

Verhuurtender Lunetten - Nota van Inlichtingen I

datum: 3-10-2025

	Vraag	Ingekomen op	Antwoord
1	In hoeverre is het mogelijk om één hoofdhuurder te hebben voor meerdere forten? Dient deze dan meerdere plannen in, dus één plan per fort?	23-9-2025	Het is mogelijk om als hoofdhuurder in te schrijven voor zowel Lunet I, II en III. Per Lunet dient één plan te worden ingediend.
2	1.7 Selectiecriteria 1: Ervaring. Hierin wordt het volgende aangegeven: <i>'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'</i> Echter wordt in Bijlage 1 Format referentieprojecten het volgende aangegeven: <i>'U dient minimaal één (1) en maximaal drie (3) referentieprojecten aan te leveren (maximaal één (1) dubbelzijdige A4 per referentie).'</i> Daarnaast wordt bij Kerncompetenties het volgende omschreven: <i>'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)'</i> Dit zorgt bij ons voor enige verwarring. Hoeveel referenties mogen wij in totaal opgeven en hoeveel referenties mogen wij per kerncompetentie opgeven?	24-9-2025	Voor selectiecriteria 1 'Ervaring' dient u in totaal maximaal twee referenties in conform 'Bijlage Format referentieproject(en) Lunetten (pdf)'.
3	1.7 Selectiecriteria 1: Ervaring. Hierin wordt het volgende aangegeven: <i>Kerncompetentie 1 en 2 Rood gearceerde vlak: 'Aanleveren referentie volgens format bijlage 5'.</i> Betreft dit Bijlage 1 Format referentieprojecten of een andere bijlage?	24-9-2025	Dit betreft inderdaad 'Bijlage Format referentieproject(en) Lunetten (pdf)'.
4	In Bijlage 5 beoordelingstabel selectiefase Lunetten worden wegingen weergegeven. Wordt deze weging als totaal toegepast op Selectiecriteria 1 Ervaring? Of per Kerncompetentie van Selectiecriteria 1 Ervaring? Wordt deze weging ook toegepast bij Selectiecriteria 2 Visie?	24-9-2025	De beoordeling bestaat uit twee hoofdonderdelen: Ervaring en Planvisie. Elk onderdeel wordt beoordeeld op een schaal van 1 tot 10. Deze score wordt vervolgens omgerekend naar een gewogen puntentotaal, conform de weging zoals vastgelegd in de selectieleidraad. Onderdeel 1: Ervaring (maximaal 30 punten, weegt voor 30%) Dit onderdeel bestaat uit twee subonderdelen, de kerncompetenties, elk met een maximale score van 15 punten: - Kerncompetentie 1 - Kerncompetentie 2 Elke subscore wordt berekend als volgt: - Score subonderdeel=(beoordelingsscore (1-10)/10)×15 De totaalscore voor Ervaring is de som van beide subscores, met een maximum van 30 punten.

