



Juryrapport

Voorselectie publieksfunctie Kop Dijkgracht

Inhoud

1	De jury en procedure beoordeling	6
1.1	De Jury	6
1.2	De voorselectie	6
2	Beoordeling inzendingen	8
2.1	De principeselectie	8
2.2	Overige inzendingen	15
3	Verdere procedure: op weg naar een definitieve invulling	49
3.1	Invloed voorselectie op het Stedenbouwkundig Plan	49
3.2	De volgende stap: vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan en omschrijving mogelijke definitieve selectieronde	49

1 De jury en procedure beoordeling

1.1 De Jury

De jury bestond uit de volgende mensen:

- **Marian Steenhagen** (voorzitter)
Projectbureau Zuidelijke IJever Gemeente Amsterdam, projectmanager Oostelijke Handelskade/Dijksgracht
- **Maarten Kloos**
Directeur Architectuurcentrum Amsterdam (ARCAM)
- **Menno van der Veen**
Jurist, filosoof en programmamaker bij debatcentrum De Balie in Amsterdam
- **Toine van Goethem**
Dienst Ruimtelijke Ordening Gemeente Amsterdam, Stedenbouwkundige
- **Guus Besselink**
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Projectleider

1.2 De voorselectie

In de inschrijfbrochure voor deelname aan de voorselectie Publieksfunctie Kop Dijksgracht zijn deelnemers gevraagd een aantal vragen te beantwoorden en inzicht te verschaffen in verschillende zaken. Daarnaast is ze gevraagd hierbij binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten te blijven zoals neergelegd in het concept Stedenbouwkundig Plan Dijksgracht en in de inschrijfbrochure zelf.

De jury heeft allereerst op een rij gezet of het gevraagde inzicht in een aantal zaken wel of niet aanwezig was. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen zaken die volgens de jury noodzakelijk waren om het plan te kunnen beoordelen en zaken die weliswaar gevraagd waren maar van minder groot belang voor de beoordeling van het plan.

De volgende onderdelen moesten volgens de jury minimaal aanwezig zijn om in aanmerking te kunnen komen voor de principesselectie (de partijen die eventueel gevraagd worden door te gaan naar de definitieve selectieronde):

- Visie programma
- Visie exploitatie
- Bedrijfskenmerken eindgebruikers(s)
- Bedrijfskenmerken ontwikkelende partij(en)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruikers(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht ontwikkelende partij(en)
- Financieel inzicht in exploitatie programma eindgebruikers(s)
- Financieel inzicht in realiseren ontwikkeling (globale stichtingskosten)

Hierbij is verder meegenomen dat uit de inzending daadwerkelijke betrokkenheid van eindgebruiker(s) en ontwikkelende partij moest blijken. Om hier aan te voldoen moesten betrokken partijen onder meer voor invulling van minimaal 50% van het niet-woon- en niet-kantoorprogramma zorgen. In het voortraject is aan de inzenders meegegeven dat als een partij overtuigend aan kan tonen op een later tijdstip een ontwikkelaar te betrekken en op deze wijze garant staat voor realisering van het plan wordt dit positief zou worden gewaardeerd.

Na een eerste toets op aanwezigheid van bovenstaande zaken bleken nog maar vier partijen in aanmerking te komen voor eventuele opname in de principesselectie. Aangezien de doelstelling van de jurering was te komen tot een principesselectie van 3 à 4 haalbare initiatieven van kwalitatief hoog niveau heeft de jury gemeend dan toch alle inzendingen te moeten beoordelen. Met name om de gemeenteraad inzicht te kunnen geven in de inzendingen en geschiktheid van verschillende programma's voor de locatie.

Uit de beoordeling van alle plannen bleken uiteindelijk drie van de vier overgebleven partijen volgens de jury dusdanig goede plannen hebben ingeleverd dat zij zijn opgenomen in de principesselectie. Het verdere verloop van de procedure is in eerste instantie afhankelijk van de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan Dijkgracht door de gemeenteraad van Amsterdam.

2 Beoordeling inzendingen

In dit hoofdstuk is de beoordeling per inzending opgenomen. Allereerst wordt steeds een algemeen oordeel gegeven. Vervolgens wordt aangegeven of de inzending volledig genoeg is geweest om in aanmerking te kunnen komen voor de principeselectie. Hier staat steeds welke onderdelen ontbraken. Als dit een van de onderdelen was zoals genoemd onder paragraaf 1.2 dan kwam de inzending niet in aanmerking voor verdere deelname. Vervolgens wordt de beoordeling weergegeven onderverdeeld naar de hoofdcriteria zoals opgenomen in de inschrijfbrochure. Dit zijn:

- Programma
- Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij
- Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit
- Voorbeeldprojecten/referenties
- Tijd

Als laatste is dan nog aangegeven welke wijzigingen van het concept Stedenbouwkundig Plan Dijkgracht nodig zouden zijn om het plan te kunnen realiseren. Een belangrijke reden om de voorselectie te starten gelijk aan de inspraakprocedure van het Stedenbouwkundig Plan was de mogelijkheid die dit zou bieden het plan nog enigszins aan te kunnen passen aan de plannen in de principeselectie.

Bij de weergave van de beoordeling is gekozen de inzendingen op de volgende wijze te sorteren:

- Allereerst de drie plannen opgenomen in de principeselectie.
- Vervolgens de overige inzendingen. Het plan dat na de toets op gevraagd inzicht wel in aanmerking kwam voor de principeselectie maar na de inhoudelijke beoordeling is afgevalen wordt eerst weergegeven. Daarna, op alfabetische volgorde, de overige plannen die zijn afgevalen.

2.1 De principeselectie

De volgende drie plannen zijn door de jury geselecteerd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

- Jeugdtheater de Krakeling
- House of Music
- Mediamatic/Veemtheater/Montevideo

Of zij ook daadwerkelijk worden uitgenodigd voor de definitieve selectieronde is afhankelijk van vaststelling van het concept Stedenbouwkundig Plan door de gemeenteraad. Het is namelijk mogelijk dat de Raad andere ruimtelijke of programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden vaststelt dan waaronder deze voorselectie heeft plaatsgevonden. Als dit gebeurt zal deze selectieprocedure worden stopgezet. Er zal dan op een andere manier gezocht moeten worden naar invulling voor de Kop Dijkgracht. Om deze reden wordt dan ook gesproken van een *principeselectie*. De deelnemers aan deze voorselectie zijn hierover in de inschrijfbrochure op de hoogte gebracht.

Inzending:

Mediamatic /Veemtheater/Montevideo



Eindgebruiker(s):

Veemtheater
Montevideo
Mediamatic

Ontwikkelaar(en):

VORM ontwikkeling B.V.

Programma:

Veemtheater	1.700 m ²
Montevideo	1.300 m ²
Mediamatic	800 m ²
Auditorium	400 m ²
Horeca	500 m ²
Terras	500 m ²
Daktuin	100 m ²
Drijvend zwembad	180 m ²
Sloepdelen	350 m ²

Oordeel Jury

Algemeen

De jury is erg positief over het programma. Dit is de enige inzending waarbij het overgrote deel van de invulling publiekstrekker is. Ook het thema van de invulling wordt positief gewaardeerd. Gezien de financiële draagkracht en onderbouwing zal er wel goed gekeken moeten worden of een goede architectonische uitstraling mogelijk is. De eerste schetsen en de betrokken architect doen de jury geloven dat dit mogelijk is. De jury ziet deze inzending graag doorgaan naar de definitieve selectieronde.

Opmerkingen per criterium

▪ **Volledigheid inzending**

Geen van de gevraagde onderdelen ontbreekt.

▪ **Programma**

Eindgebruikers zijn instituten waar meer gebeurt dan de standaardprogrammering. Ergens tussen theater, multimedia en andere experimentele kunstvormen in. De jury is hier positief over. De invulling past erg goed in het huidige tijdsbeeld, maar aan de andere kant is het nog onzeker hoe duurzaam deze kunstvorm zal blijken. De jury vindt het verder positief dat het programma vooral bestaat uit publieksinvulling. Tevens denkt de jury dat het publiek niet bijzonder autoaantrekkelijk is. Dit is positief.

▪ **Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij**

De ontwikkelende partij wordt in staat geacht het programma te ontwikkelen. De eindgebruikers zullen in staat zijn het te exploiteren. Hierbij moet wel worden aangetekend dat zij voor een groot deel van subsidies afhankelijk zijn. Uit de inzending wordt niet helder hoe zeker subsidiëring op de lange termijn is. Verder gaat de stichtingskostenexploitatie uit van erg lage bouwkosten. Zie ook hieronder.

