

Marktconsultatiedocument

Tussen de Rails

Ontwikkeling bouwvelden D & E

2 juni 2025
Versie 1.0

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Gemeente Utrecht	2
1.2	Aanleiding van de marktconsultatie	2
1.3	Eerdere marktverkenning	2
2	De beoogde tenderprocedure	4
2.1	De procedure	4
2.2	Planning van de Tender	5
3	De beoogde opdracht	6
3.1	De locatie	6
3.2	De voorgenomen opdracht	10
3.3	Scope van de opdracht	11
4	De Marktconsultatie	13
4.1	Vraagstuk	13
4.2	Procedure marktconsultatie	13
4.3	Planning	14
4.4	Marktconsultatieverslag	14
4.5	Contactgegevens	14
4.6	Voorwaarden/Uitgangspunten	14
5	Bijlagen	16

1 Inleiding

Beste lezer,

De gemeente Utrecht is voornemens in het gebied Lunetten-Koningsweg, de locatie 'Tussen de Rails' (tijdelijk) te ontwikkelen. Hiervoor wil zij via een tenderprocedure een ontwikkelaar en exploitant selecteren voor twee kavels met culturele- en bedrijfsruimtes. Hiertoe nodigen wij u van harte uit tot deelname aan deze marktconsultatie.

Voor u ligt het marktconsultatiedocument. In dit document vindt u de benodigde informatie over de beoogde opdracht, de voorgenomen tenderprocedure en het vraagstuk dat de gemeente Utrecht graag aan u voorlegt.

Wij hopen uiteraard op uw input, zodat wij deze kunnen inzetten tot het verbeteren van de beoogde procedure en de opgave die de gemeente Utrecht op deze locatie voor zich ziet. Daarom willen we u bij voorbaat danken voor uw bijdrage aan deze marktconsultatie.

1.1 Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht is opdrachtgever voor de beoogde opdracht. U kunt algemene informatie vinden over de Gemeente Utrecht via www.utrecht.nl. Onder andere vindt u hier het [inkoopbeleid](#) van de gemeente. Wilt u meer weten over de ambities van de gemeente op het gebied van maatschappelijk verantwoord inkopen dan vindt u onder andere informatie op: [Coalitieakkoord](#), [Maatschappelijk Verantwoord inkopen](#), [Utrecht toegankelijk](#) en [Schoon vervoer](#).

De gemeente stuurt in haar rol als opdrachtgever van haar inkopen op deze ambities. Dit betekent voor u dat de gemeente - naast prijs en kwaliteit - ook aandacht zal geven aan maatschappelijke thema's in het inkoopproces.

1.2 Aanleiding van de marktconsultatie

De gemeente Utrecht is voornemens via een tenderprocedure een ontwikkelaar en exploitant te selecteren voor twee kavels met culturele- en bedrijfsruimtes. Via de Tender wil zij een HARVO-contract (huurafhankelijk recht van opstal) afsluiten met één partij voor zowel ontwikkeling als exploitatie, gekozen op basis van de beste kwaliteit. De inschrijver met wie de overeenkomst wordt aangegaan, zal dan voor eigen rekening en risico de culturele- en bedrijfsruimtes realiseren.

Het doel van deze marktconsultatie is om reacties op te halen op het beoogde programma en de voorwaarden van de opdracht. Indien de marktconsultatie succesvolle mogelijkheden laat zien, zal de gemeente een tenderprocedure voor de ontwikkeling en exploitatie van twee kavelvelden opstarten.

1.3 Eerdere marktverkenning

Er is een eerdere markttoets geweest met betrekking tot de ontwikkeling 'Tussen de Rails'. Hieruit zijn de volgende conclusies getrokken:

- De locatie is geschikt voor werken en culturele voorzieningen en er is genoeg vraag om op deze locatie de beoogde vierkante meters te kunnen vullen;
- Functiescheiding tussen gebouwen maken het gebied minder levendig en aantrekkelijk. Er werd aangeraden te zorgen voor levendige plinten of plekken verspreid door het gebied, gevuld met werk en culturele voorzieningen.
- Positioneer de werk- en culturele functies langs de auto- en fietswegen zodat er een bezoekersstroom door het gehele gebied loopt die voor levendigheid kan zorgen.
- Horeca is door meerdere partijen gewenst. Hiervoor moeten goede afspraken gemaakt worden door wie de uitbater gaat worden en moet er aandacht zijn voor samenwerkingen tussen partijen.
- Het gebied moet een regionale trekker worden die niet alleen leunt op de buurt.
- Maak van het gebied een plek die niet al vergeven is aan de markt en die qua invulling kan wisselen/meebewegen met de ontwikkeling van het gebied.
- Geef de markt genoeg vrijheden om de opgave financieel rendabel te maken.