	Vraag	Ingekomen op	Antwoord
5	Gezien in de selectieleidraad omschreven staat (pagina 13) dat er geen punten toegekend wordt voor de videoboodschap en slechts beoordeeld wordt of voldaan is aan het insturen van een videoboodschap, geldt dit dan niet enkel als indieningsvereiste? Het is voor ons onduidelijk of deze alsnog beoordeeld wordt, omdat deze in het beoordelingsformulier is opgenomen.	24-9-2025	De videoboodschap dient als kennismaking met de initiatiefnemers en daarmee een indieningsvereiste.
6	Kan de gemeente toelichting geven op de procedure voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het gebruik van bestaande gebouwen en terreinen ten behoeve van meerdere samenhangende activiteiten? Wij ontvangen graag informatie over de aanvraagroute, de gemiddelde beslissingstermijn en de wijze waarop dergelijke functies op één locatie binnen deze procedure worden behandeld.	24-9-2025	De bestemmingen en de mogelijke functies van de gebouwen en de terreinen staan opgenomen in het geconsolideerde bestemmingsplan "Rijnsweerd, maarschalkerweerd" met identificatie NL.IMRO.0344.GCRIJNSMAARSCH-GC01. Dit plan is overgenomen in het Omgevingsplan en is te raadplegen via https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0344.GCRIJNSMAARSCH-GC01/. Wanneer een bepaald gebruik van gebouwen en terreinen niet past in het omgevingsplan, dan kan hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Zie https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/omgevingsplan-bestemmingsplan/als-uw-plan-niet-in-het-omgevingsplan-past voor meer informatie hierover. Over de doorlooptijd van zo'n vergunning is informatie te vinden via het Informatiepunt Leefomgeving: https://iplo.nl/regelgeving/overzicht-procedures/. Bij het afwijken van het Omgevingsplan dient een gemotiveerd plan te worden ingediend waarbij conform de uitgangspunten van de Omgevingswet participatie een belangrijk aspect is. Denk verder ook aan aspecten als milieu (flora en fauna), verkeer en cultuurhistorische waarden (UNESCO werelderfgoed en de status als rijksmonument). Omdat de gemeente eerst inzicht wil krijgen in de mogelijkheden die de markt ziet, is gekozen om deze eerste fase van de verhuurtender in te richten als marktbenadering. In de vervolgfase organiseert de gemeente een omgevingsoverleg voor de dan gekozen initiatiefnemers. Na zo'n omgevingsoverleg krijgen initiatiefnemers een indicatie van de planologische haalbaarheid van hun plan.
7	In de selectieleidraad Lunet II staan op pagina 7/24 de gegevens van de te verhuren objecten. De kazemat C en D staan daar genoemd met een Oppervlakte NVO 144m2. Op pagina 8/24 staan in de laatste alinea, de oppervlakte maten van deze twee objecten (kazemat C en D) respectievelijk op 268m2 en 277m2. Wat is de te huren vloeroppervlakte voor Fort Lunet II in totaal en per object?	24-9-2025	De verschillen in metrages komen door het verschil tussen Bruto Vloeroppervlak (BVO) en Netto Vloeroppervlak (NVO). Voor het bepalen van de huurprijs wordt gerekend met NVO. Dit zijn de oppervlaktetellers die ook daadwerkelijk gebruikt kunnen worden. Zie voor het verschil in metrages ook de overzichtelijke pagina https://nl.wikipedia.org/wiki/Vloeroppervlak. Voor de flankkazemat C en D wordt aangehouden: 144m2 NVO en 268m2 BVO. De houten bergloods: 236m2 NVO en 277m2 BVO. Loods A: 531m2 NVO en 587m2 BVO. In totaal gaat het om 1.055m2 NVO en 1.400m2 BVO. NB: van de objecten is nog geen NEN 2580 inmeting gedaan. Die maakt straks wel deel uit tijdens het afsluiten van de huurovereenkomst in de volgende fase.

