

# Marktconsultatieleidraad

**Circulair bedrijvenpark Strijkviertel**

**Thema: ontwikkelen**



Afbeelding 1: impressie kavelveld Strijkviertel

11 februari 2026

Versie 1.0

Concept



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>De marktconsultatie</b>	<b>4</b>
2.1	Doel van de marktconsultatie	4
2.2	Inhoudelijke informatie	4
<b>3</b>	<b>Procedure</b>	<b>10</b>
3.1	Marktconsultatie	10
3.2	Verslaglegging	10
3.3	Planning	10
<b>4</b>	<b>Resultaat en vervolg</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Voorwaarden</b>	<b>12</b>

# 1 Inleiding

De Gemeente Utrecht is bezig met de voorbereiding van de tender Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel (kavelveld 3).

Met deze open marktconsultatie wil de gemeente een beeld vormen van hoe de markt voor de ontwikkeling van een circulair bedrijvenpark eruitziet, of de voorgenomen ambities haalbaar zijn en of de circulaire business case die nodig is voor het realiseren van het bedrijvenpark, haalbaar is.

Met uw inzichten helpt u de gemeente om de tender zo goed mogelijk op de markt te zetten. In de voorgenomen tender wordt het kavelveld niet één op één uitgegeven, maar is de gemeente op zoek naar een ontwikkelende partij of consortium die het gehele kavelveld 3 in erfpacht gaat afnemen en gaat ontwikkelen.

Deze marktconsultatie heeft niet tot doel om partijen te selecteren of contracteren. Het is niet de bedoeling dat u een aanmelding of bieding indient.



Afbeelding 2: Strijkviertel

## 2 De marktconsultatie

### 2.1 Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is om informatie op te halen uit de markt om

1. Een actueel beeld te krijgen van de kansen en uitdagingen die marktpartijen zien bij de ontwikkeling van een kavelveld op bedrijvenpark Strijkviertel;
2. Te reflecteren op de ambities van de gemeente voor het kavelveld;
3. De haalbaarheid van de wens op het gebouwconcept en de opgave voor een energie-hub te toetsen.

### 2.2 Inhoudelijke informatie

#### 2.2.1 Strijkviertel

##### **De locatie**

In het groene bedrijvenpark Strijkviertel staan prettig verblijven, efficiënt ruimtegebruik en circulaire ontwikkeling centraal. Het bedrijvenpark heeft een netto oppervlak van circa 20 hectare aan totaal uit te geven gebied. Het bedrijfspak biedt plek aan MKB (tot 5.000m<sup>2</sup> bvo) alsook kleinschalige bedrijfsunits in broedplaatsen. Hierbij ligt het accent op zowel koplopers als pioniers op het gebied van circulair ondernemen, creatieve ondernemers met aandacht voor circulair, laboratoria en start ups en scale ups. Oftewel: ondernemers met de drift om de transitie naar een circulaire economie te realiseren. De ambities van de bedrijven op Strijkviertel zijn hoog en het bedrijvenpark is altijd in beweging. Door voorzieningen te delen, elkaar te inspireren en te ontmoeten in de groene buitenruimte en placemaking, vormt Strijkviertel de ultieme plek en community om de circulaire droom te verwezenlijken. Het bedrijvenpark is een fijne, groene plek om te werken en te bezoeken.

##### **Visie**

Er is een grote vraag naar ruimte voor werkgelegenheid en de ruimte hiervoor is schaars. De gemeente Utrecht wenst daarom een circulair bedrijvenpark met meerlaagse gebouwen en gedeelde voorzieningen. De manier van bouwen en ondernemen draagt bij aan het duurzamer en efficiënter omgaan met onze grondstoffen. Bedrijven krijgen de kans om met hun oplossingen van waarde te zijn voor de transitie naar een 100% circulaire economie. Het bedrijvenpark draagt bovendien bij aan meer werkgelegenheid in de stad, nu en in de toekomst.

