen tot gunning.

Thema 1 Beleefbaar erfgoed

Dit criterium gaat over de mate waarin het voorgestelde businessplan invulling geeft aan een lokaal-regionale samenwerking, de publieke toegankelijkheid en de beleefbaarheid van het gehele fort.

- Toegankelijkheid
- Frequentie geopende poort
- Maatschappelijke meerwaarde
- Aansluiting signatuur

Thema 2 Mobiliteit

Dit criterium gaat over de mate waarin het voorgestelde businessplan invulling geeft aan de bezoekersstroom van de forten binnen een autoluwe omgeving.

- Mobiliteitsplan
- Aansluiting netwerk
- Fietsstalling

Thema 3 Nabuurschap

Dit criterium gaat over de mate waarin het voorgestelde businessplan invulling geeft aan de omgang met bestaande huurders, bewoners en de biodiversiteit op de forten.

- Respect voor natuur
- Respect voor bewoners

- Samenwerking met andere ondernemers en huurders
- Connectie met lokale partijen

Deze voorlopige gunningscriteria kunnen na de selectiefase worden aangescherpt of gewijzigd. Op basis van de definitieve gunningscriteria worden in de gunningsfase de plannen beoordeeld.

De uitslag wordt met partijen schriftelijk gecommuniceerd inclusief een toelichting op de uitslag.

4.2 Minimale eisen gunning

De minimale eisen waaraan een inschrijving moet voldoen zijn:

- De exploitatie van het gehuurde voldoet aan de randvoorwaarden, zoals omschreven in paragraaf 1.4.
- U gaat onvoorwaardelijk akkoord met de concept huurovereenkomst, die in de gunningsfase als bijlage beschikbaar gesteld zal worden.
- De inschrijving moet voldoen aan de leidende principes van de gemeente zoals beschreven in het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd.
- De inschrijving dient minimaal zes maanden geldig te zijn. Deze clause biedt de gemeente de gelegenheid om met de partij die als tweede is geëindigd in gesprek te gaan indien de contractonderhandelingen met de partij die de beste score had behaald tijdens de gunningsfase niet succesvol kunnen worden afgerond.

Wanneer een inschrijving niet voldoet aan één van de minimeisen, wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname.

Andere inschrijvers krijgen (14) veertien kalenderdagen de tijd om bezwaar aan te tekenen tegen de uitkomst van de voorlopige gunning door middel van het aanhangig maken van een kort geding procedure bij de rechtbank Midden Nederland. Deze termijn is een vervaltermijn. Indien niet tijdig en op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt vervalt elk recht van de inschrijver om tegen de beslissing van gemeente bezwaar aan te tekenen dan wel een rechtsvordering in te stellen.

De beslissingen van Gemeente Utrecht ter zake de gunning zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling van Gemeente Utrecht zodat daarentegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

4.3 Definitieve gunning

Komen het selectieteam van de gemeente en de in de gunningsfase voorlopig als hoogste geselecteerde inschrijver tot overeenstemming en is er gedurende de hierboven genoemde termijn geen reactie binnen gekomen dat een partij zich niet kan verenigen met de selectie van de geselecteerde inschrijver, dan ontvangt die inschrijver de huurovereenkomst om te ondertekenen.

Hiervoor geldt nog wel het voorbehoud dat (de gemandateerde van) het college de selectie officieel moet goedkeuren.

Stuurt de voorlopig geselecteerde inschrijver de huurovereenkomst niet tijdig ondertekend terug naar de gemeente, dan heeft de gemeente het recht af te zien van de voorlopige gunning. De gemeente is dan bevoegd om de overeenkomst ter ondertekening aan te bieden aan de volgende inschrijver, die op basis van puntentelling die volgt hiervoor in aanmerking komt. Hiervoor zal de gemeente ook eerst de verificatie fase met deze volgende inschrijver doorlopen.

Pas na de ondertekening van de huurovereenkomst door zowel de geselecteerde inschrijver als de gemeente is de selectie definitief en komt een overeenkomst tussen de geselecteerde inschrijver en de gemeente tot stand.

Door het indienen van een aanmelding (en indien geselecteerd een Inschrijving) verklaart een Inschrijver zich zonder voorbehoud akkoord met de inhoud van de selectie-, voorlopige en definitieve gunningsleidraad, inclusief bijbehorende bijlagen.

4.4 Oplevering pand(en)

Zodra de huurovereenkomst is ondertekend, kan de gemeente het gehuurde opleveren aan de geselecteerde inschrijver. De ingangsdatum van de overeenkomst is opgenomen in de planning. Voor die datum moet de gemeente de ondertekende huurovereenkomst en waarborgsom hebben ontvangen.

5 Bijlagen

- 5.1 **Format referentieprojecten**
- 5.2 **Koersdocument Lunetten**
- 5.3 **Inschrijfformulier**
- 5.4 **Huurvoorwaarden (concept)**
- 5.5 **Beoordelingstabel**
- 5.6 **Factsheet gegevens Lunet**
- 5.7 **Nota van Uitgangspunten Lunet I (incl. plattegronden)**