Op basis van deze conclusies zijn de doelstellingen voor kavel D en E verder vormgegeven. Deze zullen in het volgende hoofdstuk verder worden toegelicht.

2 De beoogde tenderprocedure

2.1 De procedure

Gelet op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de regels met betrekking tot schaarse rechten (Didam arrest) is de gemeente voornemens het gebied uit te geven door middel van een tender. Hiermee kan voldaan worden aan de transparantieverplichting enerzijds en het kunnen selecteren op invulling van de ambities anderzijds.



Door te werken met een tender in twee fases kan de eerste tenderstap zo beknopt mogelijk gehouden worden waardoor de inspanning voor zowel marktpartijen als de gemeente worden beperkt. De exacte uitwerking van de tweede fase (de biedingsfase) vindt plaats parallel aan de aanmeldingsfase. Hieronder zijn de fases schematisch weergegeven.

De tender volgt een klassieke aanmeldfase. In deze fase worden partijen terug geselecteerd op basis van de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria.

In de tweede fase, de biedingsfase, krijgen de geselecteerde partijen de kans een bieding te doen op de opdracht. Hierbij zal een dialoog light (één gesprek per marktpartij) worden toegepast, waarin partijen vragen kunnen stellen of suggesties aan kunnen dragen waar de gemeente zelf nog niet over heeft nagedacht.

2.2 Indicatieve planning van de Tender

Hieronder is de beoogde planning van de Tenderprocedure weergegeven. De exacte planning wordt na de marktconsultatie bepaald.

Aanmeldfase	
Activiteit	Datum
Publicatie tender aanmeldfase	September 2025
Nota van inlichtingen	Medio oktober 2025
Publicatie Nota van Inlichtingen	Eind oktober 2025
Deadline indienen aanmeldingen	Medio november 2025
Voorlopige selectie	Eind november 2025

Biedingsfase	
Activiteit	Datum
Publicatie tender biedingsfase	Eind november 2025
Nota van inlichtingen	Medio december 2025
Publicatie nota van Inlichtingen	Medio december 2025
Dialogogronde	Begin januari 2026
Nota van inlichtingen	Medio januari 2026
Publicatie nota van Inlichtingen	Eind januari 2026
Deadline indienen biedingen	Medio februari 2026
Voorlopige gunning	Medio maart 2026
Tekenen overeenkomst	Begin april 2026

In hoofdstuk 4 gaan we in op het proces van de marktconsultatie

3 De beoogde opdracht

3.1 De locatie

Tussen de Rails is een bijzondere locatie ten oosten van Station Lunetten. Het gebied “Tussen de Rails” bevindt zich in de sporendriehoek Lunetten-Koningsweg, is onderdeel van de wijk Oost en ligt tegen de wijk Zuid aan. Het driehoekige plangebied heeft een oppervlak van ongeveer 3,5 hectare. De Stedelijke Knoop Lunetten-Koningsweg waar dit gebied zich bevindt, is aangemerkt als één van de nieuwe stedelijke knooppunten in het model van de poly-centrische stad. Dat worden nieuwe kernen in de stad met een mix van functies, op plekken die goed ontsloten zijn met openbaar vervoer. De ontwikkeling van deze stedelijke knoop duurt naar verwachting nog 15 jaar.

