

Selectiedocument tijdelijke culturele invulling 'De Tunnel' ArenAPoort West



1^e AANZET SELECTIEDOCUMENT TBV INRIT PARKEERGARAGE - De Tunnel

1. Ontwikkeling van ArenAPoort /Eleven Square

ArenAPoort is een uniek deel van de stad, dat aan beide kanten van station Amsterdam Bijlmer Arena ligt. Ten westen van het spoor ligt het grootste uitgaanscentrum van Nederland, met grote publiekstrekkers als AFAS Live, de Ziggo Dome, Pathé ArenA en de Johan Cruijff ArenA. Wanneer grootschalige evenementen plaatsvinden wordt het gebied rondom de Johan Cruijff Boulevard druk gebruikt. Er zijn echter kansen om veel meer met deze plek te doen. In ArenAPoort-West staan verder veel kantoren en er is sprake van grootschalige detailhandel aan de boulevard en in Villa ArenA. Ten oosten van het spoor ligt de Amsterdamse Poort, met veel winkels en voorzieningen.

In het hart van ArenAPoort West wordt project Eleven Square gebouwd: op het grasveld naast AFAS Live tegenover de Johan Cruijff ArenA. Het project wordt gerealiseerd door OMC, een ontwikkelcombinatie van AM en Ballast Nedam. In Eleven Square komen ruim 1.150 woningen, een hotel, een theater, een supermarkt, kantoren, horeca en leisure. Deze functies zijn verdeeld in vier clusters.

Tussen deze gebouwen komen openbaar toegankelijke straten en pleinen. Door Eleven Square krijgt het uitgaansgebied rondom de Johan Cruijff Boulevard aanvullende voorzieningen en meer diversiteit. De ontwikkeling van Eleven Square zorgt voor meer levendigheid dankzij een mix van wonen, werken en ontspanning in het gebied.

Onderdeel van de Eleven Square ontwikkeling is de aanleg van een ondergrondse parkeergarage. Vanwege bouwtechnische redenen is de inrit van deze parkeergarage al opgeleverd, terwijl deze naar het zich laat aanzien de komende twee tot drie jaar nog niet in gebruik wordt genomen.

2. Ambitie: een uitgaansplek voor nieuwe en huidige bewoners

Door de goede ligging en wat rauwe uitstraling van de inrit lijkt het een uitstekende locatie te zijn om (tijdelijke) activiteiten te organiseren. Een dergelijk *placemaking*-initiatief helpt in de verdere ontwikkeling van ArenAPoort West als inspirerende woon-, werk- en evenementenlocatie en kan positief bijdragen aan de beeldvorming van het gebied. Ontwikkelaar OMC ziet dit belang ook in en levert met het oog op de toekomst hier graag een bijdrage aan.

De grote venues in ArenAPoort West trekken nu vooral heel doelgericht bezoekers, afkomstig uit het hele land, die zich over het algemeen kortstondig in het gebied begeven. De betekenis voor bewoners uit Zuidoost of de rest van Amsterdam is in de huidige situatie vrij beperkt.

De gemeente Amsterdam en OMC zijn op zoek naar een partij die de uitdaging wil aangaan om hier, voorafgaande aan de definitieve ingebruikname van de inrit, een tijdelijke culturele invulling aan te geven. Bij voorkeur gebeurt dit samen met lokale culturele ondernemers. Het gaat hierbij in eerste instantie om een periode van twee jaar met een mogelijk uitloop tot drie. Het is de bedoeling dat de tijdelijke invulling van de parkeergarage (verder te noemen 'De Tunnel') een bijdrage levert aan het uitgaansleven in ArenAPoort, in aanvulling op de bestaande grootschalige programmering van de omliggende venues. De Tunnel kan bijdragen aan het bereiken van doelgroepen die anders niet naar ArenAPoort West zouden komen, of kan het verblijf in het gebied verlengen voor bezoekers van de grootschalige evenementen. De locatie beschikt enerzijds over weinig faciliteiten, maar biedt anderzijds nog vele mogelijkheden. Voorlopig wonen er geen mensen in de nabijheid van De Tunnel. Er kan daarom gedacht worden aan muziekdragende evenementen, festivalactiviteiten en/of nachtprogrammering.