	Vraag	Ingekomen op	Antwoord
8	Is een indicatie te geven van het maximale gebruik/capaciteit van de bestaande stroomaansluiting in verband met de mogelijkheid om ruimte te maken voor een (kleine) horecagelegenheid?	24-9-2025	Op basis van de huidige informatie is het volgende bekend: - Lunet I: 3 x 80A voor het gehele fort - Lunet II: 3 x 50A voor het gehele fort, inclusief Loods A - Lunet III: 3 x 50A voor het gehele fort Er is sprake van netcongestieproblematiek in de regio Utrecht. Het lijkt mogelijk om de aansluitingen van Lunet II en III te verzwaren van 3 x 50A naar 3 x 80A (https://web.stedin.net/aansluiting/stroomnetchecker/resultaat?postcode=3582+GD&number=133). De aansluitcapaciteit van 3 x 80A is direct dan ook de maximale aansluitwaarde van deze locaties. Gemeente Utrecht heeft geen inzicht in de benodigde capaciteit voor initiatiefnemers. Initiatiefnemers zullen zelf een inschatting moeten maken hoeveel stroom nodig is voor een voorgestelde functie.
9	Is er bestaande ethernetbekabeling en zo ja, tot waar loopt deze?	24-9-2025	Er is ethernetbekabeling in alle te verhuren gebouwen.
10	Wat is de termijn waarop de huurprijs (per unit) te verwachten is?	24-9-2025	Op dit moment zijn alleen de gecommuniceerde huurprijzen als richtprijs bekend. Dit gaat om de zogenoemde kostprijsdekkende huur/ Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 11 (separate bijlage). Het is nog niet bekend op welke termijn getaxeerde markthuurgelden beschikbaar zijn.
11	In hoeverre moet de hoofdaanvrager beleidsondersteunend te zijn om in aanmerking te komen voor de kostprijsdekkende huur? Als we bijvoorbeeld een samenwerkingsverband vormen tussen een BV en een stichting die wel binnen de definitie valt als beleidsondersteunend, maar niet als hoofdhuurder te boek zal komen te staan, zou dit dan ook mogelijk kunnen zijn?	24-9-2025	Antwoord op deze vraag in aparte bijlage
12	Past een participatiecrèche binnen de mogelijkheden?	24-9-2025	Een crèche is een vorm van kinderopvang en wordt gezien als een maatschappelijke voorziening. Dat valt binnen de opgenomen regels van het Omgevingsplan.
13	Hoe ziet de gemeente het gebruik van de buitenruimtes?	24-9-2025	In de nabijheid van de gebouwen kan het meeverhuren van buitenruimte worden voorgesteld. Geef in het plan duidelijk aan hoeveel buitenruimte nodig is voor het beoogde initiatief. De rest van het fortterrein wordt gezien als semi-openbare ruimte. Lunet III ligt niet in Lunettenpark.
14	Waar begint en stopt de verantwoordelijkheid van de gemeente voor onderhoud en reparaties?	24-9-2025	Deze verantwoordelijkheid moet worden beschreven in een nadere demarcatielijst, maar over het algemeen geldt dat het onderhoud van de buitenschil voor eigenaar is, waarbij het onderhoud aan Hang- en Sluitwerk aan buitenramen en deuren voor rekening huurder is. Inpandig ligt het eraan wat de huurder wil: de panden worden casco geleverd en voor het inbouwpakket kan de investeringskosten worden meegenomen in de huurprijs. En dan heb je nog de Servicekosten waaronder oa. reinigen goten valt, keuringen installaties, veiligheidskeuringen en indien gewenst uitvoering onderhoud aan installaties.
15	Hoe gaat de gemeente om met elementen in de plannen waar inherent nog vergunningen trajecten voor nodig zijn (zoals Horeca)?	24-9-2025	Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 6. Vanuit de gemeente is een principe-bereidheid om mee te werken aan een verruiming van de gebruiksmogelijkheden in afwijking op het geldende Omgevingsplan. Het is van belang dat er sprake is van een balans tussen de verschillende belangen en aanwezige waarden. Belangrijk onderdeel hiervoor is de motivatie die een partij heeft om af te wijken van het bestaande. Pas bij een totaalplan kan door de gemeente een beeld worden gevormd over de haalbaarheid van het verlenen van een omgevingsvergunning hiervoor.