Voor de tussenliggende periode wil de gemeente de ruimte ‘Tussen de Rails’ effectief inzetten. Met oog op het grote woningtekort in heel Nederland, beoogt de gemeente om in dit gebied een gemengd programma te realiseren van zowel woningen als culturele-en bedrijfsruimtes. Op vier van de zes kavels worden ca. 460 woningen gerealiseerd. Daarnaast zet de gemeente op twee kavels in op culturele-en bedrijfsruimtes. Deze kavels zijn aangemerkt als kavel D en E. Deze tender focust zich op de twee kavels voor bedrijven en cultuur rondom de centrale openbare groene ruimte in het gebied. Dit is voor tijdelijke duur, namelijk 15 jaar. Het wordt een auto-luwe ontwikkeling waar geen plaats is ingeruimd voor parkeerplaatsen. Laden en lossen wordt wel (beperkt) mogelijk. Vanwege de goede toegankelijkheid moeten entrees van bebouwing via een verharde weg bereikbaar zijn.



- **Bouwweld D** biedt de mogelijkheid voor bebouwing van 2 tot 4 lagen van 1.200 - 2.400 m² bvo met een cultureel karakter. De kavel bestaat uit 2 bouwdelen, door een watergang die zich tussen beide delen bevindt en die behouden moet blijven. Dit bouwveld omvat nader in te vullen sociale-culturele functies die complementair zijn aan het woonprogramma, waarbij gedacht wordt aan een culturele broedplaats, ateliers, een publieke functie voor ontmoeting en programmering, horeca en/of overige maatschappelijke functies zoals bijvoorbeeld een wasserette, fietsreparatie, pakkettenwand, vergaderruimtes of een *repair* café. Maatschappelijke voorzieningen met grote maatschappelijke impact, zoals opvang van drugsverslaafden, is op deze locatie niet gewenst. Voor alle beoogde functies in bouwveld D geldt dat hiervoor nog een planologische procedure nodig is om dit te kunnen faciliteren en af te mogen wijken van het omgevingsplan. De gemeente is hiervoor aan zet.

Binnen dit bouwblok beoogt de gemeente 25% van de bvo meters aan bebouwing (bvo: bruto vloeroppervlakte) betaalbaar te houden voor bedrijven uit de kunst en cultuur, door een maximale huurprijs hieraan te verbinden. Ook wordt de horecavoorziening gemaximeerd op 30% van de bvo meters aan bebouwing op kavel D. Ten behoeve van de energievoorziening voor bouwveld D is maximaal 2 maal 3x 80 A aan te vragen bij Stedin.

- **Op Bouwweld E** wordt voorzien in circa 4.000 m² bvo voor overige werkfuncties (kantoor/creatieve industrie) en/of maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een wasserette, fietsreparatie, pakkettenwand, vergaderruimtes of een *repair* café. Dit eventueel in relatie tot en gedeeltelijk uitwisselbaar met het paviljoen op Bouwweld D. Maatschappelijke voorzieningen met grote maatschappelijke impact, zoals opvang van drugsverslaafden, is op deze locatie niet gewenst. Voor alle beoogde functies in bouwveld E geldt dat hiervoor nog een planologische procedure nodig is om dit te kunnen faciliteren en af te mogen wijken van het omgevingsplan. De gemeente is hiervoor aan zet.

Binnen dit bouwblok beoogt de gemeente 25% betaalbaar te houden door een maximale huurprijs hieraan te verbinden. Ten behoeve van de energievoorziening voor Bouwweld E is maximaal 1 maal 3x 80 A aan te vragen bij Stedin.

