Gemeente Amsterdam

# Opdrachtformulering

| | |
|---|---|
| **project** | Realisatie horecavoorziening Nelson Mandelapark |
| **datum** | 10 juni 2025 |
| **opdrachtgever** | **Bestuurlijk Vincent de Kom en** **Ambtelijk Hans Straver** |
| **projectleider** | Saskia Bollen |
| **opsteller** | Saskia Bollen |
| **startdatum** | 1 juni 2025 |
| **einddatum** | |
| **versie** | 1 |
| **status** | **bestuurlijk concept** |
| **gevraagd besluit** | Bestuurlijke goedkeuring van de start van het project. |
| **vraag** | Het stadsdeel Zuidoost heeft de wens om de realisatie van een horecalocatie in het Nelson Mandelapark voor te bereiden en uit te geven via een tender.<br>Dit omvat:<br>• Het treffen van voorbereidingen met betrekking tot de horecavoorziening, waaronder de benodigde infrastructuur en aansluitingen en het juridisch planologisch proces.<br>• Consultatie: Om dit project goed aan te laten sluiten bij de wensen van de buurt en het lokale ondernemersklimaat, willen wij een marktconsultatie uitvoeren. Het doel van deze marktconsultatie is inzicht krijgen in de behoeften, eisen en wensen van zowel de lokale bewoners als horecaondernemers voor deze voorziening, en te inventariseren welke ondernemers interesse hebben om als exploitant op te treden.<br>• Toetsen op haalbaarheid van eisen en wensen vanuit de gemeenschap.<br>• Het vaststellen van randvoorwaarden voor de exploitatie, zodat deze aansluit bij de wensen van bewoners en de ruimtelijke en functionele visie van het park.<br>• Het voorbereiden en uitvoeren van de tenderprocedure, zodat een geschikte exploitant wordt gevonden die bijdraagt aan een levendige en toegankelijke horecavoorziening in het park. |
| **achtergrond** | **Aanleiding**.<br>De vraag naar horeca in het Nelson Mandelapark komt voort uit de vastgestelde visie voor de ontwikkeling van het park (februari 2022). |

Gemeente Amsterdam

# Visie Nelson Mandelapark, juni 2022




Deze visie is opgesteld om het park te ontwikkelen tot een echt stadspark dat voldoet aan de behoeften van een diverse en groeiende bevolking. Het stadsdeel groeit en worden tot 2040 zo'n 30.000 woningen bijgebouwd. Dit vergroot de druk op de openbare ruimte. In antwoord op deze groei heeft de gemeente besloten om o.a. te investeren in het Nelson Mandelapark, volgens de vastgestelde visie.
De visie is vormgegeven door de inbreng van belanghebbenden, er heeft uitgebreide bewonersparticipatie plaatsgevonden waarin de behoefte aan horecavoorziening in het park expliciet werd genoemd. Horeca is daarom opgenomen in de visie en in het nieuwe schetsontwerp voor het park.

Daarnaast is er in stadsdeel Zuidoost een tekort aan horecagelegenheden (Rapport stadsdeel Zuidoost marktonderzoek horeca, feb.2024) . Het aantal horecavestigingen zal de komende jaren fors uitbreiden. De ontwikkelingen worden met name gerealiseerd in Amstel-3 en Arenapoort.

Op specifieke plekken zoals in parken en groene gebieden, waar het aanbod van horecavoorzieningen volledig ontbreekt, is horeca-aanbod met terrasruimte zeer gewenst.
Nu het Nelson Mandelapark wordt omgevormd tot een volwaardig stadspark, met diverse voorzieningen die bijdragen aan een levendige en gastvrije sfeer is de toevoeging van horeca essentieel.

Gemeente Amsterdam

Het stadsdeel richt zich op de realisatie van minimaal één horecalocatie in het park. In het park (naast het pierenbadje) staat op mooie dagen een foodtruck, met een uitgiftepunt voor ijsjes en dergelijke.

In de nabije omgeving zal de komende jaren meer horeca-aanbod komen, waaronder;

- Horeca in het Brasapark;
- Het Bijlmer Park Theater wil haar horecavoorziening uitbreiden;
- Restaurant aan het Anton de Komplein

Het project omvat de realisatie van een horecalocatie in het Nelson Mandelapark. Het stadsdeel neemt de voorbereidingen op zich en geeft de exploitatie via een tender uit. Door dit project nu uit te voeren sluit het aan op de werkzaamheden van de herinrichting van het park, die eind 2025 plaatsvindt. Tijdens deze werkzaamheden wordt het park opengebroken en voorzien van diverse aanpassingen. Door nu actie te ondernemen, kunnen de voorbereidingen voor de horecalocatie, zoals de aanleg van kabels en leidingen, worden meegenomen in deze herinrichting. Dit zorgt voor een efficiëntere uitvoering en besparing op kosten en extra werk, waardoor het van belang is om hier nu mee aan de slag te gaan.

