

Selectiedocument tijdelijke culturele invulling 'De Tunnel' in ArenAPoort



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 nog 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 het 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 1.100 woningen, een hotel, een theater, een supermarkt, kantoren, horeca en leisure. Deze functies zijn verdeeld over vier gebouwen.

Tussen de gebouwen komen openbaar toegankelijke straten en pleinen. Met 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 Eleven Square is een ondergrondse parkeergarage. Vanwege bouwtechnische redenen is de inrit van deze parkeergarage al opgeleverd, terwijl deze naar verwachting de komende twee tot drie jaar nog niet in gebruik wordt genomen. De inrit bestaat uit een hellingbaan en daarnaast een ondergronds deel van circa 450 m².

2. Ambitie: een uitgaansplek voor nieuwe en huidige bewoners

Door de goede ligging en wat rauwe uitstraling van de inrit (hierna De Tunnel genoemd) 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 Tunnel, 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 jaar. Het is de bedoeling dat de tijdelijke invulling van De Tunnel een bijdrage levert aan het uitgaansleven in ArenAPoort West, 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 ziet 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 ArenAPoort Wes. 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.

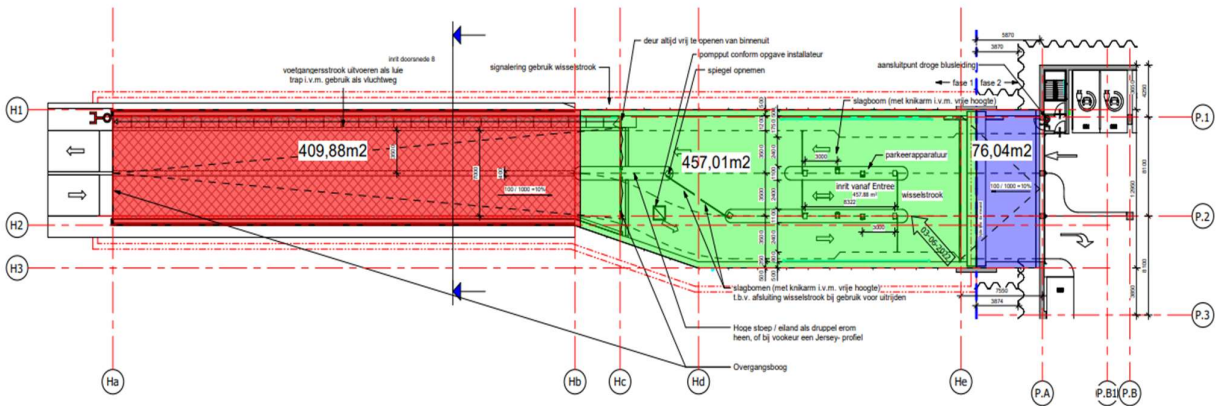
3. Tender

De gemeente Amsterdam is samen met OMC op zoek naar een 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, en daarmee de indienende partij, selecteert.