Programmatistische randvoorwaarden in schema

Locatie	Mogelijke functies in de gebouwen	Metrage	Indicatie kale huurprijs	Toelichting
Bouwblok D , begane grond en/of verdiepingen Bebouwing 1.200-2.400m ² bvo	Horeca: café, lunchroom	Maximaal 30%	Markthuur	Het goede verdienvermogen van een horecafunctie maakt het voor een eigenaar / marktpartij aantrekkelijk om dit zo groot mogelijk te maken. We streven echter ook een goede broedplaats na, daarom maximeren we de horecacomponent op 30%.
	Zaalruimte voor ontmoeting, tentoonstellingen en uitvoering. Eventueel aanvullend training en/of kleinschalige zakelijke dienstverlening.	Gezamenlijk minimaal 50% van totaal metrage. Van deze 50% is minimaal 25% voor de	Markthuur	Zaal / ontmoetingsruimte is onderdeel van culturele broedplaats. (Definitie: Een verzameling van werkruimten voor kleinschalige bedrijven in de kunst en cultuur met daarbij eventueel ruimten voor tentoonstellingen en uitvoering.)
	(Betaalbare) atelier- en werkruimtes voor bedrijven uit kunst en cultuur	atelier- en werkruimtes voor bedrijven uit kunst en cultuur.	Max. 130 euro/m ² /jr vvo voor de eindgebruiker	Bedrijven in de kunst en cultuur: Bedrijven in de amateurkunsten, cultuureducatie, dans, film, letteren, media, muziek, muziektheater, theater en vormgeving zoals grafische vormgeving, productvormgeving en mode, beeldende kunst, digitale cultuur zoals gameontwerp, digitaal ontwerp, interactiedesign en art science.
	Werkruimte voor creatieve bedrijvigheid	Maximaal 20%	Markthuur	Doelgroep creatieve bedrijvigheid: "Bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op: • creatieve zakelijke dienstverlening (reclame- en grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers); • multimedia (game- en contentproducenten op het gebied van beeld, geluid, tekst, evenementen); • toegepaste kunsten (zoals fotografie, mode, audiovisueel);

				• autonome kunsten (zoals beeldend kunstenaars, muzikanten en theatermakers)."
Bouwblok E Bebouwing maximaal 4.000 m2 bvo				
Bouwblok E, verdiepingen	Kleinschalige zakelijke dienstverlening (kantoren)	Maximale grootte per unit 200 m2 bvo. Totaal metrage is vrij in te delen.	Markthuur	Zakelijke dienstverlening is niet noodzakelijk op begane grond. Vanwege intensief ruimtegebruik (stapelen van functies) is de verdieping logischer voor deze functie.
Bouwblok E	Werkruimte voor creatieve bedrijvigheid	Vrij in te delen	Markthuur	Deze functie draagt bij aan levendige plint. Daarnaast heeft het de voorkeur een groot deel hiervan op de begane grond te faciliteren vanwege makkelijkere aanlevering van bouw- en kunstenaarsmateriaal op de begane grond. Daarnaast om diversiteit en inclusie te waarborgen een minimum metrage gehanteerd (25% van totale 4.000 m2 bvo).
Bouwblok E	(Betaalbare) atelier- en werkruimtes voor bedrijven uit kunst en cultuur	Maximale grootte per unit 100 m2 bvo. Minimaal 25% van totaal bouwblok E	Max. 130 euro/m2/jr vvo voor de eindgebruiker	

3.2 De voorgenenen opdracht

Tussen de Rails betreft een tijdelijke ontwikkeling voor 10-15 jaar. Het is voor de gemeente een voorloper van het hoogstedelijke gebied dat hier op termijn gevormd zal worden. Het doel is om hier een levendige, betaalbare en duurzame buurt te creëren. Voor kavel D zijn dat onder andere, maar niet uitputtend kleine, startende of innoverende ondernemers in de kunst en cultuur in combinatie met horeca. Voor kavel E zijn dat ondernemers en bedrijven in de creatieve, culturele of maatschappelijke sector.

Om dit te bewerkstelligen, zijn de volgende doelen bepaald:

Levendigheid:

Mensen maken de stad. Gebouwen dienen die mensen: bewoners en ondernemers. Om levendigheid in dit gebied een plaats te geven wordt er op twee middelen gefocust binnen deze tender:

1. De inzet op een mix van functies:

Het doel is om werkfuncties, cultuur en horeca in te zetten om ontmoeting en verbintenis te stimuleren. De gebouwen op kavel D moeten een culturele ontmoetingsplaats worden en diversiteit oproepen door werkgelegenheid die mensen van verschillende opleidingsniveaus en sectoren aantrekt. Dit trekken we op soortgelijke wijze door bij kavel E, hoewel daar geen publieksgerichte horeca- en cultuurfuncties zijn beoogd.

