

1. Inleiding

Het stadsdeel Zuidoost werkt aan de ontwikkeling en uitgifte van een horecapaviljoen met terras in het Nelson Mandelpark. Deze ontwikkeling komt voort uit de Visie Nelson Mandelpark (2022), waarin is vastgesteld dat het park moet uitgroeien tot een levendig en aantrekkelijk stadspark voor de diverse en groeiende bevolking van Zuidoost. Tijdens bewonersparticipatie en beleidsvorming is duidelijk geworden dat er behoefte is aan een horecavoorziening. Zo'n voorziening maakt het park gastvrij, zorgt dat bezoekers langer blijven en draagt bij aan meer sociale ontmoeting.

Via een tenderprocedure gaan we op zoek naar een partij die een horecavoorziening wil realiseren. In de bouwvelop wordt uitgegaan van een gebouw met een footprint van ongeveer 200 m², met de mogelijkheid voor een terugvallende verdieping, en een terras van ongeveer 500 m². Dit biedt ruimte voor een compacte maar hoogwaardige horeca-invulling die goed aansluit bij de parkfunctie. De locatie (zie bijlage) ligt aan een Plusnet-fietspad, waardoor het paviljoen goed bereikbaar is voor fietsers en voetgangers. Er zijn geen eigen parkeerplaatsen; de dichtstbijzijnde openbare parkeergelegenheid bevindt zich aan de Karspeldreef. Aan de oostzijde van het park verrijst bovendien de [Nelson Mandelabuurt](#), een nieuwe wijk met ongeveer 725 woningen en voorzieningen die vanaf 2027 wordt opgeleverd. Deze toekomstige bewoners vormen een belangrijke groep gebruikers van het park én van de horeca.

Het Nelson Mandelpark heeft een herkenbare identiteit die past bij de dynamiek van Zuidoost. Het park is een mix van sport, spel, cultuur en ontspanning, met sportvelden, wandel- en fietsroutes, speelplekken en nabijgelegen voorzieningen zoals het Bijlmer Parktheater. Er zijn ook kunstwerken die bijdragen aan de culturele uitstraling van het gebied. Daarnaast is het park de thuisbasis van één van de meest kenmerkende evenementen van Zuidoost: het jaarlijkse Kwaku festival, dat bezoekers uit heel Amsterdam en daarbuiten aantrekt. Het horecapaviljoen moet aansluiten bij deze veelzijdigheid en gastvrijheid: een toegankelijke plek waar sporters, gezinnen, buurtbewoners en bezoekers zich welkom voelen en waar de diversiteit, creativiteit en energie van het park terugkomen in de uitstraling en het aanbod.

Bevoorrading van het paviljoen kan — met ontheffing — via het park plaatsvinden. Alle benodigde infrastructuur, zoals water, elektra en riool, moet door de ondernemer zelf worden aangelegd en bekostigd.

Doel van deze marktconsultatie

De gemeente Amsterdam stelt vragen aan marktpartijen om inzicht te krijgen in:

1. Kansrijke horeconconcepten die passend zijn voor het park en aansluiten op de behoeften van bewoners en bezoekers.
2. De haalbaarheid, functionaliteit en optimalisatie van de beoogde bouwvelop (footprint paviljoen 200 m², 500 m² terras).
3. De minimale informatie en randvoorwaarden die ondernemers nodig hebben om goed en realistisch op een tender te kunnen inschrijven.
4. Voorkeuren ten aanzien van uitgifte- en exploitatievormen, zoals huur, erfpacht, tijdelijke of permanente constructies.
5. Mogelijkheden om lokale ondernemers en samenwerkingspartners te betrekken, te stimuleren of verplicht mee te nemen in de exploitatie, op een manier die aansluit bij de waarden van Zuidoost en het park.
6. Inzicht in risico's, kansen en uitvoerbaarheidsaspecten, zowel financieel, ruimtelijk als operationeel.