4. Specificaties en voorzieningen Tunnel

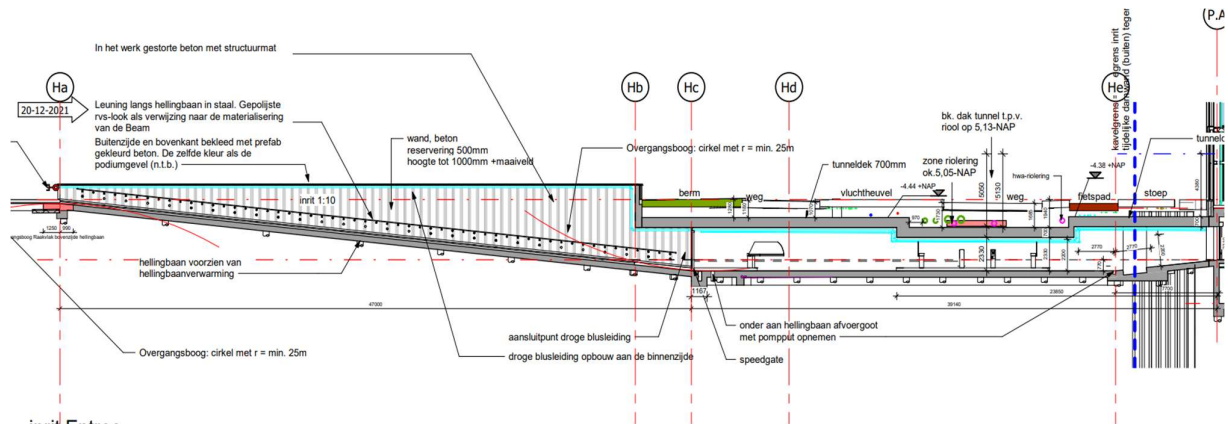
De Tunnel bevindt zich op de Entree, een zijstraat van de Holterbergweg, temidden van vier kantoorstorens, waaronder het Das-gebouw en de Margrietstoren.





De hellingbaan (rood gearceerd) heeft een oppervlakte van 410 m². De breedte is ca. 8,2 meter en de lengte is ca. 50 meter.

Het tunnelgedeelte (groen gearceerd) heeft een oppervlakte van 457 m². De breedte is 8,2 tot 13 meter, de lengte 30 meter en de hoogte is 2,3 tot 3,0 meter.



Op locatie is een elektra aansluiting aanwezig van max. 630 kVA. Verder is er wel een HWA (hemelwaterafvoer) aanwezig, maar zijn er géén wateraansluiting en VWA (vuilwaterafvoer-riool) aanwezig.

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 exploitatieplan 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 het gebruik en de exploitatie van De Tunnel. Dit kan op verschillende manieren:

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

Geïnteresseerde partijen worden gevraagd inzicht te geven in de manier waarop ze de exploitatie in relatie tot de vergunning(en) 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. De 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 16 mei tot en met 16 juni 2023 is de inschrijving voor de selectie geopend. Uit alle inzendingen wordt een voorselectie gemaakt. Maximaal vijf inschrijvers worden uitgenodigd om hun idee op dinsdag 4 juli te presenteren aan de selectiecommissie. Op 11 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: maximaal 2 A4)
- (2) een globaal plan van aanpak inclusief investerings- en exploitatieplan + planning + benodigde vergunningen
(indicatie: maximaal 2 A4)
- (3) een concept-programmering inclusief partijen die daarbij betrokken zijn
(indicatie: maximaal 1 A4)
- (4) een globale schets van inrichting/routing
- (5) Communicatieplan
(indicatie: maximaal 1 A4)

Andere media wordt op prijs gesteld maar niet meegewogen in de beoordeling.

Selectiecriteria

De inzendingen worden beoordeeld aan de hand van de volgende zes selectiecriteria:

- *Programming*
Eenzijds aansluitend bij het aanbod in omgeving en bij het 'karakter van Zuidoost' (lokale cultuur, muziek etc.) en anderzijds vernieuwend en verrijkend t.o.v. het bestaande aanbod;
- *Placemaking*
Wat doet het voor het beeld en de beleving van ArenAPoort West;
- *Duurzaamheid*
Hoe wordt omgegaan met energie, afval, mobiliteit etc.;
- *Ontwerp en uitstraling*
Wat straalt het uit, sluit het aan bij Zuidoost, worden lokale artiesten betrokken;
- *Financiën*
Is het plan haalbaar op financieel gebied;
- *Team en ervaring*
Aantoonbare ervaring met vergelijkbare opgave, de programmering en exploitatie daarvan.

Een Bibob-screening maakt onderdeel uit van de uiteindelijke gunning en het niet voldoen hieraan is een uitsluitingsgrond voor de selectie.

