

Verhuurtender Lunetten - Nota van Inlichtingen II

datum: 31-10-2025

	Vraag	Ingekomen op	Antwoord
1	Algemene opmerking over het gebruik van de fortwallen op Lunet II: tijdens de rondgangen is de vraag gesteld of het plaatsen van een tijdelijk of seizoensgebonden bouwwerk op de fortwallen tot de mogelijkheden behoort?	-	Nee, het plaatsen van een tijdelijk of seizoensgebonden bouwwerk op de fortwallen wordt vanuit het oogpunt van de bescherming van de UNESCO-werelderfgoedwaarden als onwenselijk beschouwd. Het huidige omgevingsplan (bestemmingsplan) voorziet hier bovendien niet in.
2	Is het mogelijk om recreatie-units in de grachten van de Lunet-forten aan te leggen, zoals één kampeervlot per Lunet-gracht?	26-9-2025	Het realiseren van recreatieve units op het water rondom de Lunet-forten wordt vanuit het oogpunt van de bescherming van de UNESCO-werelderfgoedwaarden als onwenselijk beschouwd. Het huidige omgevingsplan (bestemmingsplan) voorziet hier bovendien niet in. Of dergelijke initiatieven in de toekomst wenselijk zijn, hangt mede af van de totaalvisie van de initiatiefnemer. In de huidige fase van de verhuurtender wordt de planologische haalbaarheid van recreatiemogelijkheden op en rond het water nog niet getoetst.
3	In relatie tot voorgaande vraag: is het mogelijk om een kleine unit voor recreatieve doeleinden in de groenstrook op de Lunetten te plaatsen, één per Lunet?	26-9-2025	Ontwikkelingen op de Lunet-forten kunnen in principe wenselijk zijn, mits zij geen afbreuk doen aan ecologisch waardevolle delen of zones. Het huidige omgevingsplan (bestemmingsplan) voorziet hier niet in. Of een ontwikkeling uiteindelijk wenselijk is, hangt ook af van de totaalvisie van de initiatiefnemer. In de huidige fase van de verhuurtender worden de planologische haalbaarheid van recreatiemogelijkheden op de Lunet-forten, op land en/of op water, nog niet getoetst.
4	Lunet II: Is het mogelijk om gevelopeningen te maken in Loods A?	7-10-2025	Dit lijkt mogelijk te zijn. Loods A heeft geen beschermde monumentale status, waardoor aanpassingen in principe mogelijk zijn. Wijzigingen aan de gevels zijn echter waarschijnlijk wel vergunningplichtig.
5	Lunet II: Zijn er mogelijkheden om (delen van) de buitenruimte op het fort tijdelijk te huren voor bijvoorbeeld een markt of festival?	7-10-2025	Ja, dit is mogelijk en daar kunnen nadere (financiële) afspraken over worden gemaakt.
6	Lunet II: Zou er gekampeerd mogen worden op het terrein (bijvoorbeeld tijdens een evenement)?	7-10-2025	Ontwikkelingen op de Lunet-forten kunnen in principe wenselijk zijn, mits zij geen afbreuk doen aan ecologisch waardevolle delen of zones. Het huidige omgevingsplan (bestemmingsplan) voorziet hier niet in. Of een ontwikkeling uiteindelijk wenselijk is, hangt ook af van de totaalvisie van de initiatiefnemer. In de huidige fase van de verhuurtender worden de planologische haalbaarheid van recreatiemogelijkheden op de Lunet-forten, op land en/of op water, nog niet getoetst.
7	Lunet II: Zouden er (kunst-)objecten in de buitenruimte mogen worden geplaatst, zowel tijdelijk als semi-permanent?	7-10-2025	Dit lijkt mogelijk. Plaatsing van 'bouwwerken geen gebouw zijnde'* is wel vergunningplichtig. Om (kunst-)objecten te plaatsen in de buitenruimte is een plan nodig dat wordt besproken met de gemeente. Vervolgens kan bepaald worden of plaatsing vergunningplichtig is.
			<i>* Dit is een speciale categorie waarvoor bepaalde ruimtelijke regels gelden. Raadpleeg hiervoor het omgevingsplan/bestemmingsplan.</i>
8	Lunet II: De Kazematten (C en D) hebben volgens de documenten een gebruiksoppervlak van elk 144 m2. Echter, wanneer we het zelf opmeten op de plattegrond, komen we op de helft uit. Hoe zit dit?	7-10-2025	Bij nameting blijkt inderdaad een verschil aanwezig tussen de ons bekende metrages in systeem-informatiesystemen en de werkelijke metrage. Hierom is een nieuwe NEN-2580 meting gedaan van alle objecten die deel uitmaken van deze tender. De meetresultaten worden gedeeld via de website en zullen gepubliceerd worden in week 45.