##### **Missie**

Het bedrijvenpark Strijkviertel biedt ambitieuze koplopers en pioniers de ruimte voor ondernemerschap. Strijkviertel vormt een community waar ondernemers, ontwikkelaars, werknemers en studenten elkaar inspireren en motiveren op weg naar 100% circulariteit en werkgelegenheid voor de volgende generatie. Het bedrijvenpark is een prettige, groene en toegankelijke plek om te werken en te bezoeken. Zo draagt Strijkviertel bij aan de missie van de gemeente Utrecht om in 2050 een circulaire stad te zijn.



### In cijfers

Strijkviertel is opgebouwd uit 14 kavelvelden met een totaal van circa 20 hectare in erfpacht uitgeefbaar terrein. Hiervan wordt circa 18,3 hectare door de gemeente Utrecht uitgegeven. De overige circa 2 hectare zijn 2 kavels in particulier eigendom (kavels 13 en 14). De kavelvelden verschillen in grootte, van circa 0,6 hectare tot ruim 3 hectare. De meeste kavels hebben een oppervlakte van circa 1,5 ha. In de voorgenomen tender waar deze marktconsultatie aan voorafgaat wordt gezocht naar een ontwikkelaar voor kavelveld 3. Kavelveld 3 heeft een grootte van circa 16.381 m<sup>2</sup>.

De positionering van Kavelveld 3 vindt u in afbeelding 2. Zie voor verdere informatie de volgende twee links:

1. [Strijkviertel: ontwikkelen bedrijvenpark | gemeente Utrecht](#)
2. [Vaststelling bestemmingsplan circulair bedrijventerrein Strijkviertel en vaststelling beleidsregel beeldkwaliteitsplan circulair bedrijvenpark Strijkviertel | gemeente Utrecht](#)

De grondprijzenbrief kunt u vinden via de volgende link: [Raadsbrief Grondprijzenbrief 2025 Utrecht - iBabs Publieksportaal](#)



Afbeelding 3: positionering kavelveld 3

### Tijdljn

De bedoeling is dat in 2028 wordt gestart met de bouw en het pand in 2030 in gebruik komt.

## Ontwikkelaar

Het doel is om via een tender een ontwikkelpartner te selecteren die langjarig betrokken blijft. Dit betekent dat de ontwikkelaar niet enkel het kavelveld ontwikkelt, maar ook onder andere (niet uitputtend) de volgende werkzaamheden uitvoert:

- Tijdens de ontwikkel- en bouwfase een samenwerking tot stand brengen tussen de ontwikkelaar en toekomstige (circulaire en arbeidsintensieve) huurders en de gemeente;
- In samenwerking met de gemeente geschikte toekomstige huurders selecteren voor het bedrijvenpark;
- Tijdens de exploitatiefase een actieve rol spelen in de community building in het kavelveld;
- Tijdens de exploitatiefase flexibel zijn in een eventuele doorontwikkeling van het vastgoed, om zo bij te dragen aan de doelen van Strijkviertel.
- Er is sprake van netcongestie (minimaal tot 2034) waardoor er randvoorwaarden worden gesteld aan een netbewust energieconcept. Het realiseren en exploiteren van een eigen energiesysteem is onderdeel van de opgave.

### 2.2.2 Doelen en ambities Bedrijvenpark Strijkviertel

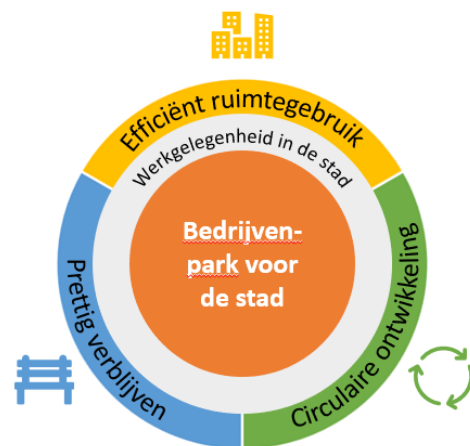
Het bedrijvenpark Strijkviertel wordt ontwikkeld om bij te dragen aan de hoge werkgelegenheidsopgave in de stad.