2. De bouw van gemeenschap tussen deze functies:

De bouw van gemeenschap komt wat de gemeente betreft tot uiting in zowel het gebouwwontwerp als in het sociale ontwerp (hoe ontmoeten mensen elkaar en werken ze samen aan hun buurt of stad); maar ook door het faciliteren van de gemeenschap in de exploitatie. Denk bijvoorbeeld aan: gemeenschappelijke ruimtes in de werkgebouwen en gedeelde tuin voor gezamenlijke lunch of ontmoeting; of een gemeenschapsmanager die bedrijven en bewoners met elkaar kennis laat maken en tot samenwerking brengt of een buurtprogrammering in het culturele cluster etc.

Betaalbaarheid:

Om een goede mix van werklocaties/functies en gebruikers te faciliteren, moeten er maatregelen zijn om het gebied inclusief te houden. Daarbij is betaalbaarheid een voorwaarde. Hiermee wordt het voor bijvoorbeeld startups, sociale ondernemingen en innovatieve projecten mogelijk gemaakt om gebruik te maken van het gebied en haar bewoners. Dit levert meer multifunctionaliteit op en daarmee een robuuster sociaaleconomisch ecosysteem.

Kavel D

Ook voor de culturele broedplaats en de creatieve werkruimtes is betaalbaarheid een voorwaarde voor de beoogde doelgroep: kleinschalige bedrijven en organisaties in de kunst en cultuur. Bedrijven in de kunst en cultuur zijn bedrijven die zich in hoofdzaak bezighouden met: de amateurkunsten, cultuureducatie, dans, film, letteren, media, muziek, muziektheater, theater, vormgeving (zoals grafische vormgeving, productvormgeving en mode), beeldende kunst en digitale cultuur (zoals gameontwerp, digitaal ontwerp, interactiedesign en art science).

De mix van functies biedt hierin mogelijkheden. In de eerdere marktconsultatie is aangegeven dat horeca voor zowel de buurt maar ook voor de grotere regio nodig is om een businesscase sluitend te krijgen.

Voor kavel D geldt dat minimaal 25% van het vvo (verhuurbare vloeroppervlak) betaalbare atelier- en werkruimtes voor bedrijven uit kunst en cultuur moet bevatten. Daarvoor dient een maximale huur van 130 euro/m²/jr vvo voor de eindgebruiker te worden gehanteerd.

Kavel E

De beoogde doelgroep voor kavel E zijn (startende) kleinschalige bedrijven en organisaties in de creatieve, culturele en maatschappelijke sector. Idealiter is er qua bedrijvigheid en/of bedrijfsvoering een samenhang met de bedrijven en organisaties die zich gaan vestigen op kavel D.

Voor kavel E geldt dat minimaal 25% van het vvo (verhuurbare vloeroppervlak) in het betaalbare segment moet zitten. Daarvoor dient een maximale huur van 130 euro/m²/jr vvo voor de eindgebruiker te worden gehanteerd.

Duurzaamheid:

Duurzaamheid is het derde integrale doel van deze ontwikkeling en omvat zowel duurzaamheid in de vorm van energie en circulariteit, als aandacht voor de natuur en klimaatadaptatie in en rondom het gebied.

1. Energie

In verband met de huidige netcongestie op groot verbruik aansluitingen zijn er voor de bouwvelden alleen kleinverbruik aansluitingen aanwezig. Dit betekent mogelijke inzet op netbewuste energiesystemen (lage energiebehoefte en piekbelasting) en lokale opwek en opslag.

2. Circulariteit

Door de tijdelijkheid van de ontwikkeling vraagt dit daarnaast om ontwerpmaatregelen die hergebruik, zowel in als na de ontwikkeling, mogelijk maken. In verband met de aanwezige spoorlijnen vormt het aspect trillingen een extra uitdaging bij circulaire bouw. De gemeente realiseert zich vanuit de eerdere marktverkenning dat hoge doelen rondom duurzaamheid en circulariteit, de financiële haalbaarheid in de weg kunnen zitten. Echter is zij ook van mening dat duurzaamheid niet altijd tot grotere financiële kosten hoeft te leiden. Betaalbare oplossingen, bijvoorbeeld door de inzet van hergebruiksmateriaal en modulaire bouw, worden dan ook gestimuleerd.

