

Marktconsultatie
Exploitatie BioScience Center Lelystad
(verhuur of verkoop met recht van opstal)

voor

Wageningen University & Research

Referentienummer: 2025-TN-550409

70100000-6 – Vastgoeddiensten op basis van vergoeding of contract

70130000-0 – Beheer van onroerend goed

70200000-3 – Verhuur of lease van eigen onroerend goed

70300000-4 – Dienstverlening op het gebied van onroerend goed

Versienummer: definitief

Datum: 7 oktober 2025

Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
2	Introductie	4
3	Aanleiding voor deze Marktconsultatie	4
4	Aanbestedende dienst	4
5	Wat wij vragen	5
6	Hoe kunt u reageren?	8
7	Het vervolg	8
8	De procedure - voorwaarden en bepalingen	8
9	Contact	9
10	De planning	9
11	Vragen	9

1 Algemeen

1.1 Definities

In dit document worden gedefinieerde begrippen met een beginhoofdletter aangeduid en als volgt gedefinieerd:

Aanbestedende Dienst:	Wageningen University & Research.
Huur:	Is het tijdelijk gebruik met verplichtingen.
Marktconsultatie:	Een marktconsultatie (art. 2.25 Aw 2012) is een door een aanbestedende dienst georganiseerde informatie-uitwisseling met belanghebbende partijen over een eventueel voorgenomen aanbesteding. Belanghebbende partijen zijn vaak ondernemers, maar kunnen ook belangenorganisaties zijn.
TenderNed-platform:	De door Aanbestedende Dienst gehanteerde elektronische aanbestedingsomgeving; https://s2c.TenderNed.com/today
Verkoop:	Is de overdracht exploitatie + opstalrecht.

2 Introductie

Wageningen University & Research (WUR) organiseert een marktconsultatie over de toekomst van het BioScience Center (BSC) in Lelystad. Het gebouw (ca. 10.200 m² BVO, bouwjaar begin jaren '90) wordt niet langer door WUR gebruikt en staat deels leeg.

Doel van de marktconsultatie is om inzicht te krijgen in de interesse en haalbaarheid van twee opties:

Optie 1: Verkoop BioScience Center (zonder ondergrond).

Optie 2: Verhuur van het complete BioScience center.

Met deze consultatie wil WUR marktpartijen bevragen op hun ervaring, voorkeuren, risico-inschatting, investeringsbereidheid en ideeën voor exploitatie of alternatieve invulling van het gebouw.

3 Aanleiding voor deze Marktconsultatie

Wageningen University & Research (WUR) biedt alle potentieel geïnteresseerde partijen de gelegenheid om aan dit proces deel te nemen. De Marktconsultatie is openbaar en daartoe gepubliceerd op het platform van TenderNed.

We zijn geïnteresseerd in mogelijke oplossingen en potentiële marktpartijen gespecialiseerd in de exploitatie en ontwikkeling van bedrijfshuisvesting en/of het realiseren van een alternatieve bestemming van het BioScience Center in Lelystad (die niet conflicteert met activiteiten van WUR in de directe omgeving).

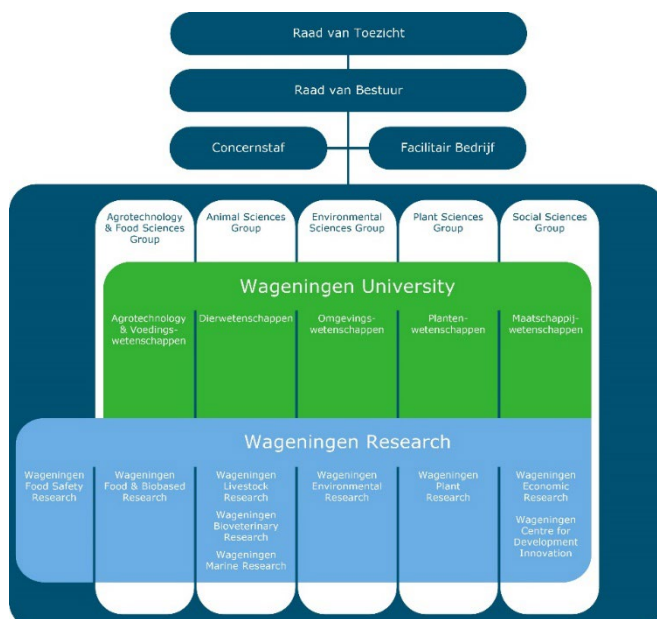
Voorafgaand aan een eventueel vervolgtraject zouden wij een beeld willen hebben van de mogelijke marktpartijen.