▪ **Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit**

De begrote bouwkosten liggen laag. Dit kan leiden tot laag niveau architectuur. Aan de andere kant betreft het eindgebruikers die in het gebouw weinig luxe nodig hebben. Bovendien is de jury erg positief over de betrokken architect. Deze moet in staat zijn ook met een laag budget iets moois van het gebouw te maken. De jury is niet onverdeeld positief over het opzichtige karakter van de muur met led-verlichting. De invulling van het waterprogramma (sloepdelen en drijvend zwembad) past goed maar wordt in de inzending weinig spannend uitgewerkt.

- **Voorbeeldprojecten/referenties**

Meegezonden referenties zijn relevant en tonen kunde en draagkracht van de deelnemende partijen aan.

- **Tijd**

Geen opmerkingen

Inzending:

House of Music



Eindgebruiker(s):

Hein Schilder Groep BV
Stichting ter oprichting v.d. stichting
Nederlands Muziek Instituut

Ontwikkelaar Partij(en):

AM Wonen BV

Programma:

Hotel
Muziek Instituut
Horeca en terras
Drijvend zwembad
Aanlegsteigers

Oordeel Jury

Algemeen

De jury is positief over het programma. Het muziek instituut (waar diverse organisaties in deelnemen) biedt de nodige zekerheid. Het thema muziek is erg op haar plaats op deze locatie. Alhoewel er sprake is van een groot deel hotelinvulling lijkt de verhouding tot het overige programma beter dan bij andere inzendingen met hotelprogramma. Bovendien sluit de thematiek van het hotel (wederom muziek) goed aan bij de rest van het programma en bij de omgeving. Dit programma kan leiden tot versterking van het 'muzikale cluster', samen met het Muziekgebouw/Bimhuis en het conservatorium. Gezien het karakter van het muziek instituut bestaat wel het risico van veel kantoor/archief-achtige invulling. De jury ziet dit programma echter graag verder uitgewerkt in de definitieve selectieronde.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

Geen van de gevraagde zaken ontbreekt.

▪ Programma

Het thema muziek past bijzonder goed in de omgeving. Als er synergie ontstaat met het muziekgebouw aan 't IJ en het conservatorium dan is dit een heel mooie functie op een mooie plek. Gezien het karakter van het muziek instituut bestaat wel het risico van veel kantoor/archief-achtige invulling. De kans bestaat dat dit meer een studieplek dan een locatie voor uitvoeringen wordt.

Alhoewel bij andere inzendingen wordt aangegeven dat de jury weinig enthousiast is over hotelinvulling op deze locatie lijkt deze hier, op basis van meegezonden schetsen, beter in verhouding tot de rest van het programma. Bovendien sluit de thematiek (muziekhotel) hier erg goed aan bij de rest van het programma en bij de omgeving.

▪ Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij

De ontwikkelaar en de eindgebruikers lijken goed in staat een dergelijk programma te willen en kunnen realiseren. Verder is uit de inzending goed op te maken dat het hotel niet leidend is geweest. Dit wordt positief gewaardeerd. Het muziek instituut is een stichting in oprichting met goede toekomstverwachtingen.

▪ **Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit**

Het ontwerp, alhoewel nog schetsmatig, wordt erg positief gewaardeerd. De kans bestaat wel dat het de uitstraling van een massief blok krijgt. De daktuin en het terras worden erg mooi gevonden. Het idee van de waterrand met een rij pieren en drijvend zwembad past hier goed.

Inzenders geven aan dat het programma ook zal passen binnen de ruimtelijke variant met de toren (en behoud van de NS-dienstwoningen) maar tonen helaas niet aan hoe dit zal gebeuren.

▪ **Voorbeeldprojecten/referenties**

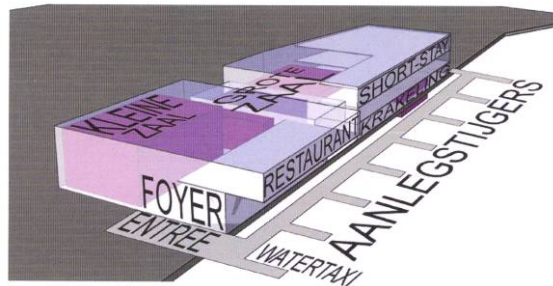
Meegezonden referenties zijn relevant en tonen kunde en draagkracht van de deelnemende partijen aan.

▪ **Tijd**

Geen opmerkingen

Inzending:

Jeugdtheater De Krakeling



Eindgebruiker(s):

Stichting Jeugdtheater Amsterdam/
Jeugdtheater De Krakeling

Ontwikkelaar(en):

Amvest Woningen
Nova projectontwikkeling BV

Programma:

Theater	3.000 m ²
Wonen	2.500 m ²
Horeca	500 m ²
Aanmeren watertaxi, sloepen, salonboten, passanten	

Oordeel Jury

Algemeen

De jury vindt dit een gedegen inzending. Er wordt niet gebluft en het plan is zeer transparant. De jury is wel gemengd van oordeel over het programma. Aan de ene kant is het een sympathiek programma dat goed aansluit bij het kleinschalige karakter van de rest van de Dijkgracht. Aan de andere kant vraagt de jury zich af of het programma sterk genoeg is voor deze locatie en de gewenste stedelijk/regionale uitstraling voor een brede doelgroep. Zo wordt betwijfeld of deze invulling ook 's avonds voor voldoende levendigheid zal zorgen.

Vanwege de professionaliteit van de inzending en de betrokkenheid en zekerheid die spreekt uit de samenwerking tussen ontwikkelende partij en eindgebruiker stelt de jury voor deze inzending wel door te laten gaan naar de definitieve selectieronde.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

Geen van de gevraagde zaken ontbreekt.

▪ Programma

De jury vindt het programma sympathiek maar denkt dat het voor een beperkte doelgroep is. Daarnaast zijn de openingstijden beperkt. De jury betwijfelt of deze invulling zorgt voor continu levendigheid op de locatie. Het programma past echter goed bij het karakter van de Dijkgracht en lijkt weinig autoaantrekkelijk. Overigens bestaat de kans dat de doelgroep, kinderen en hun ouders, toch leidt tot extra autoverkeer.

De jury vindt het jammer dat het horecaprogramma niet wat verder is uitgewerkt.

Daarnaast is hier een substantieel (alhoewel niet het overgrote) deel van het programma gevuld met (short-stay) wonen. Een stevige woonfunctie is niet de gewenste publieksfunctie. Dit komt de levendigheid ook niet ten goede.

▪ Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij

Het lijkt er op dat eindgebruiker en ontwikkelaar elkaar helemaal gevonden hebben. Dit biedt veel zekerheid.

Risico is dat het plan lijkt te zijn gebaseerd op erg optimistische prognose van toekomstige bezoekersaantallen. De eindgebruiker wordt nu wel goed gesubsidieerd. Het zou kunnen dat het groeimodel haalbaar is bij voortzetting subsidie en zolang de prioriteit van het gemeentebestuur bij jeugd blijft.

▪ **Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit**

Architectonisch en stedenbouwkundig doet het plan weinig met de plek. Het staat haast met de rug naar de stad. Het lijkt er op dat inzender denkt dat 3,30 meter de maximale hoogte voor een etage is. Dit is echter niet het geval. De maximale hoogte van het gebouw kan ook in één etage vorm krijgen.

De schetsen zijn vooral een volumestudie, verder is het weinig uitgewerkt. De relatie met het plein is niet optimaal door de locatie van het restaurant. De vraag is of hiermee voldoende levendigheid wordt gecreëerd. De getekende foyer hoort ook echt bij het theater en niet bij de openbare ruimte.

▪ **Voorbeeldprojecten/referenties**

De referenties tonen de kunde en ervaring van zowel de ontwikkelende partij als de voorgestelde architect goed aan.