De opbrengsten van deze marktconsultatie worden gebruikt om de tender zodanig vorm te geven dat deze realistisch, aantrekkelijk en toegankelijk is voor een brede groep ondernemers, met ruimte voor maatschappelijke meerwaarde, lokale inbedding en een sterke bijdrage aan de levendigheid van het Nelson Mandelapark.

2. Opzet marktconsultatie

De marktconsultatie is geheel schriftelijk en alleen op TenderNed gepubliceerd. Aan de deelnemers van de marktconsultatie wordt gevraagd de marktconsultatiedocumenten te bekijken, eventuele vragen over de marktconsultatiedocumenten in te dienen via de vragenmodule van TenderNed en te reageren op de marktconsultatievragen van de gemeente in overeenstemming met de planning in hoofdstuk 3.

De beantwoording van de vragen vanuit de deelnemers aan de marktconsultatie zal geanonimiseerd plaatsvinden door middel van een Nota van Inlichtingen op TenderNed. Deze Nota van Inlichtingen zal ook als bijlage bij de aanbestedingsdocumenten worden gepubliceerd.

De beantwoording van de vragen indienen via de berichtenmodule van TenderNed.

Op basis van de ontvangen reacties kan de gemeente besluiten om een aanvullende of verdiepende marktconsultatiesessie te organiseren. Of en in welke vorm deze sessie plaatsvindt, wordt bepaald aan de hand van de inhoud en behoefte die uit de antwoorden op deze marktconsultatie naar voren komen.

3. Planning

Activiteit	Datum
Mogelijkheid tot het stellen van vragen door marktpartijen	12 januari – 26 januari
Beantwoording vragen door gemeente Amsterdam	19 januari – 2 februari
Indienen reactie marktconsultatie	16 februari deadline
Verwachting publicatie tender horecapaviljoen	Q2 2026

4. Contactgegevens

Correspondentie over deze marktconsultatie is uitsluitend mogelijk via de berichtenmodule van TenderNed.

5. Marktconsultatievragen

DEEL A — Uw onderneming en concept

Vraag A1. Kunt u uzelf en uw onderneming kort introduceren?

- Type onderneming (start-up, MKB, horeca-exploitant, franchise, etc.)
- Locatie/ binding met Amsterdam Zuidoost

Vraag A2. Kunt u uw idee voor het horecaconcept in het Nelson Mandelapark beschrijven? Licht in uw antwoord toe:

- Het type concept en de doelgroep(en) die u wilt bedienen. Welke openingstijden passen daar volgens u bij.
- Hoe uw concept aansluit bij de identiteit van het park en de waarden van Zuidoost.
- Hoe u de beschikbare bouwenvelop (200 m² footprint, optie voor terugvallende verdieping, 500 m² terras) zou benutten.

Vraag A3. Bent u een ondernemer uit Zuidoost, of zou u willen samenwerken met lokale ondernemers of maatschappelijke organisaties uit Zuidoost?

- Welke vormen van samenwerking ziet u?
- Welke voorwaarden of ondersteuning heeft u daarvoor nodig?

DEEL B — Bouwenvelop & fysieke randvoorwaarden

Op basis van de opdracht ligt er een aantal uitgangspunten:

- Paviljoen gebouw met een maximum footprint van **200 m²**
- Mogelijkheid tot extra verdieping, deze dient terugvallend te zijn.
- Terras: **500 m² half verhard**
- Inpassing in groen, respect voor zichtlijnen, verblijfsfunctie en toegankelijkheid

Vraag B1. Hoe beoordeelt u de omvang van het paviljoen (200 m²) voor een rendabele exploitatie?

- Voldoende/te klein/te groot?
- Welke functies (keuken, opslag, zitplekken, maatschappelijke ruimte) moeten minimaal passen?

Vraag B2. Hoe beoordeelt u de terrasgrootte van 500 m²?

