


Verhuurtender Koningsweg 2 – Nota van inlichtingen

Datum: 18 juni 2026

Indien er strijdigheden zijn tussen de uitgangspunten uit de openbare publicatie en de beantwoording in de Nota van Inlichtingen, prevaleren de uitgangspunten uit de openbare publicatie.

	Vragen	Antwoorden
1	Wat is de maximale vloerbelasting op de verdiepingen?	Zoveel als bouwkundig is toegestaan. Dit wordt opgenomen in het huurcontract.
2	Werken de rolluiken boven bij Books4life?	De rolluiken zijn geen onderdeel van het gehuurde. Het onderhoud en of ze blijven hangen is aan de huidige huurder.
3	Wat is de status van de installaties? (BMI, beveiliging, hekwerk, etc.)	Het hekwerk en de beveiligingsinstallatie zijn voor de huurder zelf en maken geen onderdeel uit van het gehuurde. De gemeente gaat ervoor zorgen dat de BMI voldoet aan het gebruik voor de culturele broedplaats.
4	Er zijn lekkages zichtbaar in het plafond, zijn die verholpen?	De laatste melding van een lekkage dateert uit juli '24. Deze is destijds verholpen.
5	Hoe zit het met de brandcompartimentering?	Brandcompartimentering wordt, indien aanwezig, opgevraagd en later toegestuurd.
6	Is er een asbestrapport?	Ja, deze is aanwezig en sturen we mee als bijlage bij deze nota.
7	Wat zijn de huidige kosten voor GWL?	De huidige huurder was gezien over een jaar gemiddeld €20,- per m ² VVO per jaar kwijt aan nutskosten. Stroom: 28,483 kWh en gasverbruik: 13,400 m ³ . Kosten kunnen variëren o.b.v. verbruik en het contract dat wordt afgesloten.
8	Wat zijn de mogelijkheden voor horeca?	Er is binnen het huidige omgevingsplan geen mogelijkheid voor horeca. Ondersteunende horeca is in beperkte mate toegestaan. Richtlijnen hiervoor zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Aanvraag voor afwijking van het omgevingsplan is aan de huurder.
9	Hoe gaan we om met de Japanse Duizendknoop die buiten groeit?	Het is aan de huurder de buitenruimte te onderhouden en dus ook de Japanse duizendknoop te verwijderen. Als deze op openbaar terrein staat, kan er melding gedaan worden via de gemeente: Aanpak Aziatische duizendknoop en reuzenberenklauw gemeente Utrecht
10	Wat past er allemaal onder de bedrijfsbestemming?	Een bedrijf is gedefinieerd als 'een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse

		<p>vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen'. We vragen u er op te letten dat niet alle soorten bedrijvigheid en organisaties die vallen onder de gemeentelijke definitie van een culturele broedplaats, ook passen binnen de bedrijfsbestemming. Voor aanvullende activiteiten die niet passen binnen het huidige omgevingsplan dient de huurder zelf een omgevingsvergunning aan te vragen om af te wijken van het omgevingsplan.</p>
11	<p>Er ligt tussen het gebouw en de Oosterspoorbaan een groenstrook. Is deze ook onderdeel van het perceel en zou het mogelijk zijn hier bv te tuinieren?</p>	<p>Er is inderdaad een groenstrook naast het gebouw die deels uitmaakt van het gehuurde. Naast het gebouw loopt ook een vluchtweg die vrij moet blijven. Het deel dat niet vrij moet blijven, is des huurders om te onderhouden/beplanten. Het verbouwen van eetbare groenten/planten is wegens bodemverontreiniging alleen mogelijk in losse bakken. Meer informatie is hier op te vragen: Bodemkwaliteit gemeente Utrecht Zie (oude) verhuurtekening:</p>

		 <p>VERHURINGSTEKENING</p> <p> Te verhuren opp. ca. 2.375 m² Toegangsweg Vluchtweg Parkeergelegenheid t.b.v. overige gebruikers Koningsweg 2 </p>
12	<p>Is het uitgangspunt dat de hoofdhuurder uitsluitend de huur doorbelast, of wordt er rekening gehouden met de werkzaamheden en risico's die bij het beheer van de locatie komen kijken?</p>	<p>De hoofdhuurder mag rekenen met opslagen, waar de huurprijs voor de eindgebruiker uit volgt. Zie hiervoor ook pagina 10 in de selectieleidraad. Denk aan reservering voor leegstandsrisico, servicekosten, personeels- en organisatiekosten en onvoorziene kosten.</p>

13	Wordt de loods (ruimtes A.00.24 t/m A.00.31) onderdeel van het gehuurde?	De loods wordt geen onderdeel van het gehuurde. De huidige gebruiker blijft. Wel kan het onderste deel van ruimte A.00.23 via de loods worden betreden. De huidige gebruiker van het bovenste deel van ruimte A.00.23 treedt graag met de nieuwe hoofdhuurder in contact over eventuele verplaatsing binnen het gebouw.
----	--	---

Overige aandachtspunten

- De status van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie is op dit moment nog niet volledig geborgd. Er zullen onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Deze werkzaamheden proberen we uit te voeren voordat de huurperiode voor de volgende hoofdhuurder ingaat. Mochten de werkzaamheden uitlopen en/of voor grote overlast zorgen, dan treden we tijdig in overleg over afwijkende ingangsdatum van de huurovereenkomst- en betaling.