	Vraag	Ingekomen op	Antwoord
9	Lunet II: Mag er een terras of mogen andere objecten voor Loods A staan?	7-10-2025	Er lijkt ruimte voor te zijn, maar dit zal wel omgevingsvergunningplichtig zijn. De ruimte direct voor loods A betreft echter openbaar gebied. In het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd is wel voorzien in terrasruimte, waarmee rekening kan worden gehouden bij verdere planvorming.
10	Wat zou, indicatief en vrijblijvend, de mogelijke huursom worden van de voormalige fortwachterswoning op Lunet III?	12-10-2025	Op dit moment is een indicatie gegeven van minimaal €70 per vierkante meter per jaar (excl. BTW) voor een beleidsondersteunende functie. Dit tarief (wat uitgaat van een kostprijsdekkende huur) sluit aan bij gemeentelijke richtlijnen voor vergelijkbare functies. Het daadwerkelijke bedrag zal afhangen van het uiteindelijke gebruik en de specifieke wensen van de huurder.
11	Komt er binnenkort weer een samenwerkmarkt of een ander moment voor ontmoeting en samenwerking tussen de verschillende partijen van alle Lunetten?	13-10-2025	Daar is nu niet in voorzien. Er is wel een digitaal prikbord gemaakt; de link hiervoor is via e-mail op 02-10-2025 gedeeld. De link naar dit digitale prikbord: https://miro.com/app/live-embed/uXjVJ_nk0Fc=?embedMode=view_only_without_ui&moveToViewport=-4183%2C-1213%2C3381%2C1791&embedId=924971811659
12	Wanneer er drie partijen per lunet worden geselecteerd, is het dan de bedoeling dat zij elk afzonderlijk een plan uitwerken, of stimuleert de gemeente juist samenwerking tussen de partijen?	13-10-2025	In het tenderproces worden maximaal drie hoofdhuurders per lunet gekozen om een plan uit te werken. Partijen mogen zeker samenwerken om tot een beter of vollediger plan te komen. Die samenwerking wordt ook in de huidige fase gestimuleerd door o.a. de bezoeken en het digitale prikbord.
13	In de tweede fase, hoe ziet de rol van de gemeente er dan precies uit? Is die rol vooral zakelijk en beoordelend – waarbij de gemeente het beste plan kiest – of is er ook ruimte voor een meer coachende en meedenkende rol (zoals de coaches bij het TV-programma The Voice)?	13-10-2025	De gemeente is in de huidige rol een verhuurder van vastgoed. In die rol past het organiseren van een verhuurtender, met alle zakelijke aspecten die daarbij horen. Een coachende rol past hier minder goed bij. Wel worden in de volgende fase initiatiefnemers in de gelegenheid gesteld om een pitch te houden in het kader van de omgevingstafel*. Vanuit dat omgevingsoverleg* zullen adviezen komen om tot een betere planologische inpassing van het beoogde gebruik te komen. <i>* omgevingstafel en omgevingsoverleg zijn termen die worden gebruikt sinds de invoering van de Omgevingswet per 01-01-2024. Zie https://loket.digitaal.utrecht.nl/nl/producten/omgevingsoverleg-aanvragen voor meer informatie hierover. NB: je hoeft dus in deze fase dus geen overleg aan te vragen. Dit is een stap die in de volgende fase wordt aangeboden door de gemeente.</i>
14	En hoe is dat in de derde fase? Wanneer één partij is gekozen, is de relatie met de gemeente dan puur zakelijk (huurder-verhuurder), of blijft er een vorm van samenwerking en gezamenlijk werken aan de maatschappelijke doelen van het plan?	13-10-2025	De gemeente heeft in dit geval de rol van verhuurder van vastgoed, waarbij een zakelijke huurder-verhuurderrelatie passend is. Wel kan er verbinding worden gelegd met andere beleidsterreinen, zoals cultuur, duurzaamheid of maatschappelijke initiatieven, om synergie te creëren binnen de bredere beleidsdoelstellingen.
15	Als een plan verschillende thema's raakt – bijvoorbeeld armoedebestrijding, criminaliteit, kunst & cultuur, groenonderhoud of inclusieve samenleving – brengt de gemeente initiatiefnemers dan ook in contact met de bijbehorende afdelingen? Of moeten initiatiefnemers dat zelf organiseren?	13-10-2025	Initiatiefnemers worden geacht zelf contact te leggen met de verschillende beleidsterreinen van de gemeente. De Vastgoedorganisatie van de gemeente bemiddelt hier niet in. Wel kan er verbinding worden gelegd met andere beleidsterreinen. Na afronding van dit verhuurproces kan contact worden opgenomen om te verkennen welke verbindingen mogelijk zijn.