4 Aanbestedende dienst

De Aanbestedende Dienst is Wageningen University & Research; dit is een samenwerkingsverband van Wageningen University en Stichting Wageningen Research.

De samenwerking is vormgegeven in vijf Sciences Groups, waarbinnen een departement van Wageningen University functioneel geïntegreerd is met een of meerdere gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research.

Het organisatieschema ziet er als volgt uit:



Wageningen University & Research telt ca. 7.000 medewerkers (in fte) en ca. 13.000 studenten en heeft vestigingen verspreid over heel Nederland. Meer informatie: <https://www.wur.nl/nl/Over-Wageningen/Jaarverslag-Wageningen-University-Research.htm>.

5 Wat wij vragen

Hieronder volgt een schets van de voorgenomen aanpak met betrekking tot het verkrijgen van de juiste informatie uit de markt:

Optie 1: Verkoop BioScience center (zonder ondergrond)

Optie 2: Verhuur van het complete BioScience center.

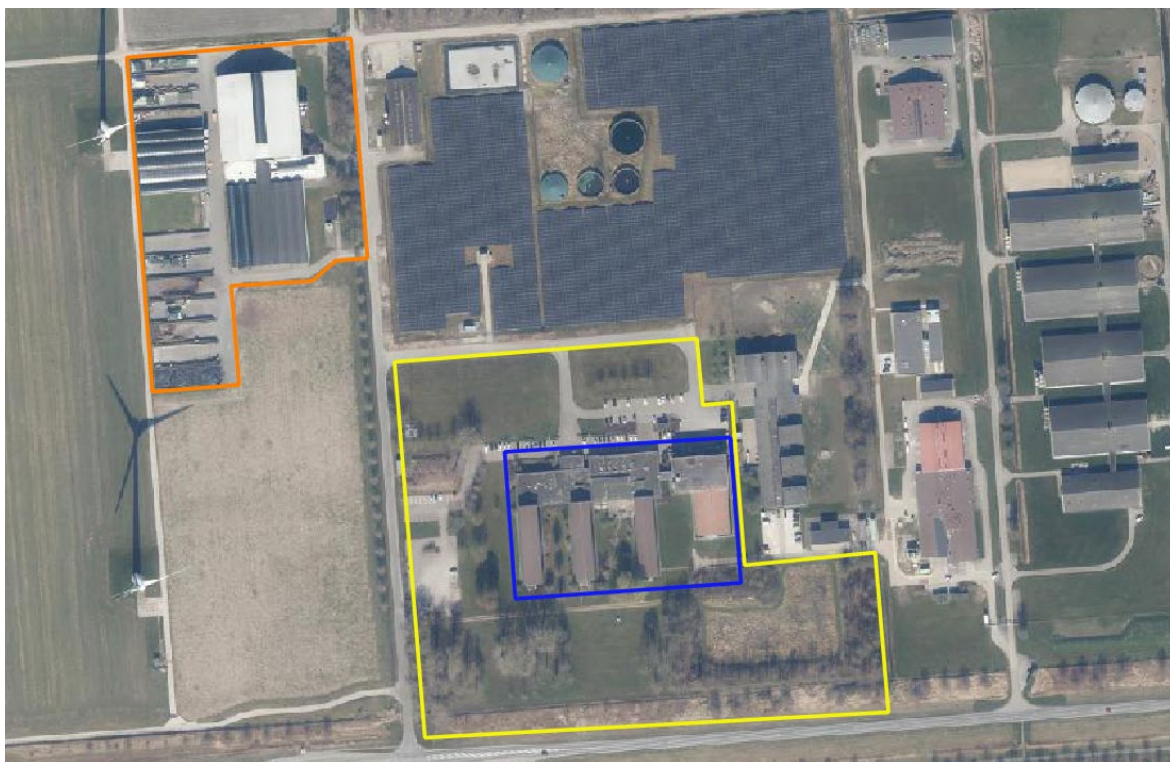
Met deze marktconsultatie willen we inzicht krijgen in:

- Interesse in koop of huur
- Ideeën voor herbestemming of exploitatie
- Ervaring met science-/businesscenters
- Investeringsbereidheid en looptijden

Aan de Runderweg 6 in Lelystad bevindt zich het zogenaamde BioScience Center (BSC). Het gebouw is eigendom van Wageningen University & Research (WUR) en functioneert als een verzamelgebouw voor organisaties die actief zijn op het gebied van bio- en lifesciences, bio-informatica, duurzame energie, windenergie, nieuwe agrarische producten, humane gezondheid en agrofood.

Het complex wordt door Wageningen Research (WR) niet meer gebruikt voor onderzoek en onderwijs. Het exploiteren van een bedrijfsverzamelgebouw behoort niet tot het primair proces van WUR en daarom zijn wij op zoek naar marktpartijen die kansen zien in de exploitatie of herontwikkeling van dit complex.

Gezien de ligging van het complex in de nabijheid van de onderzoeksfaciliteiten van WUR is het complex niet geschikt voor een verkoop met ondergrond. Het risico op verstoring van de onderzoeksactiviteiten op de nevengelegen percelen door een andere eigenaar is daarbij te groot. Door het vestigen van een Recht van Opstal (RvO) voor het verkochte BioScience Center (of de verhuur van het complete BioScience center) kan WUR -door het opnemen van bepaalde voorwaarden in het RvO of huurcontract- zeggenschap houden over de gehuisveste gebruikers en de beoogde activiteiten (zie randvoorwaarden blz 7). Om deze reden is gekozen voor de twee hierboven aangegeven opties.



Het BSC (blauw omkaderd) is gelegen aan de Runderweg 6 in Lelystad (kadastraal: Lelystad H 2915) en heeft de enkelbestemming 'Science'.

Het BSC bestaat uit de volgende gebouwen/bouwdelen (van links naar rechts op de bovenstaande luchtfoto):

- Een kantoorgebouw met 3 vleugels (2 x 3 bouwlagen, 1 x 2 bouwlagen (circa 6.600 m2 BVO))
- Een laboratorium gebouw (twee bouwlagen (circa 3.600 m2 BVO))

Het complex is begin jaren 90 gebouwd en sindsdien nauwelijks gemoderniseerd. Om het gebouw aan de technische en functionele eisen van deze tijd te laten voldoen zal door de nieuwe eigenaar cq huurder -met name in het kantoorgedeelte- geïnvesteerd moeten worden.

Het kantoorgedeelte is aan meerdere kleine partijen verhuurd. Omdat deze verhuur kleinschalig is staat het grootste deel van dit gebouw leeg. In dit bouwdeel bevindt zich ook een SURF knooppunt van WUR (een geconditioneerde IT-ruimte met een oppervlakte van 54 m2). Deze ruimte zal ook in de toekomst door WUR gebruikt blijven worden.

Het laboratorium gebouw is volledig verhuurd en voldoet qua gebruiksmogelijkheden aan de wensen van de huidige huurder.

Optie 1: Verkoop van de opstallen met vestiging van een recht van opstal (RvO) voor nader te bepalen periode.

Deze optie omvat;

- De verkoop van de opstallen van het BioScience Center (binnen blauw omkaderd deel);
- Het vestigen van een recht van opstal (RvO) voor een nader te bepalen periode;
- Het gebruik van het omliggende perceel (binnen geel omkaderd deel) voor het gewenste doel;
- De mogelijkheid voor de koper het gebouw geschikt te maken voor gewenste doel;
- De mogelijkheid voor de koper het gebouw op te waarderen om te laten voldoen aan de eisen van deze tijd;
- Dat na afloop van het RvO WUR het opstal terug krijgt zonder daarvoor een vergoeding te

betalen (eventuele aanpassingen en de afschrijving dient dus binnen RvO periode worden terugverdiend);

- Dat het de koper vrij staat aanvullend een plan in te dienen voor de koop (onder zelfde condities die van toepassing zijn voor het BSC) van het nevengelegen voormalige melkveebedrijf¹ (oranje omkaderd) onder nader te bepalen voorwaarden.