**probleemstelling**

Het ontbreekt aan een horecavoorziening in het Nelson Mandelapark, terwijl er een duidelijke behoefte is om deze toe te voegen.

Zonder een duidelijke aanpak blijft de horecavoorziening een wens in plaats van een realiteit en wordt een kans gemist om het park verder te ontwikkelen tot een volwaardig stadspark.

**Kansen**
Stadsdeelontwikkeling: Dit project sluit aan bij de bredere ambitie om Zuidoost verder te ontwikkelen en de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen.

**doel**

Het project draagt bij aan verschillende doelen die de ontwikkeling van het Nelson Mandelapark en het stadsdeel als geheel versterken:

**LevendigER park**: De toevoeging van een horecavoorziening maakt het Nelson Mandelapark aantrekkelijker en levendiger, waardoor bezoekers langer verblijven en meer gebruik maken van de openbare ruimte.

**DynamischER ondernemerschap**: Door het horecaconcept via een tender uit te geven, worden kansen gecreëerd voor ondernemers om een duurzame en rendabele onderneming op te zetten.

**DiversER horeca-aanbod**: Het toevoegen van horeca in het park draagt bij aan een gevarieerd aanbod, passend bij de behoeften en wensen van de verschillende doelgroepen in Zuidoost.

**Betrokkenheid van de buurt en maatschappelijke waarde**: De wens is om het horecaconcept lokaal te laten invullen, waardoor kansen ontstaan voor lokale ondernemers en de ontwikkeling van concepten die aansluiten bij de maatschappelijke en culturele diversiteit van Zuidoost. Dit stimuleert niet alleen de betrokkenheid van de buurt, maar draagt ook bij aan het creëren van een horeca-aanbod dat de waarden en wensen van de gemeenschap weerspiegelt. Een risico is echter dat de financiële haalbaarheid niet wordt gehaald. Door ondernemers tijdig te informeren over deze kans (tender), hopen we hen in staat te stellen zich goed voor te bereiden op de tender en zo de kans op succes te vergroten.

**resultaat**

Het project beoogt de volgende concrete en meetbare resultaten te realiseren:

- Verkenning naar horeca-concepten, wel of niet gecombineerd met maatschappelijke activiteiten.
- Inventarisatie van de horeca wensen van bewoners
- Randvoorwaarden voor de horecalocatie zijn vastgesteld.
- Toestemming van de TAC-commissie is verkregen voor de geplande horecavoorziening.
- Marktconsultatie onder ondernemers is afgerond en eventuele aanpassingen aan de randvoorwaarden zijn getoetst.
- Een bouwenvelop voor de tender is opgesteld en definitief gemaakt.
- Juridisch en planologisch is het mogelijk gemaakt om een horecalocatie te realiseren (eventueel BOPA procedure doorlopen, een positief advies van de Technische Adviescommissie (TAC) en gronduitgifte).
- De tenderprocedure is voorbereid en uitgegeven.

Door deze resultaten te behalen, wordt gezorgd voor een goed voorbereide en juridisch en financieel houdbare horecalocatie in het Nelson Mandelapark, die bijdraagt aan de levendigheid, de economische kansen en de stedelijke ontwikkeling van Zuidoost.

**afbakening**

Het project richt zich op de voorbereiding en uitgifte van een horecalocatie in het Nelson Mandelapark via een tender.

**Buiten het project:**

- Het daadwerkelijk realiseren en bouwen van de horecavoorziening zelf.
- De exploitatie van de horecavoorziening na gunning van de tender.
- Directe betrokkenheid van het stadsdeel bij de exploitatie of bedrijfsvoering van de horecalocatie.

- Het financieren van de exploitatie door het stadsdeel; de tender richt zich op marktpartijen die dit zelfstandig uitvoeren.

**geld** Voor dit project is een globale financiële raming opgesteld, inclusief de benodigde dekking:

- **Inzet projectleider:** 6 uur per week.
- **Voorbereidingen kabels en leidingen door het IB:** Er is €30.000 gereserveerd op basis van een raming door het Ingenieursbureau (IB), onder de voorwaarde dat deze werkzaamheden kunnen worden meegenomen bij de herinrichting van het park in het najaar van 2025.
- **Marktconsultatie ondernemers horeca in het groen door extern bureau:** Met stakeholders en horecapartijen (ondernemers en vastgoed) organiseren we, met de inzet van de projectleider horeca/ EZ, een bijeenkomst om consultatie op te halen.
- **Inzet R&D:** Ondersteuning bij het juridisch planologisch proces (BOPA procedure doorlopen met jurist), formuleren ruimtelijke eisen paviljoen (ook visueel), opstellen bouwenvelop met jurist en document opstellen en presentatie in TAC- bijeenkomst.
- **Inzet Grondzaken:** Verantwoordelijk voor de gronduitgifte en het tenderproces.