16	Zal het water rondom Lunet 2, na de aanleg van de brug tussen Lunet 1 en 2, dezelfde waterkwaliteit hebben als de Kromme Rijn?	13-10-2025	Er is geen onderzoek gedaan naar de waterkwaliteit van het water rondom de lunetten. Informatie ontbreekt hierover.

	Vraag	Ingekomen op	Antwoord
17	Is het mogelijk om van de achteringang van de kazematten op Lunet II een aparte ingang te maken met een eigen sleutel?	13-10-2025	De kazematten op Lunet II hebben een hoofdingang en een achteringang/-uitgang. Als de vraag bedoeld is om te verkennen of twee aparte gebruikers afzonderlijk van elkaar een kazemat kunnen gebruiken, dient het volgende te worden opgemerkt: de installaties van een kazemat zijn uitgelegd op enkelvoudig gebruik en de verschillende ruimtes staan in open verbinding met elkaar. Compartimenteren van de kazematten kan niet zonder overleg met de gemeente, omdat dit van invloed kan zijn op het binnenklimaat. Bovendien is er dan geen sprake van twee uitgangen, wat van invloed kan zijn op brandveilig gebruik.
18	Klopt het dat er in de twee kazematten op Lunet II een rioolaansluiting aanwezig is, zodat er ook een toilet gerealiseerd kan worden?	13-10-2025	Dat klopt. De kazematten C, D en E zijn recent gerestaureerd en voorzien van een basisinstallatie (functionerende vloerverwarming met warmtepomp en functionerend ventilatiesysteem) met voorbereidingen voor elektra, water en riolering.
19	Wie is er uiteindelijk verantwoordelijk voor het welzijn van de vleermuizen als het gebied straks een openbaar park wordt dat jaarlijks door duizenden mensen bezocht wordt?	13-10-2025	Dit is een verantwoordelijkheid van de eigenaar van de forten. Deze eigenaar is wettelijk verplicht de vleermuizen te beschermen tegen duizenden mensen. Als dat niet lukt is de eigenaar in overtreding. Gemeente stelt hiervoor een plan op, net als bij andere forten.
20	Zijn er naast de vleermuizen nog andere beschermde diersoorten, insecten of plantensoorten in het gebied waar rekening mee gehouden moet worden?	13-10-2025	Naast een paar wettelijk beschermde soorten gaat het om diverse beleidsmatig beschermde soorten en kwaliteiten. In algemene zin geldt dat de 'groene' onderdelen van de forten waardevol zijn voor ecologie en dat die waarde behouden moet blijven en verder ontwikkeld. Denk aan algemene broedvogels (alle vogels zijn tijdens het broeden beschermd), grondgebonden zoogdieren (konijn/egel/marters), insecten en bijvoorbeeld verschillende soorten orchideeën. Deze soorten zijn wettelijk beschermd of beleidsmatig beschermd.
21	Hoe het zit met de elektra- en internetaansluiting. Online zag ik alleen 100 Mbit verbinding. Zijn er plannen voor de aanleg van glasvezel?	14-10-2025	Er zijn op dit moment geen plannen bekend om glasvezel aan te leggen op de lunetten.
22	En voor de elektra, wat voor aansluiting is er momenteel beschikbaar? Hoeveel keer hoeveel Ampere?	14-10-2025	Voor Lunet I is 3 x 80A beschikbaar voor het gehele fort. Voor Lunet II en III is dit 3 x 50A. Op dit moment wordt gekeken om de aansluitingen van Lunet II en III te verzwaren naar 3 x 80A.
23	Misschien afgezien van de eventuele waterkwaliteit, is zwemmen in de gracht mogelijk/toegestaan?	14-10-2025	Het beheer van de grachten ziet niet toe op een (veilige) zwemomgeving. De grachten zijn formeel geen zwemwater.
24	Is kanoverhuur mogelijk/toegestaan?	14-10-2025	Afhankelijk van het plan voor de ruimtelijke inpassing lijkt kanoverhuur op zichzelf een gewenste functie. Daarbij moet echter rekening worden gehouden met de benodigde voorzieningen, zoals een aanlegsteiger, opslagruimte en eventuele aanvullende faciliteiten. Deze aspecten dienen in een later stadium vollediger en concreter te worden uitgewerkt, zodat kan worden beoordeeld of de functie ruimtelijk, functioneel en vergunningstechnisch haalbaar is.