De **doelstelling** van Strijkviertel is het creëren van een nieuw type bedrijvenpark dat als een samenhangend 'ecosysteem' werkt en dat verbinding maakt met de woonwijk Rijnvliet, zodat het bedrijvenpark als een soort stadswijk te ervaren is. Het gaat om de profilering van het terrein als circulaire hotspot. Hierbij geldt dat ieder kavelveld meer is dan een optelsom van individuele bedrijven. Op het moment dat er een circulaire community wordt gerealiseerd draagt dit ook bij aan de aantrekkingskracht op nieuwe bedrijven.

Elke keuze die in het ontwerp wordt gemaakt is te herleiden tot het werkgelegenheidsdoel en de volgende **ambities**:

- Circulaire ontwikkeling;
- Efficiënt ruimtegebruik;
- Prettig verblijven.

De gemeente Utrecht wil dat de ontwikkeling van de beschikbare kavelvelden een integraal circulaire ontwikkeling is. De gemeente Utrecht is daarom op zoek naar partijen die het lef en de kunde hebben om nieuwe en circulaire concepten voor bedrijfshuisvesting te ontwikkelen. In de planuitwerkingsfase zal de gemeente Utrecht proactief meedenken over deze circulaire concepten.



Om de ambities van bedrijvenpark Strijkviertel waar te kunnen maken geven we de grond uit in kavels. Elk kavelveld biedt ruimte aan meerdere ondernemingen die gezamenlijk gebruik maken van diverse functies, bijvoorbeeld een gezamenlijke laad-en losstraat, parkeren, erfafscheidingen of andere gedeelde voorzieningen als labs, restaurant, opslag of clubhuis. Waar mogelijk kunnen ondernemingen gebruik maken van elkaars reststromen als grondstof.

#### **Ambitie: circulaire ontwikkeling**

Het realiseren van een circulaire ontwikkeling waarbij het bedrijvenpark Strijkviertel het internationale visitekaartje van de gemeente Utrecht wordt op het gebied van circulaire transitie voor het bedrijfsleven, netwerk en kennisontwikkeling rond circulair ondernemen. Hierbij horen de volgende fysieke randvoorwaarden:

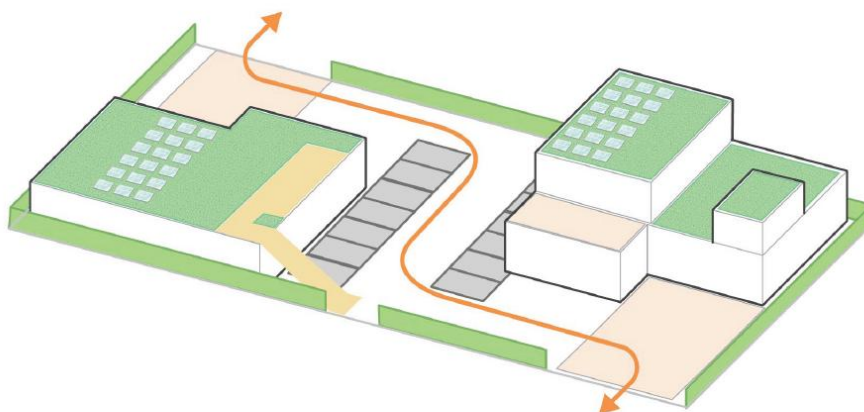
- Een duidelijke circulaire strategie voor het kavelveld, zowel op gebouwniveau als op het ontwikkelen en in stand houden van een gemeenschap;
- Heldere circulaire ontwerpprincipes op bouw, beheer en onderhoud tot en met sloop aansluitend bij [Het Nieuwe Normaal](#). Het afwerkingsniveau vormt hierin ook een onderdeel;
- In een vroege fase van de planontwikkeling en -uitwerking betrekken van circulaire, innovatieve MBK/Start up bedrijven uit de regio Utrecht.