3. Natuur & Klimaatadaptatie

De ontwikkeling zal impact hebben op de aanwezige flora en fauna in het gebied. De ontwikkeling moet dan ook rekening houden met het terugbrengen/verhogen van biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen (bijvoorbeeld groen dak en vogelnestkasten). Ook moet er in de bouwvelden aandacht zijn voor klimaatadaptatie voor de waterbergingsopgave en beperking van hittestress.

3.3 Scope van de opdracht

In aanvulling op de eerdere informatie uit dit document, bakenen we hieronder de scope van de opdracht verder af met enkele specifieke en concrete punten om tot een goede aanmelding en/of bieding te kunnen komen.

Binnen de scope van deze tender vallen:

1. De ontwikkeling en exploitatie van kavelveld D. Hieronder vallen:
 - De ontwikkeling, realisatie en beheer&onderhoud van de bebouwing en bijbehorende buitenruimte, inclusief de participatie in de ontwikkel- en realisatiefase;
 - Het verhuren van de ruimtes;
 - Faciliteren van de culturele gemeenschap en de ondernemersgemeenschap.
2. De ontwikkeling en exploitatie van kavelveld E. Hieronder vallen:
 - De ontwikkeling, realisatie en beheer&onderhoud van de bebouwing en bijbehorende buitenruimte, inclusief de participatie in de ontwikkel- en realisatiefase;
 - Het verhuren van de ruimtes;
 - Faciliteren van de ondernemersgemeenschap.
3. De 'schone' oplevering van het terrein na 15 jaar. Dit houdt in:
 - Bij het einde van het gebruik van de grond c.q. bij beëindiging van het Opstalrecht is Opstalhouder verplicht het Perceel grond geëgaliseerd en ontdaan van de Opstallen, bebouwing/(bouw)werken, beplantingen, verhardingen met inbegrip van ondergrondse leidingen, kabels, fundering en andere ondergrondse werken en constructies (waaronder heipalen, indien van toepassing) op te leveren aan Gemeente.
 - Ten aanzien van voornoemde kabels en leidingen die Opstalhouder dient te verwijderen, wordt expliciet bedoeld de huisaansluitingen daarvan. De hoofdtracés behoeven niet te worden verwijderd.

De gemeente bundelt de ontwikkeling van de twee kavelvelden, omdat deze voorziene ontwikkeling dicht aan elkaar gekoppeld is. De kavels hebben dan ook een sterke afhankelijkheid van elkaar. Daarnaast wil de gemeente de mogelijkheid behouden om de functies van de twee verschillende gebouwen met elkaar te mixen.

Buiten de scope van deze aanbesteding vallen:

- De ontwikkeling van woningen;
- Het bouwrijp maken van de grond;
- Het woonrijp maken van de grond.

4 De Marktconsultatie

4.1 Vraagstuk

Om de doelen van de marktconsultatie te behalen wil het projectteam antwoord van marktpartijen op de volgende vragen:

- Ziet u binnen de gestelde voorwaarden van deze marktconsultatie mogelijkheid voor de haalbare businesscase?
- Hoe kijkt u naar het beoogde programma en de hoofdvoorwaarden binnen deze opdracht?
- Welke mogelijkheden en onmogelijkheden ziet u om invulling te geven aan de doelstelling van de gemeente om betaalbaarheid voor de eindgebruiker te garanderen deze locatie?
- Ziet u mogelijkheden voor klimaatadaptatie ten aanzien van hittestress en waterberging? Ziet u mogelijkheden voor natuur-inclusief bouwen met het oog op de tijdelijke ontwikkeling? Welke mogelijkheden en onmogelijkheden ziet u voor de opdracht, met het oog op circulaire bouw, ook rekening houdend met de benodigde fundering (trillingen spoor)?
- Welke mogelijkheden en onmogelijkheden ziet u voor de opdracht, met oog op de beschikbare stroomaansluitingen?
- Is de planning van de Tender voor u haalbaar?
- Welke aanvullende informatie heeft u nodig om in de tender een bieding te kunnen uitwerken?
- Welke onderwerpen wilt u graag zelf aan bod brengen in deze marktconsultatie?
- De gemeente gaat graag met een aantal geselecteerde partijen verder in gesprek om meer informatie uit de markt op te halen. Bent u hiertoe bereid?