Door De Tunnel ter beschikking te stellen wil de gemeente tegemoetkomen aan de grote behoefte aan meer ruimte voor nachtcultuur. In de Omgevingsvisie spreekt de gemeente zich uit over het belang van de nachtcultuur voor de stad. In het coalitieakkoord is tevens onderschreven dat er in gebiedsontwikkelingen expliciet ruimte wordt gemaakt voor nachtcultuur.

De gemeente constateert dat bestaande locaties regelmatig verdrongen worden door gebiedsontwikkeling en dat nieuwe initiatieven maar moeilijk slagen in hun zoektocht naar een ruimte. Momenteel wordt er gewerkt aan een uitvoeringsagenda met concrete stappen om precies dit soort thema's te ondervangen. Zo heeft de gemeente onder andere de ambitie om naast permanente ruimten ook tijdelijke invullingen voor de nachtcultuur te stimuleren, door op een creatieve manier om te gaan met reeds bestaande locaties. De Tunnel leent zich hier goed voor en zou zo ook het eerste voorbeeld kunnen zijn van de uitwerking van het nieuwe beleid. Op langere termijn komen er permanente locaties voor kleinschalige (nacht) cultuur in het ArenAPoort gebied. De Tunnel sorteert hier op voor. Doorontwikkeling naar een permanente locatie in het gebied past binnen de ambities van de gemeente maar hierover kan nadrukkelijk geen toezegging worden gedaan.

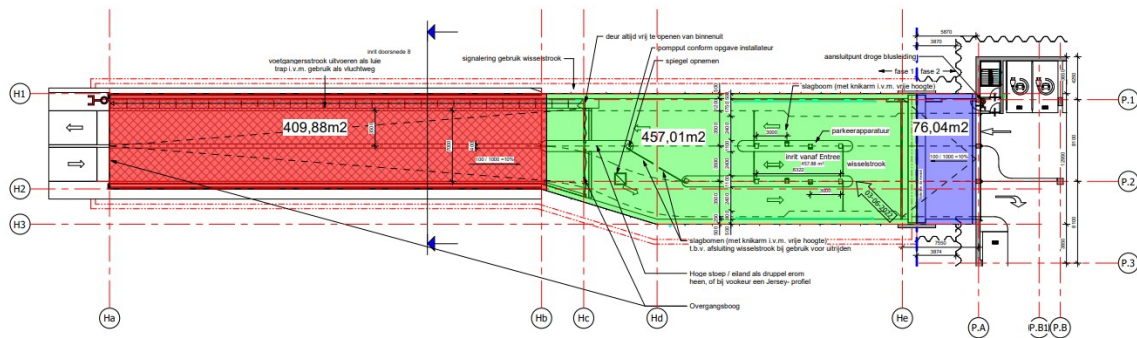
3. Tender

De gemeente Amsterdam is samen met OMC op zoek naar één partij die bij voorkeur samen met lokale culturele ondernemers een cultureel (nacht) programma kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren. De gemeente en OMC selecteren deze partij door middel van een openbare selectie (tender). Hiervoor is deze selectieprocedure opgezet waarbij een jury van lokale culturele ondernemers en deskundigen het uiteindelijke plan selecteert.