▪ **Tijd**

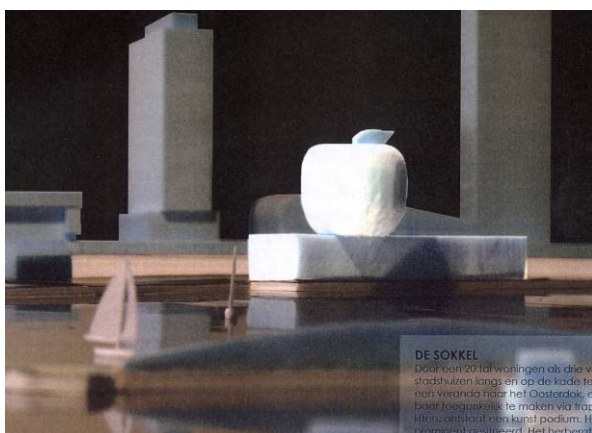
Geen opmerkingen

2.2 Overige inzendingen

Van de overige inzendingen voldeed maar één plan aan de eis voldoende inzicht te verschaffen in de haalbaarheid en kwaliteit van het plan, zoals uitgelegd in paragraaf 1.2. De beoordeling van dit plan, Kunstpoort, is hieronder als eerste opgenomen. De beoordeling van de overige plannen volgt daaronder, in alfabetische volgorde, op naam van het plan.

Inzending:

Kunstpoort



Eindgebruiker(s):
Stichting De Appel

Ontwikkelaar(en):
OMA Amsterdam BV

Programma:

Wonen	4.000 tot 5.000 m ²
Galerie	1.300 m ²
Overig cultureel	tot 1.000 m ²
Horeca	800 m ²
Openlucht zwembad	
Aanlegplaatsen	

Oordeel Jury

Algemeen

De jury is gecharmeerd van het culturele programma maar signaleert ook dat het leeuwendeel van het plan bestaat uit wonen. Dit is niet de gewenste publieksfunctie. Volgens de voorwaarden kan een woonprogramma alleen als dit duidelijk ondersteunend is aan de publieksfunctie. Daarnaast is nog een belangrijk deel van het culturele programma niet echt ingevuld. De jury is positief over de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit maar heeft stevige twijfels bij de haalbaarheid hiervan in de uitwerking. De jury concludeert dat ondanks het feit dat inzenders gerenommeerde partijen zijn, dit gezien het plan en de twijfels daarbij helaas niet voldoende is.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

Er ontbreken geen gevraagde zaken.

▪ Programma

Het overgrote deel van het programma bestaat uit wonen. Dit is, ondanks dat het het plan heel levensvatbaar maakt, niet gewenst. Galerie De Appel is een gerenommeerde naam en zou zeker een aanwinst voor het gebied zijn. Er is nog zo'n 1.000 m² in het plan opgenomen voor culturele invulling waarvoor nog geen eindgebruiker is. De jury vreest dat dit bij de uitwerking kan worden omgezet in nog meer woonprogramma. De kans is dan groot dat het gebouw niet voldoende levendigheid gaat uitstralen en, gezien het grote aandeel wonen, autoaantrekkelijk zal zijn. Daarnaast zou alleen Galerie De Appel naar alle waarschijnlijkheid een te eenzijdig publiek trekken.

▪ **Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij**

Galerie de Appel geeft aan daadwerkelijk deel te nemen aan dit plan. Andere genoemde eindgebruikers lijken niet zeker. De ontwikkelende partij wordt in staat geacht voorgesteld plan te realiseren.

▪ **Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit**

De jury is overwegend positief over voorgestelde architectuur. Het ontwerp maakt heel mooi gebruik van het natuurlijk licht, weerkaatst op het water, om beeldende kunst aan te lichten. Negatief is dat het voorgestelde ontwerp drie dove gevels heeft en dat alleen de zijkant open is. Aan de andere kant is het goed denkbaar dat het gebouw zoals voorgesteld niet uitstraalt dat het vooral een woonprogramma herbergt.

In het plan aangegeven variant 1 heeft weinig met de omgeving, lijkt wel heel spannend, maar is naar mening van de jury bijzonder lastig te realiseren. Er wordt verschillende gereageerd op voorgestelde appel op het gebouw. Aan de ene kant een duidelijke landmark, aan de andere kant wordt getwijfeld over haalbaarheid en uiteindelijke uitstraling. Ook voor variant 2 geldt dat de jury twijfels heeft bij de uiteindelijke uitwerking, in dit geval die van de gebogen vorm. De jury vraagt zich af of de kern van beide varianten overeind kan blijven in de uiteindelijke uitwerking.

Variant 3 wordt heel spannend gevonden. Dit wordt door één jurylid zelfs stedenbouwkundig het beste plan genoemd. De jury heeft wel het idee dat deze variant vanwege de hoeveelheid gevel heel duur wordt, en dus leidt tot dure woningen die haast aan alle zijden dove gevels hebben.

▪ **Voorbeeldprojecten/referenties**

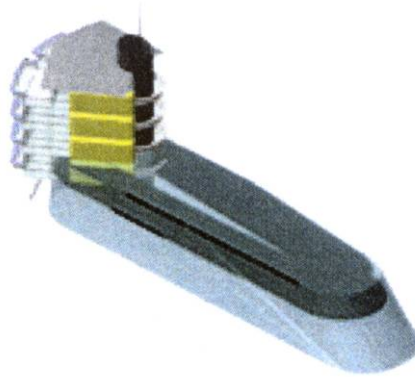
De referenties tonen voor dit project relevante kennis en ervaring, van met name ontwikkelende partij en de voorgestelde architect, in ruime mate aan.

▪ **Tijd**

Geen opmerkingen

Inzending:

Amsterdam Cycling Capital



Eindgebruiker(s):

Uilenbraak BV

-
-
-

Ontwikkelaar Partij(en):

Jos Louman

-
-

Programma:

Museum	1.300 m ²
Academy of sustainable development	200 m ²
Restaurant	1.000 m ²
Hotel	3.400 m ²
Fluisterboten/pleziervaart	

Oordeel Jury

Algemeen

De jury is niet negatief over voorgesteld programma op zich, maar is niet content met voorgestelde programmamix. De inzending was erg beknopt en daardoor slecht te beoordelen door de jury. Verder zet de jury grote vraagtekens bij de capaciteit van inzender een dergelijk project ook echt te kunnen realiseren.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruiker(s)
- Voorbeeldprojecten

▪ Programma

Het museumprogramma sluit goed aan bij het karakter van 'blauw museumplein'. Het programma bestaat voor ruim 60% uit hotel. De jury vindt dat het hotelprogramma te weinig impuls geeft aan de locatie. De behoefte aan hotelprogramma in Amsterdam is evident maar de jury acht de Kop Dijkgracht voor een programma dat voornamelijk uit hotel bestaat niet de juiste locatie.

▪ Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij

Nog niet alle eindgebruikers zijn bekend of hebben de intentie van exploitatie uitgesproken. Uit de inzending blijkt verder niet dat inzender wat draagkracht en ervaring in staat is het programma te ontwikkelen.

▪ Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit

De voorgestelde architect wordt door de jury positief beoordeeld. De meegezonden schetsen worden zeer gemengd beoordeeld. Ook hiervoor geldt dat de ingezonden schetsen te weinig laten zien om een goed oordeel over te kunnen geven.

▪ Voorbeeldprojecten/referenties

Uit genoemde referenties wordt niet duidelijk dat inzender het gewenste programma ook echt kan realiseren en exploiteren.

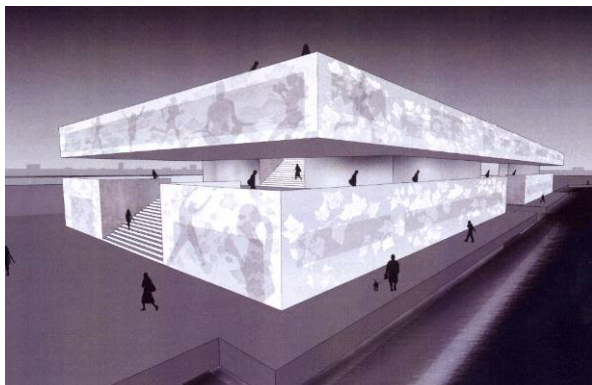
▪ Tijd

Geen opmerkingen

Inzending:

Amsterdam Energy Centre

Eindgebruiker(s):



Ontwikkende Partij(en):

Akropolis Holding
Fort Knox

Programma:

Kantoor/winkel	4.840 m ²
Museum	850 m ²
Horeca	600 m ²
Fitness	550 m ²

Oordeel Jury

Algemeen

Alhoewel de jury positief staat tegenover een museuminvulling lijkt dit plan vooral een eerste idee dat niet ver is uitgewerkt. Daarnaast bestaat zo'n 70% van het plan uit detailhandel/kantoor. Dit is niet de gewenste publieksfunctie zoals gevraagd.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

De volgende zaken ontbreken:

- Visie exploitatie
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruiker(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht ontwikkelende partij(en)
- Financieel inzicht in exploitatie programma eindgebruiker(s)
- Financieel inzicht in realiseren ontwikkeling (globale stichtingskosten)
- Organisatieprofiel(en) eindgebruiker(s)
- Globale planning

▪ Programma

Het voorstel lijkt vooral nog een idee, zonder al te veel verdere uitwerking. Natuurlijk is het goed dat wordt nagedacht over het gebruik van energie op deze locatie en een museumfunctie op zich wordt positief beoordeeld. Er worden echter veel kanttekeningen gezet bij het mogelijke succes van een energiemuseum, vooral aangezien er al een energiemuseum is in Amsterdam. Daarnaast is meer dan de helft van het voorgestelde programma kantoor/winkelruimte. Dit wordt negatief beoordeeld. In combinatie met de twijfel aan succes voor het museumdeel vreest de jury domeinvorming, een tekort aan publiek, en gebrek aan levendigheid buiten kantooruren.