De hoogte van de jaarlijkse canon is afhankelijk van koopsom.

Optie 2: Verhuur van het complete complex voor nader te bepalen huurperiode.

Deze optie omvat;

- De verhuur van het complete BioScience Center (binnen blauw en geel omkaderd deel) voor een nader te bepalen huurperiode;
- De mogelijkheid voor de huurder het gebouw geschikt te maken voor beoogde doel;
- De mogelijkheid het gebouw op te waarderen om te laten voldoen aan de eisen van deze tijd;
- Dat na afloop van de huurperiode WUR het gehuurde terug krijgt zonder dat daarvoor een vergoeding wordt betaald (eventuele aanpassingen dienen binnen huurperiode te worden terugverdiend);
- Dat het de huurder vrij staat aanvullend een plan in te dienen voor de huur (onder zelfde condities die van toepassing zijn voor het BSC) van het nevengelegen voormalige melkveebedrijf¹ (oranje omkaderd) onder nader te bepalen voorwaarden.

De hoogte van de jaarlijkse huur is marktconform (met inachtneming van investeringsverplichting).

Randvoorwaarden;

- Het verstrekken van een Bankgarantie (of andere zekerheidsstelling).
- WUR checkt (de activiteiten van) beoogde 'onderhuurders' en geeft schriftelijke toestemming voor 'onderverhuur' (toestemming wordt niet op onredelijke gronden geweigerd)
- WUR houdt altijd zeggenschap over onderhuurders en activiteiten.
- WUR houdt zelf delen in gebruik waaronder de SURF-ruimte en een ntb deel van het gebouw onder ntb condities.
- Geen overlast voor het nevengelegen zonnepark
- Geen overlast voor de activiteiten van Wageningen Plant Research-Open Teelten (WPR-OT) en Wageningen Bioveterinary Research (WBVR)
- Koper/huurder is zelf verantwoordelijk voor een eventuele bestemmingsplanwijziging (onder toestemming van WUR)
- Onderhoudsverplichting (eigenaars- en gebruikersonderhoud) voor het gebouw en het terrein.

¹ Het voormalige melkveebedrijf bestaat uit een erf met gebouwen, twee aan elkaar gekoppelde ligboxenstallen (voor circa 500 melkkoeien) met bijbehorende voorzieningen, onderzoeksruimten en kantoorruimte. Daarnaast is een zogenaamde transitiestal aanwezig, thans deels in gebruik als paardenstal, deels als opslag voor voer/hooi/stro, en een voormalige onderzoeksruimte thans in gebruik als opslagruimte voor onder andere machines. Op het erf bevinden zich een aantal sleufsilo's voor de opslag van voer en mest. Het geheel is gelegen op een perceel van circa. 2,80 ha. De toegang vanaf de openbare weg is goed. Er is een gezamenlijk (BioScience Center en melkveebedrijf) te gebruiken toegangsweg. De gebouwen zijn matig onderhouden en zullen niet meer voor het oorspronkelijke doel gebruikt kunnen worden. Wanneer Koper of huurder belangstelling heeft voor deze gebouwen dan zal dit voor een alternatief gebruik zijn.

6 Hoe kunt u reageren?

Is iets niet duidelijk? Maakt u dan a.u.b. gebruik van de Vraag & Antwoord module in TenderNed om vragen aan ons te stellen, dit kan tot **10 november**. Het kan ook zijn dat u aanvullende informatie wenst om beter in staat te zijn om uw antwoorden uit te werken. Geef gerust aan wat u mist.

Marktbijeenkomst en informatiesessie

Ofschoon het niet noodzakelijk is voor het beantwoorden van de vragen wordt u bij deze marktconsultatie de mogelijkheid geboden om de locatie te bezoeken. Per partij kunnen maximaal 3 personen deelnemen aan het locatiebezoek. U krijgt hiertoe de mogelijkheid op **29 oktober** en op **30 oktober**. U kunt zich hiervoor opgeven middels de berichtenmodule op het TenderNed-platform onder vermelding van:

Naam organisatie:

Aantal personen:

Naam contactpersoon:

Telefoonnummer:

U kunt op de Marktconsultatie reageren door middel van het uploaden van documenten bij de vraag waar u dit document aangetroffen hebt.