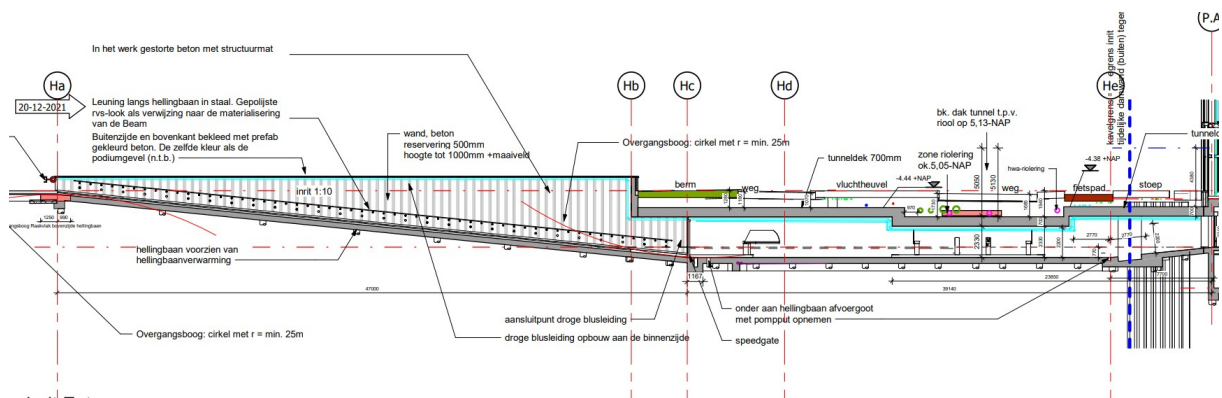
4. Specificaties en voorzieningen Tunnel

De Tunnel bevindt zich op de Entree, zijstraat van de Holterbergweg, temidden van vier kantoortorens, waaronder het Das-gebouw en de Margrietstoren.





Helling baan (red gearceerd) heeft een oppervlakte van 410 m², breedte ca 8,2 m, lengte ca 50 m. Tunnel gedeelte (groen gearceerd) heeft een oppervlakte van 457 m², breedte 8,2 tot 13 m, lengte 30 m. Hoogte 2,3 tot 3,0m.



Op locatie is een elektra aansluiting aanwezig van max. 630 kVA. Er is geen water- of rioolaansluiting. **Check: klopt dit?**

5. Bruikleenovereenkomst

De partij die de tender wint sluit met de gemeente een bruikleenovereenkomst. Dit betekent dat deze partij voor de duur van de overeenkomst geen huur hoeft te betalen voor het gebruik van het terrein. Wel is het uiteraard aan de gebruiker om De Tunnel na afloop in dezelfde staat na te laten als

ze hem aan het begin is aangeboden. Investeringskosten, waaronder de tijdelijke facilitering van nutsvoorzieningen komen voor rekening van de initiatiefnemer / geselecteerde partij. Hiervoor kan deze gebruik maken van een verdienmodel waarvan de opbrengsten worden ingezet voor de exploitatie. Aan de initiatiefnemers wordt gevraagd om een investering- en exploitatie plan te overleggen dat op haalbaarheid wordt getoetst.

6. Vergunningen

De partij die de tender wint is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de vergunningen voor gebruik en exploitatie van De Tunnel. Dit kan op verschillende manieren:

- Met een exploitatievergunning inclusief horecavergunning voor doorlopende programmering;
- Exploitatie op evenementenbasis waarin met evenementenvergunningen wordt gewerkt.

Wij vragen geïnteresseerde partijen inzicht te geven in de manier waarop ze de exploitatie in relatie tot vergunningen willen opzetten.

De gemeente zoekt uit of een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan nodig is en zal hiervoor de aanvraag doen. Dit kan echter pas op het moment dat er een plan ligt.

Een andere mogelijkheid is dat de geselecteerde partij een omgevingsvergunning aanvraagt voor de bouw en daarin de (tijdelijke) afwijking van het bestemmingsplan meeneemt. Proceduretijd hiervoor is 8 weken plus 6 weken bezwaartermijn.

Partijen dienen er rekening mee te houden dat het tijd kost voordat de benodigde vergunningen worden afgegeven en dat exploitatie tot die tijd niet mogelijk is.

7. Selectieprocedure

De gemeente en OMC nodigen partijen uit om deel te nemen aan de selectieprocedure. Van 28 april tot en met 26 mei 2023 is de inschrijving voor de selectie geopend. Uit alle inzendingen wordt een voorselectie gemaakt. Maximaal vijf inschrijvers worden uitgenodigd om hun idee tussen 8 en 25 juni te presenteren aan de selectiecommissie. Op 1 juli is de winnaar definitief bekend en kan worden gestart met de planvorming, vergunningprocedures en realisatie.