	Vraag	Ingekomen op	Antwoord
16	Is er mogelijkheid tot het plaatsen van tijdelijke bij-gebouwen - in de stijl van de forten, zoals een romney-loods?	24-9-2025	Het plaatsen van tijdelijke bijgebouwen past niet binnen het ruimtelijke regels van het Omgevingsplan. Hiervoor zal dus een omgevingsvergunning voor aangevraagd moeten worden. Bij Lunet I en III lijkt ons dit minder goed inpasbaar, voor Lunet II lijkt er wel ruimte te zijn hiervoor op het bestaande terreplein. De haalbaarheid hiervan hangt sterk af van omvang, positionering en materialisering. Zie daarmee ook de antwoorden op vraag 6 en 13.
17	Is er de mogelijkheid om groenbeheer zelf te doen op de forten?	24-9-2025	Het groenbeheer van alle forten gaat vanaf 2026 naar Stadsbedrijven, opdrachtgever en budgethouder blijft de Vastgoedorganisatie van de gemeente Utrecht.
18	Is er de mogelijkheid om bijlages toe te voegen aan de aanvraag in de eerste fase?	24-9-2025	Er is geen mogelijkheid voor het meesturen van bijlagen. U dient zich in deze fase te houden aan de maximaal meegegeven ruimte. Voor de planvisie is dat bijvoorbeeld maximaal 3 pagina's A4. Wanneer u meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste 3 pagina's A4 beoordeeld.
19	Is er een voorkeur voor inschrijven met een bestaand consortium?	24-9-2025	Er bestaat geen voorkeur voor inschrijvers.
20	Is het mogelijk om nog een locatiebezoek te plannen aan Fort Lunet II?	24-9-2025	Er wordt een extra rondgang voor Lunet II georganiseerd op vrijdag 10/09 van 09:30-12:30.
21	Stimuleren jullie ook samenwerkingen dat partijen die elkaar nog niet kennen juist qua ideevorming gekoppeld kunnen worden?	10-9-2025	Ja, wij hebben geïnteresseerde gevraagd om hun interesse nader te duiden als 'hoofdhuurder' of 'onderhuurder'. Vervolgens hebben we alle geïnteresseerden als onderhuurder gevraagd of hun contactgegevens openbaar gemaakt mogen worden op de website www.lunettenutrecht.nl . Van degene die hierop akkoord gegeven hebben zijn of komen de contactgegevens beschikbaar.
22	Ik ben nog bezig, hoe zit het met woning? Kan je zonder bedrijf dit huren?	10-9-2025	Nee, we zoeken expliciet een ondernemer of consortium van ondernemers.
23	Hoe moet je met de natuur rekening houden	10-9-2025	Wij vragen u in uw planvisie in te gaan op de ambities die u heeft op de onderdelen 'Concept, doelgroep en programma', 'Beleefbaar erfgoed' en 'Nabuurchap'. Binnen het onderdeel 'Nabuurchap' vragen we onder andere welke ambities u heeft op het gebied van natuur.
24	Mag je ook tenten opzetten op lunet II?	10-9-2025	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.
25	Is het water van lunet II verbonden met de kromme rij?	10-9-2025	Het water rondom Lunet II wordt door middel van de nu in uitvoering zijnde nieuwe Damsluisbrug in verbinding gebracht met het water rondom Lunet I. Het water rond Lunet I staat in open verbinding met de Kromme Rijn.
26	Hoe concreet moeten de gegevens en toezegging van de onderhuurders zijn in fase 1?	10-9-2025	Concrete toezeggingen vragen we in deze fase niet. We vragen u wel om eventuele samenwerkingen/consortium volledig te vermelden in het inschrijfformulier.
27	Waar kunnen gasten parkeren bij lunet II?	10-9-2025	Er wordt momenteel parkeerareaal afgebouwd en betaald parkeren ingevoerd in Maarschalkerweerd. Op Lunet I, II en III is beperkte gelegenheid voor parkeren. Deze parkeerplaatsen worden nu gebruikt voor de directe gebruikers van de forten. Voor gasten is er mogelijkheid om te parkeren langs de Koningsweg en bij stadion Galgenwaard. De parkeergarage van Qpark beschikt over 1008 parkeerplaatsen.
28	Ben je ook verantwoordelijk voor het groenbeheer binnen maar ook rondom de lunet II?	10-9-2025	De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor het groenbeheer op en rondom de Lunetten. Zie ook het antwoord op vraag 17.
29	Hoort het buitengebied ook bij lunet II?	10-9-2025	Er hoort geen buitengebied bij de te huren onderdelen. Bij Lunet II behoort wel Loods A.
30	Moet je in eerste fase ook al een financieel plan presenteren?	10-9-2025	In deze fase vragen we nog geen financieel plan.

	Vraag	Ingekomen op	Antwoord
31	Heb ik het goed begrepen dat de publicaties van de gestelde vragen komt pas 31 Oct? of wordt dat op een lopende band gedeeld?	10-9-2025	De eerste Nota van Inlichtingen wordt gepubliceerd op 3 oktober, de tweede Nota van Inlichtingen wordt geplubliceerd op 31 oktober. De planning kunt u terugvinden in de desbetreffende selectieleidraad.
32	Waar moet ik op letten bij het opstellen van de planvisie?	10-9-2025	Hiervoor verwijzen we u naar de beschikbare documenten, waaronder de Selectieleidraad, Nota van Uitgangspunten en het Koersdocument.
33	Welke buitenruimte is beschikbaar en wat mag hiermee gebeuren?	10-9-2025	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.
34	Voor welke gebouwen is het mogelijk om in te schrijven met nachtcultuur?	10-9-2025	Alleen Loods A bij Lunet II is aangemerkt als zoeklocatie voor incidentele culturele nachtprogrammering als aanvulling op dagprogrammering. De bestemming van Loods A biedt op dit moment geen ruimtelijke mogelijkheden voor nachtprogrammering. Om dit mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Zie vraag 6. Voor de overige gebouwen op Lunet II en op Lunet I en III zien wij geen mogelijkheden voor nachtprogrammering.