▪ Combinatie eindgebruiker/ontwikkende partij

Het is niet duidelijk wie ontwikkelt en wie eindgebruiker is. Voor het overgrote deel van de invulling is in ieder geval geen eindgebruiker gegeven. De financiële haalbaarheid is slecht onderbouwd en wordt betwijfeld. Het bestaande energiemuseum (Energetica) wordt genoemd maar het wordt niet duidelijk of deze partij mee gaat werken. Er wordt opgemerkt dat de lijst mogelijke participanten eerder lijkt op een lijst genodigden dan op een lijst werkelijk geïnteresseerde partijen.

▪ **Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit**

De jury is negatief over de eerste voorstellen. Ze bieden wel wat aanknopingspunten voor een goede uitwerking maar de jury is niet overtuigd dat dit ook daadwerkelijk zal gebeuren.

▪ **Voorbeeldprojecten/referenties**

Weinig referentiemateriaal en weinig tot niet relevant. De kwaliteit van referentieprojecten laat architectonisch te wensen over.

▪ **Tijd**

Geen opmerkingen

Inzending:

Amsterdam Reuzenrad



Eindgebruiker(s):

Ontwikkende Partij(en):
City Snooker Centres beheer BV

Programma:
Reuzenrad
Bezoekerscentrum
Horeca
Terminal rondvaartboten

Oordeel Jury

Algemeen

De jury vindt een reuzenrad geen aanwinst voor deze locatie. Daarnaast vindt de jury ook hier de meegezonden bewijzen van financiële draagkracht en haalbaarheid niet overtuigend. Ook de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling van een reuzenrad wordt niet positief gewaardeerd. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte vele malen overschreden.

Overigens lijkt er momenteel geen politiek draagvlak voor een permanent reuzenrad van deze afmeting in de binnenstad.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruiker(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht ontwikkelende partij(en)
- Organisatieprofiel(en) eindgebruiker(s)
- Organisatieprofiel(en) ontwikkelende partij(en)
- Voorbeeldprojecten

▪ Programma

Dit programma sluit niet aan bij de culturele invulling van de omgeving ('blauw museumplein', muziek) en trekt waarschijnlijk veel autoverkeer. Het is wel een zelfstandige publiekstrekker met duidelijke identiteit.

▪ Combinatie eindgebruiker/ontwikkende partij

Eindgebruiker is dezelfde als ontwikkelende partij. De ingezonden financiële gegevens en onderbouwing zijn niet uitgebreid genoeg om een goed oordeel te kunnen vellen. De jury vindt de verwachte bezoekersaantallen erg rooskleurig. Het reuzenrad zou de twee na grootste publiekstrekker van Nederland worden.

▪ Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit

Een cirkel wordt architectonisch weinig interessant geacht door de jury. Zij merkt hierbij op dat de civieltechnische uitwerking (o.a. rankheid cirkel en vormgeving cabines) goed is uitgewerkt. De architectonische uitwerking van het gebouw op de begane grond wordt 'banaal' genoemd. De jury vindt het voorstel architectonisch en stedenbouwkundig

uiteindelijk niet overtuigend.

Dit reuzenrad is 135 meter hoog. Dit is ver boven de aangegeven concept-randvoorwaarden. Alhoewel het bouwwerk transparant is, en dus is te beargumenteren dat de zichtlijnen van en naar de Oostelijke Handelskade intact blijven, vindt de jury een dermate grootschalig bouwwerk niet op zijn plaats op deze locatie.

▪ **Voorbeeldprojecten/referenties**

Geen opmerkingen

▪ **Tijd**

Geen opmerkingen

Mogelijke invloed op Stedenbouwkundig Plan Dijksgracht

De bouwveloppe zou substantieel moeten worden gewijzigd om dit programma mogelijk te maken. Waarschijnlijk moet een dergelijke wijziging gepaard gaan met nieuwe inspraak over de bouwveloppe.

Inzending:

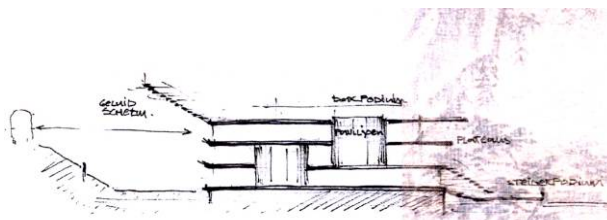
China Culture House (v/h China cultuur paviljoen)

Eindgebruiker(s):

- Stichting CRTV

Ontwikkelaar Partij(en):

BAM



Programma:

Horeca	1.750 m ²
Kunst/film/cultuur	1.300 m ²
Winkels	250/600 m ²
Studie	850 m ²
Sport	900 m ²
Technologie/media	250/600 m ²
Conferenties en evenementen	1.150 m ²

Oordeel Jury

Algemeen

De juryleden reageren zeer verschillend op het voorgestelde programma. Met name het feit dat er nog geen eindgebruikers daadwerkelijk betrokken zijn en het gemis aan een gedegen financiële onderbouwing maken dat de jury uiteindelijk niet positief is over dit plan.

Opmerkingen per criterium

▪ **Volledigheid inzending**

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Bedrijfskenmerken eindgebruiker(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruiker(s)
- Financieel inzicht in exploitatie programma eindgebruiker(s)
- Organisatieprofiel(en) eindgebruiker(s)

▪ **Programma**

Er zijn zeer gemengde reacties op programma. Het idee van een cultuurcentrum wordt door enkele juryleden erg sympathiek gevonden. Aan de andere kant zijn geslaagde concentraties van uitingen en initiatieven vanuit één land of cultuur vaak geïnitieerd door de overheid van het betreffende land zelf. Dat is hier niet het geval.

De jury betwijfelt de kans van succes van een bioscoopzaal binnen een complex dat niet uitsluitend bioscoop is. Verder wordt opgemerkt dat het voorgestelde horecaprogramma van dusdanige omvang is dat dit eerder drager van, dan ondersteunend aan, het overige programma is. De jury benoemt ook een zeker gebrek aan samenhang in het programma en vraagt zich af of het niet een te eenzijdig publiek trekt.

▪ **Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij**

De ontwikkelende partijen lijken weinig tot geen historie op het gebied van voorgesteld programma te hebben. Bovendien lijkt de grootste voorgestelde ontwikkelende partij niet erg sterk aangehaakt.

Er zijn nog geen eindgebruikers echt in beeld. Verder mist een gedegen financiële onderbouwing. De genoemde mogelijke eindgebruikers lijken ook niet helemaal te kunnen leveren wat het voorgesteld programma wil. Verder merkt de jury op dat er al

eerder plannen waren voor een nieuw 'chintown' op het Oosterdokseiland. Dit plan is niet gelukt. De jury geeft aan dat de kans bestaat dat er iets gebouwd wordt voor een groep eindgebruikers die misschien zelf niet wil.

▪ **Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit**

Het architectonische eerste idee is weinig overtuigend. Met name de voorgestelde overkraging aan de zijde van het spoor wordt zeer negatief beoordeeld en getuigt van weinig affiniteit met de beschikbare ruimte.

▪ **Voorbeeldprojecten/referenties**

Referenties lijken kennis en ervaring aan te tonen maar zijn over het algemeen weinig relevant voor het voorgestelde programma.

▪ **Tijd**

Geen opmerkingen

Mogelijke invloed op Stedenbouwkundig Plan Dijkgracht

Met name voor genoemde overkraging aan de spoorzijde zou het stedenbouwkundig plan moeten worden aangepast.