Score

Maximaal aantal punten per onderdeel:

Programming	30
Placemaking	10
Duurzaamheid	10
Ontwerp en uitstraling	10
Financiën	20
Team en ervaring	20
<i>Totaal maximaal</i>	<i>100 punten</i>

Selectiecommissie

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

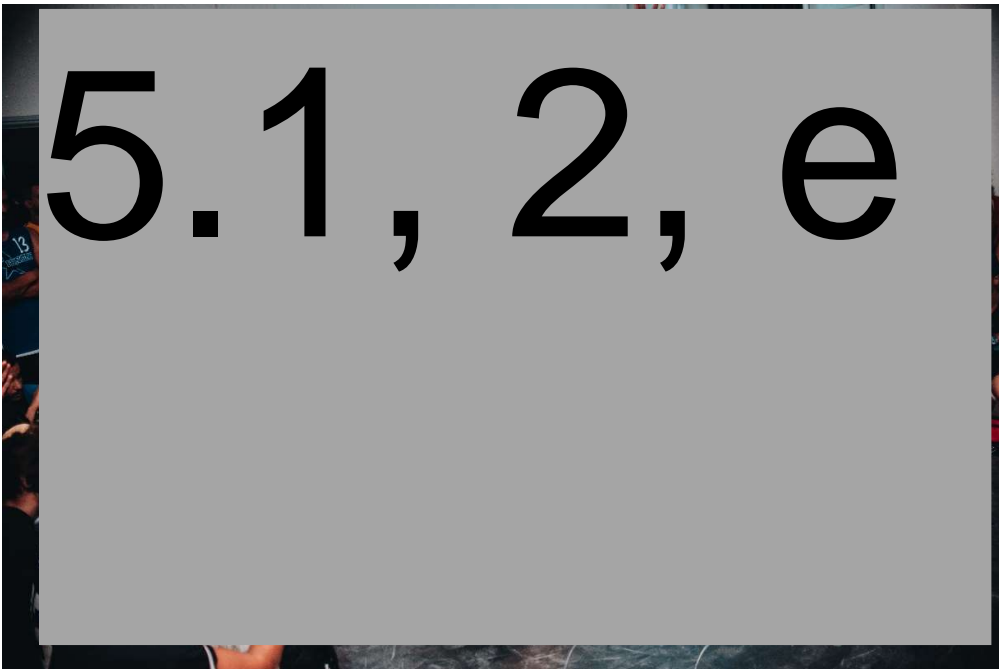
- 5.1, 2, e 5.1, 2, e ontwikkelaar bij ontwikkelcombinatie OMC en in die rol eigenaar van de Tunnel;
- 5.1, 2, e binnen Kunst en Cultuur (gemeente Amsterdam) verantwoordelijk voor de nachtcultuur
- 5.1, 2, e van de Stichting N8BM Amsterdam, die zich inzet voor een levendig, divers en inclusief nachtleven;
- 5.1, 2, e binnen Kunst en Cultuur (stadsdeel Zuidoost) verantwoordelijk voor evenementen;
- 5.1, 2, e DJ en festivalorganisator

De selectie wordt begeleid door 5.1, 2, e e projectmanager gebiedsontwikkeling ArenAPoort West.

8. Planning

Dinsdag 16 mei 2023	Start selectie De Tunnel
Woensdag 31 mei 2023	Tunnelafdaling, een bezoek aan de locatie (op afspraak tussen 15.00 en 17.00 uur)
Vrijdag 16 juni 2023	Deadline inschrijfperiode 1e ronde
Dinsdag 20 juni 2023	Beoordeling plannen 1e ronde door selectiecommissie
Donderdag 22 juni 2023	Terugkoppeling 1 ^e ronde aan inschrijvingen
Dinsdag 4 juli 2023	Presentatie plannen door 5 partijen (2e ronde)
Dinsdag 11 juli 2023	Uitslag bekend en start ontwikkeling tijdelijke invulling Tunnel

Moodboard



5.1, 2, e