#### **Ambitie: Efficiënt ruimte gebruik**

Dit is onder andere van belang om ondanks de beperkt beschikbare ruimte binnen de stad tegemoet te kunnen komen aan de groeiende behoefte voor werkgelegenheid. Hierbij horen de volgende oplossingen om deze ambitie waar te maken:

- Het bouwen van geschakelde, gestapelde en gecombineerde bedrijfsruimtes. Zo ontstaat op ieder kavelveld een combinatie van gebouwen en bedrijven die de plot efficiënt benutten;
- Het inzetten op een mix van bedrijfsfuncties (groot en klein, maar ook in functie/activiteit), zodat de ruimte optimaal wordt benut en zowel een hoge(re) dichtheid als interessantere verblijfskwaliteit ontstaat;
- Het inzetten op meer functiedeling (restaurant, vergaderruimte, laad-losruimte, etc.) waardoor er meer kruisbestuiving is en community wordt gecreëerd.

## PRINCIPE CIRCULAIR STRIJKVIERTEL



Afbeelding 4: gebouwconcept 'van stapelen en schakelen op een kavelveld' op circulair bedrijvenpark Strijkviertel

### **Ambitie: Prettig verblijven**

Het creëren van een prettige omgeving waar je zowel naar toe gaat om te gaan werken als fijn verblijven in de omgeving met een buitenruimte die uitnodigt voor ontmoeten/bewegen/vergaderen. Oftewel het creëren van een aantrekkelijke inrichting van gebouwen en buitenruimtes op kavels met parkeren, groen, ontspannings- en verblijfsruimte.

Belangrijke onderdelen van het prettig verblijven zijn:

- Duurzaamheidsambities op het gebied van: groen en ecologie, klimaatadaptatie, mobiliteit, natuurinclusief- en diervriendelijk (doelsoorten) en de manier waarop er wordt aangesloten op (het groen in) de buitenruimte.
- Stedenbouwkundige ambities, zoals: natuurlijke uitstraling, aansluiten bij (groene) openbare ruimte, doorzichten en doorwaadbaarheid, transparante en uitnodigende plinten, menselijke maat door slimme compositie en mix van verschillende volumes op de kavel
- Stimuleringsbeleid door bedrijven om werknemers en bezoekers zoveel mogelijk de voeten, (deel)fiets, OV of deelauto te laten gebruiken via gedeelde voorzieningen en gedragsbeïnvloeding.

### **Netbewust en duurzaam energieconcept**

Er is sprake van netcongestie tot minimaal 2034. De gemeente streeft daarom naar een netbewust bedrijvenpark waarin energie (elektriciteit en warmte) duurzaam wordt opgewekt en binnen een collectief slim wordt opgeslagen en gedeeld (een zogeheten energie-hub). Het energieconcept zorgt voor een minimale belasting van het elektriciteitsnet en realiseert maximale duurzame opwek



Het indicatieve elektriciteitsverbruik (inclusief geëlektrificeerde warmtevraag) komt uit op een gemiddeld verbruik over het jaar van 222 kW, met een totaal van 2.110 MWh. Het maximaal verbruikte vermogen ligt op 460 kW. In deze indicatieve bepaling is uitgegaan van 1,27 MWp aan vermogen van zonnepanelen, een batterijgrootte van 2 MWh en extra energieverbruik van 172 MWh voor elektrisch vervoer.

### **2.2.3 De tender Kavelveld 3**

In de voorgenomen tender wordt het kavelveld niet één op één uitgegeven, maar is de gemeente opzoek naar een ontwikkelende partij of consortium die het gehele kavelveld 3 in erfpacht gaat afnemen en gaat ontwikkelen. Het voornemen is om de tender met betrekking tot de uitgifte van kavelveld 3 in 2 fasen te laten doorlopen: de inschrijffase en de selectiefase. Gezien de ambitieuze ambities wordt er in de tender gezocht naar een 'partner plus' en een 'plan min'.