Inzending:

Crosspoint

Eindgebruiker(s):

Geen impressie beschikbaar

Ontwikkende Partij(en):
Marple Productions

Programma:
Museum
Kantoor
Congrescentrum
Restaurant
Toeristenfunctie

Oordeel Jury

Algemeen

Deze bijzonder onvolledige inzending heeft het karakter van een geforceerde verzameling ideeën. Verder was de inzending te summier en beknopt om serieus te kunnen beoordelen.

Opmerkingen per criterium

▪ **Volledigheid inzending**

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Visie exploitatie
- Bedrijfskenmerken eindgebruiker(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruiker(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht ontwikkelende partij(en)
- Financieel inzicht in exploitatie programma eindgebruiker(s)
- Financieel inzicht in realiseren ontwikkeling (globale stichtingskosten)
- Organisatieprofiel(en) eindgebruiker(s)
- Ruimtelijke Visie
- Architectonische visie
- Globale planning

▪ **Programma**

De invulling 'museum' sluit aan bij het karakter van het Oosterdok als 'blauw museumplein'. De jury heeft echter ernstige twijfels bij het succesvol invullen van deze functie door inzender. De uiteindelijke programmamix is niet bekend.

▪ **Combinatie eindgebruiker/ontwikkende partij**

De door inzender gewenste gebruikers (Amnesty en/of Greenpeace voor het museum, postcodeloterij voor het kantoor) hebben op geen enkele manier aangegeven geïnteresseerd te zijn.

▪ **Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit**

De inzending was te beknopt om hier een serieus oordeel over te vellen.

▪ **Voorbeeldprojecten/referenties**

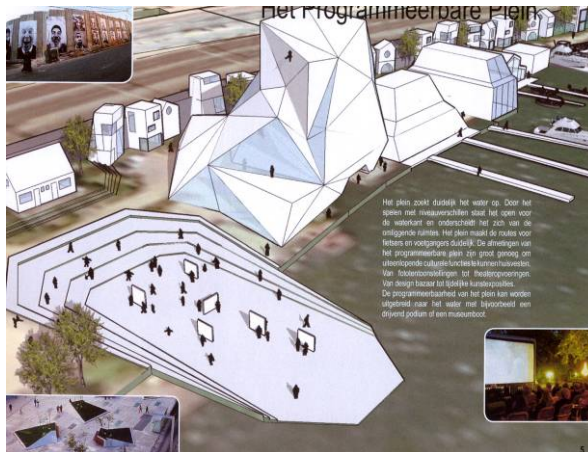
Summier en weinig tot niet relevant.

▪ **Tijd**

Geen opmerkingen

Inzending:

Dokplein



Eindgebruiker(s):

Ontwikkelaar(en):
Ymere

Programma:

Divers	
(wonen/werken/commercieel)	ca. 60%
Overig (ca. 40%):	
Klimmuur	900 m ²
Bioscoop	1.350 m ²
Horeca	500 m ²
Plein in water	
Aanlegsteigers	

Oordeel Jury

Algemeen

De jury is positief verrast door de enorme kracht die uitgaat van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan. Een van de laatste stukjes rafelrand van het gebied krijgt een geraffineerde bewerking. Het blijft het karakter van een rafelrand behouden waarbinnen ook plek is voor meer ambitieus programma. Er zijn wel twijfels bij de haalbaarheid van de verwachte invulling. Er zijn geen aan het plan gecommitteerde eindgebruikers bekend. De jury betwijfelt of de culturele invulling wel haalbaar is in dit plan, mede gezien de door de jury verwachte hoge huurprijzen. Daarnaast brengt het tweede plein dat in dit plan wordt voorgestaan het gevaar met zich mee dat het levendigheid weghaalt van het plein op de Kop Dijkgracht. Helaas biedt dit plan te weinig zekerheid over de uiteindelijke invulling om het door te laten gaan naar de principeselectie.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Bedrijfskenmerken eindgebruiker(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruiker(s)
- Financieel inzicht in exploitatie programma eindgebruiker(s)
- Organisatieprofiel(en) eindgebruiker(s)

▪ Programma

Het voorgesteld programma bestaat uit veel verschillende onderdelen. Dit lijkt niet te stroken met de uitgangspunten van de selectie. Als het thema hier echter 'plein' is dan valt het programma, in samenhang met de stedenbouwkundige visie, op haar plaats. Nadeel is dat door het gebruik van verschillende volumes het wonen hier niet als aanvullend kan worden beschouwd. De exacte verdeling van programma in vierkante meters is lastig uit de inzending te destilleren. Het lijkt neer te komen op zo'n 40% publiekstrekking en 60% anders. Het gevaar is hier dat er een te groot deel wordt gevuld met wonen en kantoor. Een ander gevaar schuilt in de grote hoeveelheid gevel die het plan herbergt. Dit kan makkelijk leiden tot hoge huurprijzen.

▪ Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij

De ontwikkelende partij wordt in staat geacht het plan te realiseren. Er zijn echter nog geen eindgebruikers zeker. De jury betwijfelt of de geschetste culturele invulling wel haalbaar is in dit plan, mede gezien de door de jury verwachte hoge huurprijzen. De jury vindt de stichtingskostenopzet namelijk aan de lage kant en verwacht dat deze hoger uit zal komen, en dus zal leiden tot hogere huurprijzen. De exploitatieopzet lijkt realistisch

maar is niet gebonden aan concrete eindgebruikers.

▪ **Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit**

De visie op het plein wordt bijzonder positief beoordeeld. Aan de andere kant is hier erg vrij geïnterpreteerd. Het tweede plein in het water voorkomt de vorming van één (te) groot plein maar draagt het gevaar in zich dat het nieuw te bouwen plein het plein op de Kop Dijkgracht leegzuigt. De 'parelsnoer' langs het spoor is helaas niet realistisch vanuit het Stedenbouwkundig Plan, de eigendomssituatie en de plannen van Prorail voor een damwand.

De essentie van het plan, een soort afnemende bebouwing vanaf de massaliteit van het Oosterdokseiland, en de eigen vorm op basis van functie die er in zit, wordt erg positief beoordeeld, net als het feit dat de lintbebouwing in het plan de rest van gracht centraal stelt. Daarnaast benadrukken de verschillende volumes en verschillen in vorm het karakter van rafelrand. Ook de locatie hiervoor, tussen de strakheid van de Oostelijke Handelskade en Nemo, lijkt erg goed. De jury heeft haar twijfels bij de uitstraling van een klimmuur. Het idee dat ook de buitenkant van de klimmuur gebruikt kan worden om te klimmen neemt deze twijfels enigszins weg.

▪ **Voorbeeldprojecten/referenties**

Referenties tonen kennis en kunde van ontwikkelende partij goed aan.

▪ **Tijd**

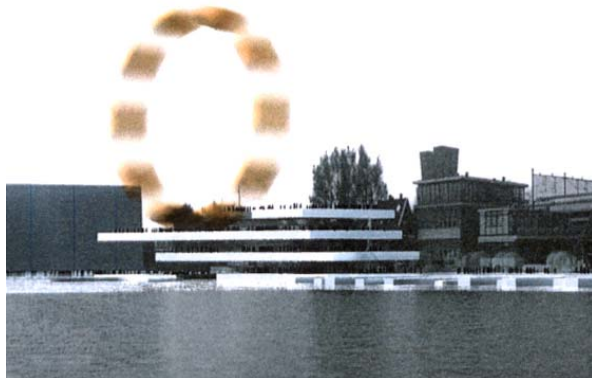
Geen opmerkingen.

Mogelijke invloed op Stedenbouwkundig Plan Dijkgracht

De stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig plan zouden stevig moeten worden verruimd om dit plan te realiseren. Dit leidt wel tot een bijzondere en positief gewaardeerde uitstraling. Vraag is of een dergelijke verruiming bestuurlijk, en binnen deze selectieprocedure haalbaar is.

Inzending:

Eye Amsterdam



Eindgebruiker(s):
Ir. Anthonie Mans

Ontwikkelaar(en):
Ir. Anthonie Mans

Programma:
Wiel/Reuzenrad
Horeca en terras
Winkels
Aanlegsteigers Pleziervaart

Oordeel Jury

Algemeen

Alhoewel een reuzenrad in combinatie met een horecafunctie zeker publiek zal trekken vindt de jury een reuzenrad geen aanwinst voor deze locatie. Daarnaast vindt de jury de meegezonden bewijzen van financiële draagkracht en haalbaarheid van het plan niet overtuigend. Ook de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling van een reuzenrad worden niet positief gewaardeerd. Ook hier wordt de maximale bouwhoogte vele malen overschreden.