7 Het vervolg

WUR gebruikt de ontvangen informatie om haar uiteindelijke vraag aan de markt beter te definiëren. Als de uitkomst van deze Marktconsultatie aanleiding geeft tot verdiepend onderzoek dan zullen wij met u in contact treden om nader van gedachten te wisselen.

De Marktconsultatie bestaat uit een schriftelijke stap met mogelijk een telefonische opvolging.

Allereerst wordt aan u gevraagd een antwoord op de vragen via TenderNed in te dienen voor de datum genoemd in hoofdstuk 10. Vervolgens zal WUR de reacties analyseren en op basis daarvan bepalen of en met welk deel van de partijen een eventueel vervolgesprek wordt aangegaan.

Deelname aan deze marktconsultatie geeft geen rechten maar heeft wel invloed op de inrichting van de uiteindelijke keuze van (her)bestemmen van het BSC: huur, verkoop via RvO, een mogelijk hybride constructie of geen van de genoemde opties. WUR zal ook actief partijen uitnodigen en meerdere communicatiekanalen inzetten om transparantie te borgen en zo een gelijk speelveld te behouden.

8 De procedure - voorwaarden en bepalingen

Naast de elders in dit document en de bijbehorende bijlagen vermelde voorwaarden en bepalingen zijn op deze Marktconsultatie tevens de onderstaande voorwaarden en bepalingen van toepassing:

- Marktpartijen wordt gevraagd uiterlijk **21 november 2025** hun antwoorden op de gestelde vragen in te dienen.
- De Marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbesteding maar een consultatieronde.
- Deze Marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van gegadigden in het kader van eventuele vervolgtrajecten.
- Marktpartijen die niet meedoen aan de Marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan mogelijke vervolgtrajecten. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de Marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van of bevoorrecht in mogelijke vervolgtrajecten.
- Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen) kunnen aan deze Marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de Aanbestedende dienst ontlenen.
- Deelname aan deze Marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Eventuele kosten voor de deelname aan deze Marktconsultatie worden niet vergoed door de Aanbestedende dienst.
- Deelnemende partijen stemmen er mee in dat de door hen aangeleverde informatie verwerkt kan

worden in de door de Aanbestedende dienst nader uit te werken stukken op het gebied van het eventuele vervolgtraject. Resultaten worden onherleidbaar verwerkt in de documenten.

- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands.
- De Aanbestedende dienst is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de Marktconsultatie of verplicht tot het aanbesteden van onderhavige behoeftestelling.
- De inbreng van deelnemende partijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden.
- De beantwoording kan via het menu "Offerte" in TenderNed worden ingediend.
- De beantwoording van de in dit document gestelde vragen is niet aan formats of lay-out voorschriften gebonden. Marktpartijen kunnen dit zelf bepalen. Een optie is om de antwoorden onder iedere vraag in dit document in te vullen.
- Indien u over dit document nog vragen wilt stellen kan dit tot uiterlijk **10 november 2025**. De antwoorden op deze vragen zullen uiterlijk op **14 november 2025** in een nota van inlichtingen worden beantwoord en op TenderNed worden geplaatst.

9 Contact

Contacten tussen markt en WUR lopen via de contactpersoon genoemd in TenderNed. U kunt ook gebruik maken van de berichtenmodule van TenderNed.

10 De planning

De planning vindt u in het menu Planning op het TenderNed-platform.

11 Vragen

Vraag	Antwoord
Algemene informatie	
Gegevens bedrijf	
Bedrijfsnaam	
Adres	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer algemeen	
Website	
Gegevens contactpersoon	
Naam	
Functie	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Gegevens organisatie	
Welke structuur heeft uw organisatie (zelfstandig, holding, etc.)	
Wat zijn de kernactiviteiten van uw organisatie?	
In welke regio's/landen is uw organisatie werkzaam?	
Vraag 1:	
Heeft uw organisatie ervaring met het exploiteren en ontwikkelen van bedrijfshuisvesting? Kunt u toelichten welke ervaring uw organisatie heeft met het exploiteren en ontwikkelen van bedrijfshuisvesting? Graag met vermelding van type projecten, omvang en resultaten.	