## 3 Procedure

### 3.1 Marktconsultatie

Deze marktconsultatie bestaat uit twee ronden. De eerste ronde is een open, schriftelijke ronde. Bij deze marktconsultatieleidraad vindt u een invulformulier met vragen als bijlage. De gemeente nodigt u graag uit om deze vragenlijst in te vullen en om deze als (Word)bijlage via een bericht in het TenderNed aan de gemeente toe te sturen.

Na deze schriftelijke ronde wil de gemeente graag met een aantal partijen in gesprek (1,5 uur) gaan voor een verdere verdieping. Voor deze mondelinge ronde nodigt de gemeente partijen uit op basis van diversiteit van de beantwoording. We vragen in deze gesprekken vooral om nadere toelichting op de door u gegeven antwoorden.

### 3.2 Verslaglegging

De gemeente verwerkt alle opgehaalde informatie in een marktconsultatieverslag. De antwoorden/informatie die u heeft verstrekt verwerken we in het verslag zonder hierbij specifiek aan te geven welke partij welke informatie heeft verstrekt. Na afloop van de marktconsultatie publiceert de gemeente dit verslag via TenderNed. Let op: de antwoorden worden niet beoordeeld.

### 3.3 Planning

De gemeente hanteert voor deze marktconsultatie onderstaande planning. We kunnen deze termijnen aanpassen lopende de marktconsultatie. Als de termijnen in deze planning niet overeenkomen met de termijnen in het aanbestedingsplatform dan gelden de termijnen die in het aanbestedingsplatform staan.

<b>Datum</b>	<b>Beschrijving/activiteit</b>
Wo 11 februari 2026	Publicatie van de marktconsultatie
Ma 16 maart 2026, 10:00 uur	Uiterste datum ontvangst schriftelijke reacties
Di 24 maart 2026	Mondelinge gesprekken
n.t.b.	Publicatie verslag marktconsultatie

## 4 Resultaat en vervolg

De informatie die de gemeente ophaalt in deze marktconsultatie gebruikt de gemeente in het verder vormgeven van de tender, specifiek op de in deze marktconsultatie uitgevraagde onderwerpen. Naar verwachting zal de tender in Q2 2026 worden gepubliceerd.

## 5 Voorwaarden

Uw deelname aan deze marktconsultatie is geheel vrijwillig. Als u deelneemt aan deze marktconsultatie hou dan rekening met het volgende:

- U gaat akkoord met de voorwaarden van deze marktconsultatie;
- Deelname is geheel vrijwillig en wederzijds geheel vrijblijvend, zonder verplichtingen en/of rechten;
- De gemeente is niet verplicht om verkregen informatie toe te passen;
- Voor het verstrekken van informatie ontvangt u geen vergoeding;
- Alle informatie die u indient als vertrouwelijk behandelt de gemeente ook vertrouwelijk;
- Uw deelname schept voor de gemeente geen verplichting jegens u;
- U kunt geen rechten ontleen aan de informatie die tijdens de marktconsultatie door de gemeente beschikbaar wordt gesteld;
- De informatie die u verstrekt wordt eigendom van de gemeente Utrecht;
- Door u verstrekte documenten worden niet geretourneerd;
- Het invulformulier 'vragen en antwoorden' dient via de berichtenmodule van TenderNed ingediend te worden;
- Een invulformulier dat niet via TenderNed wordt ingediend, wordt niet in behandeling genomen.

De gemeente Utrecht behoudt zich het recht voor om:

- De planning zoals opgenomen op TenderNed te wijzigen;
- De marktconsultatie (tussentijds) tijdelijk te staken of definitief te beëindigen.