Overigens lijkt er momenteel geen politiek draagvlak voor een permanent reuzenrad van deze afmeting in de binnenstad.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruiker(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht ontwikkelende partij(en)
- Organisatieprofiel(en) eindgebruiker(s)
- Organisatieprofiel(en) ontwikkelende partij(en)

▪ Programma

Het programma betreft een combinatie van reuzenrad en horecafunctie. Dit programma sluit niet aan bij de culturele invulling van de omgeving ('blauw museumplein', muziek) en trekt waarschijnlijk veel autoverkeer. Het is wel een zelfstandige publiekstrekker met duidelijke identiteit.

▪ Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij

Eindgebruiker is dezelfde als ontwikkelende partij. De ingezonden financiële gegevens en berekeningen overtuigen maar matig. Zo vindt de jury de verwachte bezoekersaantallen erg rooskleurig. Deze liggen nog hoger dan die bij Amsterdam Reuzenrad. Verder wil inzender de investering financieren door aandelenuitgifte. De jury vindt dit een speculatieve en risicovolle onderbouwning.

▪ Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit

De jury vindt de uitstraling van een 'cirkel' niet direct de meest bijzondere. Het reuzenrad is 85 meter hoog. Dit is ver boven de aangegeven conceptrandvoorwaarden. Alhoewel het bouwwerk transparant is, en dus is te beargumenteren dat de zichtlijnen van en naar de Oostelijke Handelskade intact blijven, vindt de jury een dermate grootschalig bouwwerk niet op zijn plaats op deze locatie.

▪ Voorbeeldprojecten/referenties

De referenties zijn relevant maar inzender is er zelf niet bij betrokken geweest.

▪ **Tijd**

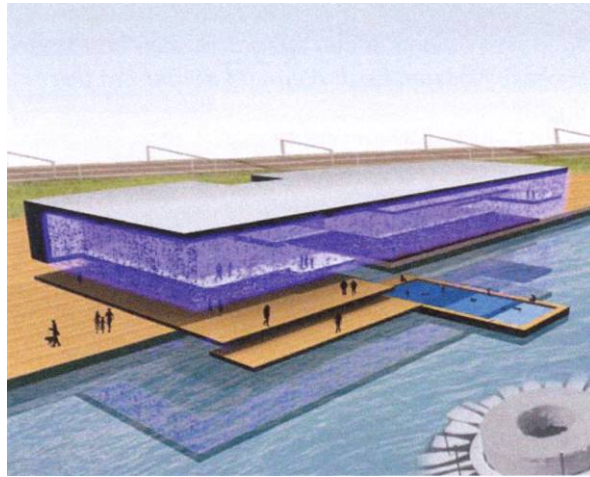
Geen opmerkingen.

Mogelijke invloed op Stedenbouwkundig Plan Dijksgracht

De bouwenvelpe zou substantieel moeten worden gewijzigd om dit programma mogelijk te maken. Waarschijnlijk moet een dergelijke wijziging gepaard gaan met nieuwe inspraak over de bouwenvelpe.

Inzending:

Fusion



Eindgebruiker(s):

Ontwikkelaar Partij(en):
PFC² Envelopment BV

Programma:
Kantoor
Bedrijfsruimte
Horeca
Evenementen
Drijvend zwembad
Drijvende supermarkt

Oordeel Jury

Algemeen

Het concept achter het plan, vooral 'tijdelijkheid' als waarde wordt redelijk positief beoordeeld. Ook de vorm van de inzending (m.n. het meegezonden 'magazine') verraste de jury. Het is echter niet duidelijk of het programma nu primair publiekstrekend is of niet. Het plan herbergt het risico in de praktijk vooral te gaan fungeren als bedrijfsverzamelgebouw. Daarnaast is de jury redelijk negatief over de architectonische schetsen. Bovendien vraagt de jury zich af of de Dijksgracht de juiste locatie is voor voorgesteld programma.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Bedrijfskenmerken eindgebruiker(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruiker(s)
- Financieel inzicht in exploitatie programma eindgebruiker(s)
- Organatieprofiel(en) eindgebruiker(s)

▪ Programma

De exacte programmamix is niet helder. 'Tijdelijkheid' als waarde wordt positief beoordeeld, een vast programma wordt echter ook noodzakelijk geacht. De verdeling 30% tijdelijk, 70% vast lijkt een goede. Aan de andere kant lijkt deze verdeling te gelden voor het deel 'bedrijfsruimte' en niet te slaan op de kantoorinvulling. Wat dit betekent voor het totale programma is dus niet helder omdat de programmamix in vierkante meters niet bekend is.

Inzenders denken met name aan gevestigde namen alhoewel zij ook aangeven ruimte te willen bieden aan startende ondernemers. De kans bestaat dat het programma vooral uit hoog/duur segment zal bestaan en geen broedplaatsfunctie zal hebben. Een aantal juryleden zou dit jammer vinden.

De 'tijdelijkheid' wordt voornamelijk ingevuld met wat op dat moment hip is. Het concept doet denken aan het Amsterdam Fashion Center. Een andere overeenkomst hiermee is dat het naar alle waarschijnlijkheid vooral 'autopubliek' trekt alhoewel inzender denkt dat dit niet zo is. Vooral het opzichtige karakter en de autoaantrekkende werking van het programma maken dat de jury het concept beter op een andere locatie vindt passen. Zij

denkt hierbij bijvoorbeeld aan de Zuidas of het voormalig Shellterrein. Het concept op zich wordt redelijk positief beoordeeld.

Het waterprogramma wordt gemengd beoordeeld. Conclusie is wel dat het veel programma is. De ligplaats voor de Supperclub lijkt niet erg reëel aangezien de naastgelegen spoorbrug hiervoor erg vaak open moet.

▪ **Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij**

De invulling van het vaste programma lijkt weinig zeker. Betrokkenheid van reële eindgebruikers is niet helder. De jury vraagt zich af waarom de genoemde quickscan naar eindgebruikers niet bij de inzending is gevoegd. Dit maakt nog onzekerder hoe de programmadelen zich straks tot elkaar zullen verhouden.

▪ **Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit**

Positief is de sterke samenhang tussen de architectuur en gekozen thematiek. De uiteindelijke uitwerking is echter erg onzeker aangezien de exacte programmix niet bekend is. De opzichtige uitstraling wordt, op deze locatie, niet positief beoordeeld. Het lijkt er op dat de architectuur vooral is benaderd vanuit de verlichting van het gebouw. Een jurylid vindt de getoonde impressies getuigen van "programmatische leegheid verborgen achter gladde plaatjes". Verder maken de schetsen/impressies duidelijk dat vooral gedacht is vanuit de eigen invulling en betekenis voor de stad, maar niet vanuit de directe omgeving.

▪ **Voorbeeldprojecten/referenties**

Geen opmerkingen

▪ **Tijd**

Geen opmerkingen

Inzending:

Generator Youth Hostel



Eindgebruiker(s):

Generator Youth Hostels Ltd.

Ontwikkelaar(en):

Steenhart onroerend goed advies BV
Introvest BV

Programma:

Jeugdhotel
Horeca
'nautische invulling' o.a. aanlegpunt

Oordeel Jury

Algemeen

De jury was niet positief over voorgesteld programma. De jury vindt de Dijkgracht niet de aangewezen plek voor een hotel. Een hotelprogramma wordt niet uitgesloten maar moet dan wel in combinatie met een sterk ander publiekstrekend programma. De jury was wel erg te spreken over meegeleverde architectonische schetsen maar voelt een discrepantie tussen de getoonde uitstraling en wat haalbaar is.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruiker(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht ontwikkelende partij(en)
- Financieel inzicht in exploitatie programma eindgebruiker(s)
- Financieel inzicht in realiseren ontwikkeling (globale stichtingskosten)
- Organisatieprofiel(en) ontwikkelende partij(en)

▪ Programma

Het betreft voornamelijk (jeugd)hotelprogramma. Het generator-concept leidt tot formulewerk en uitstraling. Verder is het programma erg mono-functioneel. De jury vindt dat een (jeugd)hotel-programma mogelijk is op deze plek maar dan gecombineerd met een stevig ander programma. Positief punt is dat het programma weinig autoaantrekkelijk is.

Inzenders willen het plan voor een breder publiek toegankelijk maken door een grand café. Uit het plan blijkt echter niet goed hoe dit dan een breder publiek moet trekken. De jury verwacht dat het voorgestelde programma snel leidt tot domeinvorming, en het programma levert niet genoeg bijdrage aan de culturele sfeer rondom de locatie.