Gevraagd wordt om

- (1) een visie/ambitie op de tijdelijk invulling
(indicatie: 2 A4)
- (2) een globaal plan van aanpak inclusief investerings- en exploitatieplan + planning + benodigde vergunningen?
(indicatie: 2 A4)
- (3) een concept-programmering inclusief partijen die daarbij betrokken zijn
(indicatie: 1 A4)
- (4) een globale schets van inrichting/routing
- (5) Communicatieplan?
(indicatie: 1 A4)

Selectiecriteria

Van tevoren duidelijk aangeven wat de selectiecriteria zijn en hoe we hier op wegen/toetsen. Suggesties voor interessante selectiecriteria:

- Programmering (enerzijds aansluitend bij aanbod in omgeving en bij 'karakter van zuidoost' (lokale cultuur, muziek etc.) en anderzijds vernieuwend en verrijkend t.o.v. aanbod)
- Mobiliteit (hoe wordt ingezet op vervoer van bezoekers naar locatie; stimuleren ov en fiets?)
- Placemaking (wat doet het voor het beeld en de beleving van ArenAPoort West?)
- Duurzaamheid (hoe wordt omgegaan met energie, afval, mobiliteit etc.?)
- Ontwerp/uitstraling (wat straalt het uit, sluit het aan bij ZO, betrekken lokale artiesten?)
- Exploitatieplan
- Financiën (is het plan haalbaar op financieel gebied?)
- Team en ervaring: Aantoonbare ervaring met vergelijkbare opgave, de programmering en exploitatie daarvan

Score

Maximaal aantal punten per onderdeel:

Programmering	20
Mobiliteit	10
Placemaking	10
Duurzaamheid	10
Ontwerp / uitstraling	10
Financiën	20
Team / ervaring	20
<i>Totaal maximaal</i>	<i>100 punten</i>

-

Selectiecommissie

De selectiecommissie bestaat uit vijf personen met elk een gelijke stem. Dit zijn:

- 5.1, 2, e 5.1, 2, e ontwikkelaar bij ontwikkelcombinatie OMC en eigenaar van de Tunnel
- 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e Kunst en Cultuur, ingehuurd door gemeente Amsterdam voor de gebiedsontwikkeling van ZuidOost:
- 5.1, 2, 5.1, 2, e 5.1, 2, e gebiedsontwikkeling ArenAPoort (geadviseerd door 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e)
- 5.1, 2, e binnen Kunst en Cultuur (gemeente Amsterdam) verantwoordelijk voor de nachtcultuur **vervanger?**
- Iemand uit de omgeving die goed aanvoelt wat op deze plek in Zuidoost kan werken in termen van programmering, bv Soultrash, 5.1, 2, e 5.1, 2, e (**nog invullen**)

Verdere aandachtspunten:

- **Afstemming N&H diensten over veiligheid/handhaving etc. en afspraken met partij maken.**
- **Afstemming OMC over bereikbaarheid etc. bij evenementen?**
- **Er moet goed worden gekeken en getoetst op o.a. brandveiligheid etc. Hoe borgen we dit?**
- **Integriteitsonderzoek - Bibob toets**

8. Planning

Deze planning is inmiddels niet meer haalbaar, nog aanpassen

Voor 28 april 2023

Uitnodigen partijen om deel te nemen aan de selectieprocedure;

Half mei

Eventueel tour – open huis organiseren waarin geïnteresseerden een kijkje kunnen nemen en vragen kunnen stellen voor het maken van hun plannen;

t/m 26 mei 2023

Inschrijfperiode 1^e ronde;

t/m 8 juni 2023
t/m 25 juni 2023
uiterlijk 30 juni 2023

Beoordeling plannen 1^e ronde door selectiecommissie;
Presentatie plannen door 5 partijen (2^e ronde);
Uitslag bekend en start ontwikkeling tijdelijke invulling Tunnel;

Vervolgens

afspraken maken, ondertekenen (gunning) en planning afspreken?

Moodboard