4.2 Procedure marktconsultatie

Deze marktconsultatie zal bestaan uit twee onderdelen:

1. Schriftelijke reactie

We nodigen partijen uit om voor de in de planning opgenomen datum met een beknopt beantwoording van onze vragen te komen waarin zij hun visie op de opgave beschrijven in te sturen naar: tussenderails@utrecht.nl.

2. Mogelijkheid tot mondelinge toelichting:

Op basis van de schriftelijke reactie nodigt het projectteam circa 4 partijen uit voor een toelichtend gesprek. Het is de bedoeling van Gemeente Utrecht om zo goed mogelijk bij de marktpartijen op te halen hoe de uitvraag volgens de markt het beste kan worden vormgegeven. Hierbij wordt zowel aandacht besteed aan inhoudelijke aspecten als aan de meer procedurele facetten. Afhankelijk van het aantal en de inhoud van de reactie kan de gemeente besluiten niet iedereen uit te nodigen voor een gesprek.

4.3 Planning

De planning voor de bovenstaande onderdelen is als volgt:

Werkzaamheden	Datum
Verzenden marktconsultatie	3 juni 2025
Uiterlijke datum tot het toesturen van een schriftelijke reactie	23 juni 2025, 10:00u
Uitnodigen marktpartijen voor gesprek	24 juni 2025
Marktgesprekken	30 juni 2025 ochtend 1 juli 2025 ochtend

Als u mee wilt doen aan deze marktconsultatie vragen wij u uw schriftelijke beantwoording voor 23 juni 2025 in te leveren. Voor de beantwoording kunt u gebruik maken van het Vragen- en antwoordenformulier (bijlage 2).

De gemeente behoudt zich het recht;

- De tijdsplanning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
- Het voorgenomen tenderproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
- De Marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.

Om alle informatie goed te kunnen verwerken, zou het fijn zijn als bovenstaande tijdslijnen gehaald kunnen worden.

4.4 Marktconsultatieverslag

Van de bevindingen van de marktconsultatie wordt een samenvatting gemaakt in een geanonimiseerd marktconsultatieverslag. Informatie die te herleiden is naar een specifieke aanbieder, zal hierin niet worden gedeeld.

4.5 Contactgegevens

Deze marktconsultatie wordt begeleid door het projectteam Tussen de Rails. Om de deelname aan deze marktconsultatie laagdrempelig te houden kan er op twee wijzen worden gecommuniceerd:

1. Via de berichtenmodule in TenderNed;
2. Via tussenderails@utrecht.nl.

Het is voor de marktconsultatie dus geen vereiste om te beschikken over een TenderNed account.

4.6 Voorwaarden/Uitgangspunten

- De gemeente neemt bij het doorlopen van deze Marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht;

- Dit document is uitsluitend bestemd voor Marktconsultatie doeleinden;
- De Marktconsultatie is geen onderdeel van de mogelijke tender maar een consultatieronde;
- Deze Marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van gegadigden c.q. geïnteresseerden in het kader van de voorgenomen tender;
- Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan de uiteindelijke tender. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de Marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan de tender;
- De marktconsultatie is voor zowel alle deelnemers als de gemeente Utrecht vrijblijvend; partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de gemeente Utrecht ontleen;
- Eventuele kosten voor deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door de gemeente;
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in de door de gemeente nader uit te werken eisen of andere onderdelen van de tenderdocumenten;
- Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de tenderprocedure te verstrekken informatie;
- De inbreng van deelnemende partijen zal vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen;
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
- De gemeente is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of tender van het project waarop de marktconsultatie betrekking heeft. Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- De door deelnemende partijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en als vrij van auteursrechten. Als auteursrechten van toepassing zijn, dan wordt gemeente Utrecht hiervan gevrijwaard door de deelnemende partij(en);
- De gemeente behoudt zich het recht voor:
 - De planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
 - Het voorgenomen tenderproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
 - Deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken.

5 Bijlagen

Bijlage 1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Bijlage 2 Antwoordenformulier