De jury vindt dat het hotelprogramma te weinig impuls geeft aan de locatie. De behoefte aan hotelprogramma in Amsterdam is evident maar de jury acht de Kop Dijkgracht voor een programma dat voornamelijk uit hotel bestaat niet de juiste locatie.

▪ Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij

De jury vindt de financiële onderbouwing van de haalbaarheid redelijk zwak. Aan de andere kant lijken eindgebruiker en ontwikkelende partij voldoende kennis en ervaring in huis te hebben om voorgesteld programma te kunnen realiseren en exploiteren.

▪ **Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit**

De jury is positief over met name de architectonische expressie getoond in de eerste schetsen. De jury heeft ook veel vertrouwen in de voorgestelde architect. Het is de jury bekend dat deze over het algemeen excelleert in de uitwerking van plannen. De combinatie ontwikkelende partij en voorgestelde architect biedt ruim voldoende vertrouwen in de mogelijkheden het plan uit te werken in een spannend gebouw. Aan de andere kant lijkt de voorgestelde uitwerking weinig aan te sluiten bij het programma en de rationalisering in de hotelbranche.

▪ **Voorbeeldprojecten/referenties**

Referenties zijn relevant en tonen ervaring en deskundigheid van zowel ontwikkelende partij, eindgebruiker als voorgestelde architect.

▪ **Tijd**

Geen opmerkingen

Mogelijke invloed op Stedenbouwkundig Plan Dijksgracht

Ook deze inzender merkt op dat 10 meter niet hoog genoeg is voor het realiseren van 3 verdiepingen van gebruikelijke hoogte. 11 meter is logischer. Uitgaande van een minimale hoogte van 3,60 meter. Daarnaast vindt inzender dat het mogelijk zou moeten zijn de in het Stedenbouwkundig Plan voorgestelde uitkraging niet alleen op de bovenste verdieping mogelijk te maken.

Inzending:

Leisure Dijksgracht

Eindgebruiker(s):

Klimmuur Amsterdam BV
Pedriza BV
Rederij De Nederlanden

Ontwikkelaar Partij(en):

Geen impressie beschikbaar

Programma:

Klimmuur
Squash
Fitness
Partycentrum
Horeca
Aanmeersteiger en haven Rederij De
Nederlanden

Oordeel Jury

Algemeen

Deze inzending was bijzonder beknopt. De jury vond het daarom niet mogelijk de inzending te beoordelen.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Bedrijfskenmerken ontwikkelende partij(en)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruiker(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht ontwikkelende partij(en)
- Financieel inzicht in exploitatie programma eindgebruiker(s)
- Financieel inzicht in realiseren ontwikkeling (globale stichtingskosten)
- Organisatieprofiel(en) ontwikkelende partij(en)
- Architectonische visie
- Voorbeeldprojecten
- Globale planning

▪ Programma

Het programma is duidelijk, maar de programmamix niet. Als bijvoorbeeld het partycentrum een groot aandeel in de bebouwing krijgt, neemt de kans op autoaantrekkende werking flink toe. De overige programmaonderdelen zijn met name naar binnen gericht

▪ Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij

Het is niet duidelijk wie het programma gaat ontwikkelen. Alhoewel informatie over de combinatie niet volledig is meegestuurd denkt de jury wel dat inzender, gezien eerder behaalde resultaten, in staat moet worden geacht een dergelijk programma te realiseren en exploiteren. Dit is echter niet voldoende onderbouwd.

▪ Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit

Verwacht wordt dat het programma niet te realiseren is binnen de aangegeven bouwveloppen. Een heldere argumentatie hiervoor ontbreekt. Verder is maar ongeveer de helft van het beschikbare oppervlak gevuld. Het is niet duidelijk of hier later nog een verdere invulling voor komt.

Door het gebrek aan schetsen en referenties kan de jury verder geen oordeel geven op dit punt.

▪ Voorbeeldprojecten/referenties

Geen opmerkingen.

▪ **Tijd**

Geen opmerkingen.

Mogelijke invloed op Stedenbouwkundig Plan Dijksgracht

Het is mogelijk dat de bouwveloppe moet worden aangepast omdat een klimhal hoger is dan drie verdiepingen en wellicht breder dan de toren die is aangeven in de 2^e stedenbouwkundige variant uit het concept stedenbouwkundig plan. Uit de inzending is niet op te maken of dit zo is.

Inzending:

Mirror Centre



Eindgebruiker(s):
Mirror Centre
Amsterdam Village Company

Ontwikkelaar(en):
Leyten vastgoedontwikkeling

Programma:

Hotel	4.000 m ²
Wellness	1.500 m ²
Horeca en terras	400 m ²

Oordeel Jury

Algemeen

Ook bij deze inzending oordeelt de jury niet positief over het grote deel hotelprogramma. Zij denkt wel dat de combinatie hotel/spiritualiteit/wellness een goede kan zijn maar denkt niet dat de Kop Dijkgracht hiervoor de goede plek is.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Financieel inzicht in exploitatie programma eindgebruiker(s)

▪ Programma

Gezien de verhouding hotel en (spirituele) wellness lijkt dit laatste ondersteunend aan de hotelfunctie. De jury kan zich voorstellen dat deze (spirituele) wellness component goed werkt om een hotel te profileren maar gaat er van uit dat dit beter tot haar recht komt op een andere, rustiger plek. De Kop Dijkgracht is door haar ligging langs vaarroute, spoor en tegenover het Oosterdokseiland een stuk minder rustig dan de rest van de Dijkgracht. Verder geeft inzender aan de ambitie te hebben 'gesloten' spiritualiteit 'open' te maken. De jury vraagt zich af of dit gerealiseerd kan worden in combinatie met een hotel. De gebruikers van het wellnessprogramma zullen waarschijnlijk vooral in het hotel verblijven.

Ook hier concludeert de jury dat het programma te weinig impuls geeft aan de locatie. De behoefte aan hotelprogramma in Amsterdam is evident maar de jury acht de Kop Dijkgracht voor een programma dat voornamelijk uit hotel bestaat niet de juiste locatie.

▪ Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij

Er wordt in voldoende mate aangetoond dat zowel ontwikkelende partij als eindgebruiker voldoende kennis, ervaring en financiële armslag hebben om voorgesteld programma op deze locatie te kunnen en willen realiseren. Helaas is er geen (globale) exploitatieopzet om het plan goed te kunnen beoordelen.

▪ Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit

Het gebouw lijkt niet aan te sluiten bij de ambitie 'gesloten' spiritualiteit 'open' te maken. Het gevoel bestaat dat programma en architectuur juist stimuleren in het hotel te blijven en niet op pad te gaan. De jury vreest domeinvorming.

De jury is niet onverdeeld positief over voorgestelde architectuur.

▪ Voorbeeldprojecten/referenties

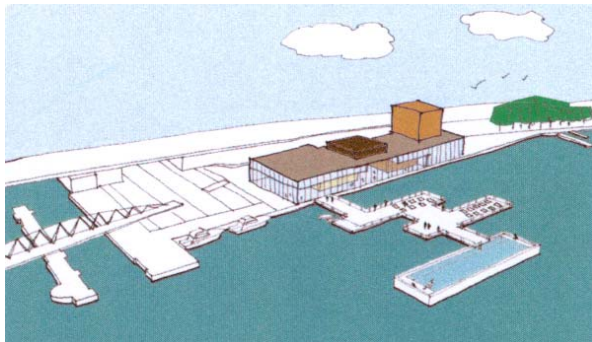
Geen opmerkingen

▪ Tijd

Geen opmerkingen

Inzending:

Muziekpakhuis



Eindgebruiker(s):

Muziekpakhuis
Nederlands blazersensemble
Krakelende jeugdtheater

Ontwikkelaar Partij(en):

Bouwfonds MAB
Rabo vastgoed

Programma:

Muziekpakhuis
Jeugdtheater
Nederlands blazersensemble
Horeca
Drijvend zwembad
Passantensteigers
Drijvend terras

500 m²

Oordeel Jury

Algemeen

De jury vindt het voorgesteld programma op zich sympathiek. Het sluit aan bij andere culturele functies in de buurt. Onduidelijk is echter hoe betrokken de voorgestelde eindgebruikers daadwerkelijk zijn bij het plan. Daarnaast vindt de jury het opmerkelijk dat inzenders, bij deze voorgestelde combinatie van functies, een grondprijs voorstelt die lager is dan door de gemeente minimaal gewenst. De jury heeft daarom grote vraagtekens bij de haalbaarheid van het plan.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Bedrijfskenmerken eindgebruiker(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruiker(s)
- Financieel inzicht in exploitatie programma eindgebruiker(s)
- Organisatieprofiel(en) eindgebruiker(s)

▪ Programma

Zoals gezegd vindt de jury het programma sympathiek. Het sluit aan bij in de buurt gelegen functies. Het is echter de vraag of het een divers bezoekerspubliek zal trekken.