- Voldoende/te klein/te groot?
- Hoeveel zitplaatsen zijn realistisch?
- Hoe zou u het terras gebruiken gedurende het jaar?
- Welke voorzieningen of randvoorwaarden nodig zijn om het terras goed te kunnen exploiteren?

Vraag B3. Zijn er ontwerp- of functionele aspecten die de gemeente moet opnemen in de bouwenvelop om de exploitatie haalbaar te houden?

(Denk aan oriëntatie terras, schaduw/zon, wind, zichtbaarheid, toegankelijkheid, groenbeheer, logistiek, (sociale) veiligheid)

DEEL C — Gebruik- en exploitatievormen

Vraag C1. Welke vorm van uitgifte heeft uw voorkeur?

- Tijdelijke huur van de grond met recht van opstal (bijv. 5–10 jaar)
- Permanente constructie die in erfpacht wordt uitgegeven

Vraag C2. Kunt u toelichten waarom deze uitgiftevorm het beste past bij uw bedrijfsvoering en investeringsbereidheid?

Vraag C3. Welke looptijd is voor u noodzakelijk om een investering in een paviljoen rendabel te maken?

Vraag C4. De gemeente denkt aan openingstijden tot uiterlijk 22.00 uur, passend bij de parkfunctie en de omgeving.

- Hoe kijkt u hier tegenaan?
- Kunt u aangeven of deze openingstijden voor uw concept goed werkbaar zijn?
- Als u andere openingstijden wenselijk vindt, licht dan toe welke tijden u voorstelt en waarom.

Vraag C5. Hoe kijkt u aan tegen een verplichte samenwerking met lokale ondernemers of maatschappelijke partijen als tendercriterium?

- Welke vormen van samenwerking zijn realistisch?
- Wat moet de gemeente doen om dit eerlijk en uitvoerbaar te maken?

DEEL D — Risico's

Vraag D1. Welke risico's ziet u in dit project voor exploitanten?

(Denk aan seizoen afhankelijkheid, bezoekersstromen, onderhoud groen, veiligheid, vergunningen)

Vraag D2. Waar zitten volgens u risico's die kunnen leiden tot afhaken in de tenderfase?

(Denk aan: onzekerheid kosten, onrealistische ruimtelijke kaders, te zware exploitatie-eisen, onvoldoende omzetpotentieel, vergunningstraject)