**organisatie** Bestuurlijk opdrachtgever: Vincent de Kom (portefeuillehouder fysiek + economie)

Ambtelijk opdrachtgever: Hans Straver (ambtelijk opdrachtgever fysiek)

projectleider: Saskia Bollen

**Projectorganisatie**
Voor de uitvoering en coördinatie van het project wordt een projectorganisatie opgezet, bestaande uit:

- **Projectleider Gebiedspool:** Verantwoordelijk voor de algehele projectcoördinatie en voortgang.
- **Gebiedsmakelaar Nelson Mandelapark:** Vertegenwoordigt de lokale belangen en ondersteunt in de communicatie met betrokken partijen.
- **Planoloog en Ontwerper R&D:** Adviseert over de ruimtelijke en functionele inpassing van de horecalocatie.
- **Economie Stadsdeel:** Ondersteunt bij de economische haalbaarheid en marktconsultatie van ondernemers.

- **Communicatieafdeling:** Verantwoordelijk voor de communicatie met ondernemers over de tender en de kansen voor horeca in het park.

**tijd**

- **Q2 2025:** Bestuurlijke vaststelling opdracht 'realiseren horecavoorziening in het N.M. Park'
- **Q2-Q3 2025:** Vaststellen randvoorwaarden gemeente (R&D, gebied, economie, IB).
- **Q3 2025:** Toetsing van de randvoorwaarden bij de TAC.
- **Q2-Q3 2025:** Marktconsultatie horecaondernemers.
- **Q2-**Q3 2025: Behoefte-inventarisatie bewoners
- **Q4 2025:** Start voorbereidingen voor kabels en leidingen
- **Q3 2025:** Start juridisch-planologisch proces (zoals bestemmingsplanwijziging).
- **Q4 2025 + Q1 2026 :** Voorbereiden gronduitgifte en tenderprocedure.
- **Q1 2026:** Start tenderprocedure.

**informatie** Projectleider informeert zowel opdrachtgever als het dagelijks bestuur periodiek over de voortgang van het project.

Beslismomenten/ mijlpalen:

1. Dagelijks bestuur geeft opdracht om voorbereidingen te treffen voor een horecapaviljoen in het NM Park
2. Start marktconsultatie met bewoners, lokale partijen en horeca-exploitanten
3. Resultaten marktconsultatie verwerken in het programma van eisen voor een horecapaviljoen
4. Nota van uitgangspunten met programma van eisen opleveren
5. NvU voorleggen voor advies aan de TAC
6. Bouwenvelop opstellen
7. Tender publiceren
8. Selectiecommissie samenstellen
9. Inschrijvingen inventariseren
10. Commissie selecteert de meest geschikte kandidaat
11. Begeleiding bieden de vergunningprocedure voor een omgevingsvergunning

Gemeente Amsterdam

**kwaliteit**

Kwaliteitseisen worden bepaald in het programma van eisen.

Uitgangspunten;

Een solitaire horecavoorziening met ruim terras, eventueel gecombineerd met een ruimte voor maatschappelijke activiteiten.

Een commerciële voorziening met een sociale component.

**communicatie/ participatie**

Bewoners worden geïnformeerd over de komst van een horecavoorziening en bevraagd over hun wensen ten aanzien van de invulling.

(lokale) marktpartijen worden bevraagd over de randvoorwaarden voor een rendabele businesscase.

**risico**

Het project kent enkele risicofactoren die van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid en uitvoering:

- **Budget:** Mogelijk is er geen budget of capaciteit bij de directie Grond en Ontwikkeling dit jaar beschikbaar voor dit project, wat de voortgang kan vertragen.
- **Juridisch:** Een wijziging van het bestemmingsplan kan complex en tijdrovend zijn, wat invloed kan hebben op de planning.
- **Realistisch:** De TAC kan zeer strenge eisen stellen, waardoor de horecalocatie mogelijk niet exploitabel wordt.
- **Wens voor lokale invulling:** Doordat de tenderprocedure wordt gehanteerd, is er minder controle over wie de exploitatie wint. Dit kan betekenen dat de horecalocatie niet wordt gegund aan een lokale partij.
- **Marktomstandigheden:** Er bestaat een risico dat alleen grote horecaspelers financieel in staat zijn om hier een locatie te realiseren, wat de diversiteit van het aanbod en de lokale betrokkenheid kan beperken.

Gemeente
Amsterdam