25	Wat mag er in de Bergloods binnen veranderd worden? Mogen er installaties aangebracht worden bijvoorbeeld? Mogen de wanden veranderd of verwijderd worden?	14-10-2025	De houten bergloods op lunet II is monumentaal aan de buitenkant. De inrichting en indeling zijn dat niet. In overleg zijn wijzigingen mogelijk, maar pas na schriftelijke goedkeuring van de verhuurder.
26	We begrepen dat er in principe geen auto's mogen komen maar wel leveranciers. Geldt dit ook voor bijvoorbeeld onderhuurders die dingen willen halen/brengen met de auto indien nodig? Dit gaat vooral over Loods A.	14-10-2025	Bestemmingsverkeer naar de fortgebouwen is mogelijk, ook voor Loods A.

	Vraag	Ingekomen op	Antwoord
27	Waarom komt de oppervlakte van de schaaltekening/plattegrond niet overeen met de genoemde 144m2 in het document? Als we de schaaltekeningen/plattegronden opmeten blijkt de kazemat 72m2. En dit komt ook overeen met de fysieke meting die is gedaan. En ook de houten loods is na het meten van de plattegrond ongeveer 250 m2 in plaats van de genoemde 300m2. Vervolg vraag; kloppen de metrages van alle verhuurbare ruimtes wel die in de uitvraag staan?	15-10-2025	Bij nameting blijkt inderdaad een verschil aanwezig tussen de ons bekende metrages in informatiesystemen en de werkelijke metrage. Hierom is een nieuwe NEN-2580 meting in uitvoering van alle objecten die deel uitmaken van deze tender. De meetresultaten worden gedeeld via de website en zullen gepubliceerd worden eind week 45 of begin week 46.
28	In hoeverre zorgt de gemeente in de loods voor maatregelen om de demping van de weg te regelen om hier activiteiten in te kunnen doen?	15-10-2025	Het plafond van Loods A is de onderkant van de Waterlinieweg. Vanuit de verhuurder worden geen specifieke maatregelen getroffen tegen eventuele geluidsoverlast van deze weg. De loods wordt verhuurd in de huidige staat. Er kan geen constructie worden vastgemaakt aan het plafond; eventuele wijzigingen vragen om alternatieve bevestigingsmethoden, zoals een verlaagd plafond of een doos-in-dooconstructie.
29	Er zijn nu geen toiletten en pantry's aanwezig in de kazematten - als hiervoor een plan is (ism de nieuwe huurder), legt de gemeente dit dan nog aan en betekent dit iets voor de huurprijs of niet?	15-10-2025	De kazematten zijn voorzien van een basisinstallatie (functionerende vloerverwarming, functionerende ventilatie; voorbereidingen voor elektra, water en riolering). Het is mogelijk om werkzaamheden voor de aanleg van elektra en sanitair door de gemeente uit te laten voeren. In dat geval wordt de daarmee gepaard gaande investering meegenomen in de huurprijs. In overleg is het ook mogelijk om dit soort werkzaamheden zelf uit te voeren. Hierover kunnen afspraken worden gemaakt.
30	Lunet III: We zien dat er op het terrein een gebouw staat dat momenteel als woning wordt gebruikt. Kunt u bevestigen of dit zo blijft, of dat het gebouw voor bedrijfsdoeleinden gebruikt moet worden?	15-10-2025	Op Lunet III zijn twee gebouwen in gebruik als woning: het houten chalet nabij flankkazemat E en de voormalige fortwachterswoning. Het chalet maakt geen deel uit van deze verhuurtender, de voormalige fortwachterswoning wel. De bestemming van Lunet III is 'groen', de functieaanduiding van de voormalige fortwachterswoning is naast 'specifieke vorm van groen-1' en 'maatschappelijk' ook 'wonen'. In de woning mag dus gewoond worden, maar dit is geen verplichting. Gelet op de wens tot openbaar toegankelijkheid, is een ander gebruik dan wonen wenselijk om de verbinding aan te gaan met de andere gebouwen op het lunet.
31	Is er een budget beschikbaar voor de drie partijen die hun voorstel mogen uitwerken voor de tijd die ze er in steken?	16-10-2025	We zijn dit momenteel aan het onderzoeken, maar het lijkt erop dat we een beperkte inspanningsvergoeding per compleet en volledige inschrijving kunnen aanbieden in de gunningsfase. Dit wordt nog gecontroleerd door Business Control op beschikbaar budget. De voorwaarden en details hierover worden opgenomen in de Gunning leidraad.