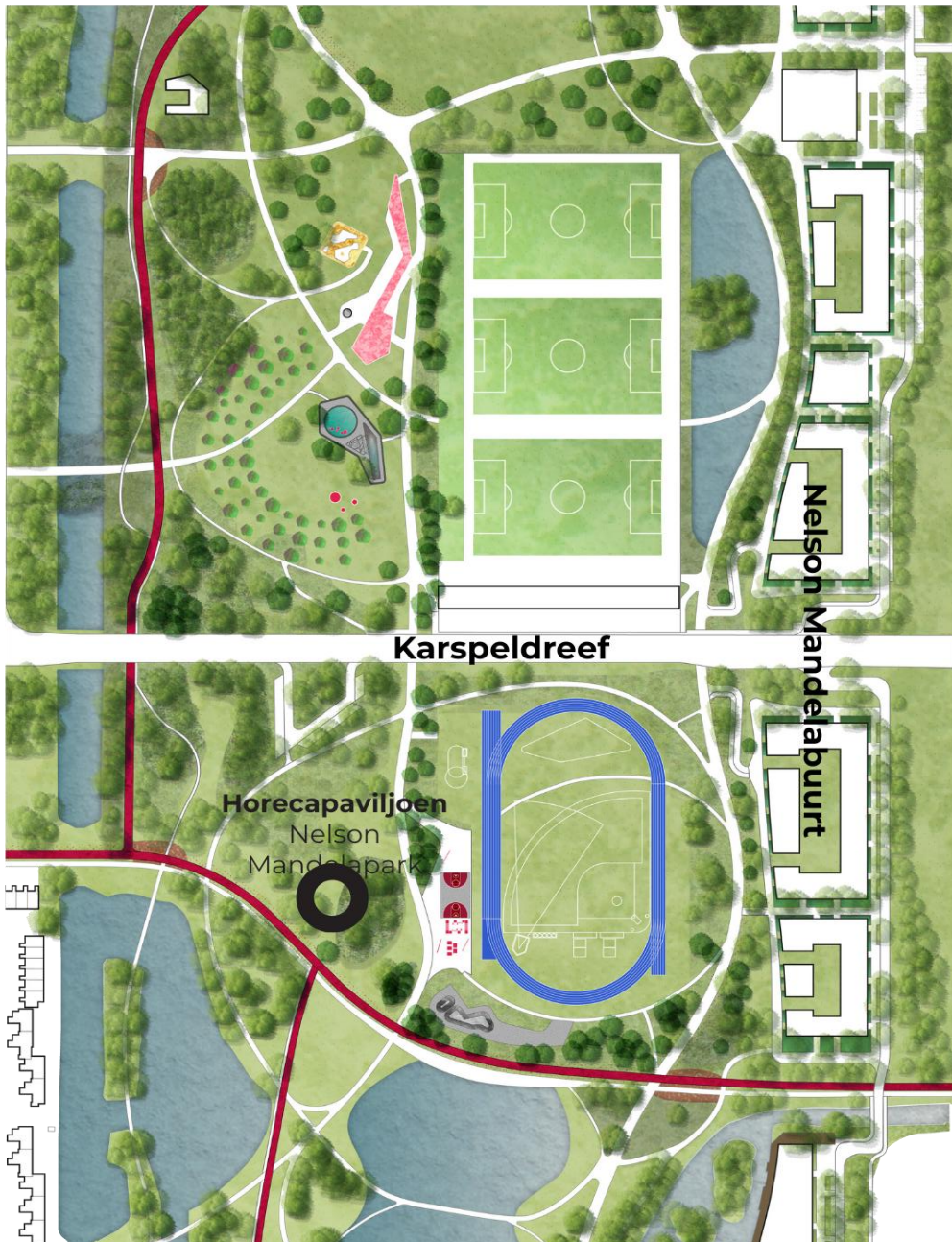
DEEL E — Verdere opmerkingen

Vraag E1. Heeft u interesse om deel te nemen aan een tender voor deze horecalocatie? Waarom wel/niet?

Vraag E2. Heeft u aanvullende wensen, aandachtspunten of tips voor de gemeente bij het opstellen van de bouwenvelop en de tender?

Hartelijk dank voor uw deelname aan deze marktconsultatie en voor het delen van uw inzichten; uw bijdrage helpt ons om een goed onderbouwde en haalbare tender voor het horecapaviljoen op te stellen.

Locatie



Voorwaarden Marktconsultatie

Op deze marktconsultatie zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. Gemeente Amsterdam neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012;
2. Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatie doeleinden;
3. Deze marktconsultatie dient uitdrukkelijk niet om een voorselectie te maken van gegadigden c.q. geïnteresseerden in het kader van een voorgenomen aanbesteding;
4. Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een eventuele aanbesteding. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan een aanbesteding;
5. De marktconsultatie is voor zowel alle deelnemers als de gemeente geheel vrijblijvend;
6. Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens de gemeente ontleen;
7. Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
8. Eventuele kosten voor deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door de Gemeente;
9. Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het door de gemeente nader uit te werken programma van eisen;
10. Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
11. De inbreng van deelnemende partijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen;
12. Gemeente Amsterdam is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
13. Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
14. Gemeente Amsterdam behoudt zich het recht voor: de planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen; een voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op een andere wijze uit te voeren dan mogelijk is meegedeeld; deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken

Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met bovengenoemde voorwaarden.