Vraag	Antwoord
Welke rol heeft uw organisatie hierbij vervuld? Wat waren daarbij de belangrijkste leerpunten?	
Vraag 2: Heeft uw organisatie ervaring in het wijzigen van een omgevingsplan?	
Vraag 3: Heeft uw organisatie ideeën voor een nieuwe bestemming van het pand?	
Vraag 4: Is volgens uw organisatie een omgevingsplanwijziging nodig voor een sluitende exploitatie/businesscase?	
Vraag 5: Wat is de mening van uw organisatie over het opwaarderen van het gebouw?	
Vraag 6: Hoe ziet u de balans tussen noodzakelijke investeringen in verduurzaming cq opwaarderen en de businesscase (huurprijs/koopprijs)?	
Vraag 7: Heeft uw organisatie voorkeur voor koop (met RvO) of voor huur?	
Vraag 8: WR wil garanties ten aanzien van de betalingsverplichting. Welke zekerheidsvorm is voor u passend?	
Vraag 9: Wat is volgens uw organisatie een realistische termijn voor het RvO / Huur? Na einde RvO betaalt WUR geen vergoeding aan opstalhouder, kunt u een afschrijftermijn voorstellen die werkbaar is?	
Vraag 10: In geval van koop met RvO; prefereert uw organisatie een eenmalig hoge koopsom en een lage opstalvergoeding of een eenmalig lage(re) koopsom en een hoge(re) opstalvergoeding? Naar welke structuur gaat uw voorkeur uit en waarom?	
Vraag 11: Ziet uw organisatie mogelijkheden om de nevengelegen stal te betrekken bij de exploitatie van het BSC? (niet als melkveebedrijf maar als ontwikkellocatie voor een alternatief gebruik).	
Vraag 12: Hoe zou uw organisatie de exploitatie vormgeven?	
Vraag 13: Hoe zou uw organisatie omgaan met de huidige huurovereenkomsten?	
Vraag 14: Welke doelgroepen (bedrijven, onderzoeksinstellingen, startups, scale-ups,	

Vraag	Antwoord
zorginstellingen) ziet uw organisatie als kansrijke huurders voor dit type pand?	
Vraag 15: Hoe zou uw organisatie omgaan met de mix van huidige huurders en nieuwe huurders?	
Vraag 16: Welke minimale omvang van huurders (m ²) is volgens u nodig om een gezonde exploitatie te realiseren?	
Vraag 17: Welke contractvormen en looptijden zijn volgens u passend bij dit type gebouw?	
Vraag 18: Welke risico's ziet uw organisatie bij exploitatie van het BioScience Center (o.a. leegstand, energieprijzen, investeringsomvang, bestemmingsplan, looptijd van RvO/huur)?	
Vraag 19: Welke risico's verwacht u van de kant van WUR/WR (o.a. beperkingen door nabijgelegen onderzoeksactiviteiten, toestemming voor onderhuur, bestemming 'Science') en hoe zouden deze risico's volgens u verdeeld moeten worden?	
Vraag 20: Welke incentives of randvoorwaarden zouden volgens u de aantrekkelijkheid van dit gebouw vergroten (bijv. langere contractduur, bijdrage in eerste verbouwingen, gedeelde risicodragerschap)?	
Vraag 21: Kunt u aangeven hoe u omgaat met de balans tussen marktconforme huur en verplichte opwaardering? Dit om meer inzicht in een realistisch verdienmodel te verkrijgen.	
Vraag 22: In welke mate sluit u aan bij de strategische doelen van WUR/WR w.o. duurzaamheid en toekomstbestendigheid?	
Vraag 23: Welke verduurzamingsmaatregelen (bijv. energiebesparing, CO ₂ -reductie, circulaire materialen) ziet uw organisatie als noodzakelijk of kansrijk om het gebouw aantrekkelijk te maken voor huurders/investeerders?	
Vraag 24: Welke certificeringen of kwaliteitslabels acht u haalbaar en wenselijk bij dit gebouwen complex?	