▪ Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij

De ontwikkelende partij wordt in staat geacht het voorgestelde initiatief te realiseren. De jury is niet bekend met het 'krakelende jeugdtheater' en vraagt zich af of dit hetzelfde is als jeugdtheater De Krakeling. Deze neemt namelijk al deel in een andere inzending waarin het duidelijk betrokken is. Ook van andere voorgestelde eindgebruikers wordt de intentie om het gebouw daadwerkelijk te vullen niet duidelijk.

De jury gaat er van uit dat de gemeente Amsterdam voor deze functie een minimumgrondprijs hanteert die, zeker naast een degelijk horecaprogramma, een veelvoud aan functies mogelijk maakt, ook maatschappelijk en cultureel georiënteerde functies die een lager huurniveau op kunnen brengen. De betrokken ontwikkelende partij geeft echter aan het programma waarschijnlijk niet te kunnen realiseren bij de minimumgrondprijs. Dit maakt realisatie van het gebouw en de gewenste invulling onwaarschijnlijk.

▪ Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit

De architectonische visie en voorgestelde architect geven de jury geen reden uit te gaan

van het realiseren van bijzondere kwaliteit. Het voorgestelde drijvende zwembad is erg groot en tast het grachtenkarakter van de Dijksgracht aan.

- **Voorbeeldprojecten/referenties**

Meegezonden referenties zijn alleen van de ontwikkelende partij. Deze zijn wel duidelijk en tonen de ervaring van ontwikkelende partij goed aan.

- **Tijd**

Geen opmerkingen.

Mogelijke invloed op Stedenbouwkundig Plan Dijksgracht

Voor een drijvend zwembad van afmetingen zoals in dit plan wordt voorgesteld zal het Stedenbouwkundig Plan (SP) moeten worden aangepast. Inzender merkt op dat 10 meter niet hoog genoeg is voor het realiseren van 3 verdiepingen van gebruikelijke hoogte. 11 meter is logischer. Deze opmerking wordt eventueel meegenomen bij vaststellen van het (SP)

Inzending:

Palazzo Publico

Eindgebruiker(s):

Geen impressie beschikbaar

Ontwikkelaar(en):

Amerborgh BV
Hillgate Properties NV

Programma:

Theater
Eetcafé
Ateliers
Studioruimte
Aanmeren/passantenhaven

Oordeel Jury

Algemeen

De inzending was niet volledig genoeg, zowel in levering van gevraagde stukken als in de uitwerking van het plan, om een goed oordeel te kunnen geven.

Opmerkingen per criterium

▪ **Volledigheid inzending**

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Bedrijfskenmerken eindgebruiker(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruiker(s)
- Financieel inzicht in exploitatie programma eindgebruiker(s)
- Organisatieprofiel(en) eindgebruiker(s)

▪ **Programma**

Het concept lijkt de jury sympathiek maar is onvoldoende uitgewerkt en onderbouwd om een goed oordeel over te kunnen vellen.

▪ **Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij**

De ontwikkelaar lijkt voldoende ervaring in huis te hebben om het gebouw te kunnen realiseren. Het ontbreken van daadwerkelijk geïnteresseerde eindgebruikers maakt exploitatie echter hoogst onzeker. Bovendien gaat inzender uit van een erg groot deel vreemd vermogen voor de investering.

▪ **Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit**

De jury is positief over voorgestelde architect. Er is echter nog niets getekend/geschetst waardoor de jury niet kan oordelen.

▪ **Voorbeeldprojecten/referenties**

Referenties tonen vooral de kunde van de gewenste architect aan. Ervaring en visie van de ontwikkelaar wordt weinig aangetoond in de referenties. Referenties van (potentiële) eindgebruikers ontbreken.

▪ **Tijd**

Geen opmerkingen.

Inzending:

Rijkswaterstaatsmuseum

Eindgebruiker(s):

Geen impressie beschikbaar

Ontwikkende Partij(en):

De Principaal

Programma:

Hotel	4.750 m ²
Museum	800 m ²
Galerie	850 m ²
Horeca	500 m ²

Oordeel Jury

Algemeen

Ook bij dit programma is sprake van een dominante hotelinvulling. De jury heeft hier haar bedenkingen bij. De jury staat in principe positief tegenover een museumfunctie maar vraagt zich af of het voorgestelde Rijkswaterstaatsmuseum haalbaar is en of de Kop Dijkgracht hiervoor de meest geëigende locatie is. Aangezien werkelijke betrokkenheid van gewenste eindgebruikers niet wordt aangetoond en er in de stichtingskostenopzet wordt uitgegaan van een erg lage grondprijs twijfelt de jury aan de haalbaarheid van dit plan.

Opmerkingen per criterium

▪ **Volledigheid inzending**

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Bedrijfskenmerken eindgebruiker(s)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht eindgebruiker(s)
- Financieel inzicht in exploitatie programma eindgebruiker(s)
- Organisatieprofiel(en) eindgebruiker(s)

▪ **Programma**

Naast een hotelfunctie denken inzenders aan een educatief museum over de geschiedenis en techniek van Rijkswaterstaat als publiekstrekker. De jury vraagt zich af of de Kop Dijkgracht daarvoor de meest geëigende locatie is. Een deel van de geschiedenis en gebruikte technieken van Rijkswaterstaat is nu al te zien op locatie bij een aantal projecten. Denk bijvoorbeeld aan Neeltje Jans.

Het overgrote deel van het programma betreft hotel. Net als bij een aantal andere inzendingen concludeert de jury dat het programma te weinig impuls geeft aan de locatie. De behoefte aan hotelprogramma in Amsterdam is evident maar de jury acht de Kop Dijkgracht voor een programma dat voornamelijk uit hotel bestaat niet de juiste locatie. De jury geeft bovendien aan dat de combinatie hotel en museum, op de manier waarop dit in dit plan is opgenomen, gekunsteld overkomt.

▪ **Combinatie eindgebruiker/ontwikkende partij**

Uit de inzending blijkt niet dat Rijkswaterstaat echt interesse heeft. Galerie de Appel neemt ook deel aan een andere inzending waaruit een grotere betrokkenheid blijkt. Dit geldt ook voor een drietal andere genoemde partijen. De ontwikkelende partij staat goed bekend.

De jury merkt op dat inzender een erg positief beeld heeft van wat grondkosten zullen zijn. De in de inschrijfbrochure genoemde totale grondkosten zijn minimumbedragen. De

uiteindelijke grondkosten zijn, zoals te doen gebruikelijk, gerelateerd aan het programma.

▪ **Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit**

Helaas is het geschetste architectonisch en stedenbouwkundig beeld erg minimaal. De jury kan hierdoor geen oordeel vellen alhoewel het de combinatie ontwikkelende partij en voorgestelde architect erg interessant vindt.

▪ **Voorbeeldprojecten/referenties**

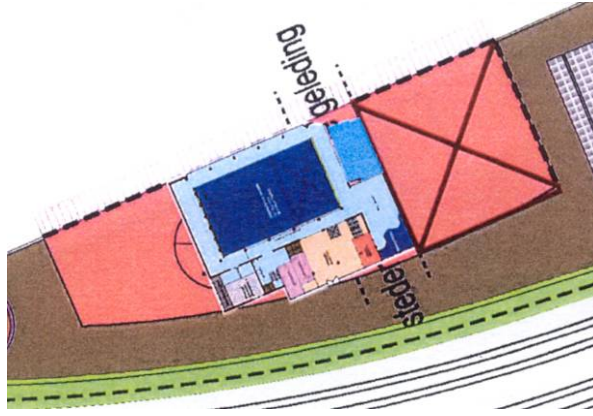
De referenties tonen voor dit project relevante kennis en ervaring, van met name ontwikkelende partij en architect, in ruime mate aan.

▪ **Tijd**

Geen opmerkingen.

Inzending:

Sportplaza



Eindgebruiker(s):
Sportfondsen deelnemingen

Ontwikkelaar(en):

Programma:
Zwembad
Fitness
Totaal **2.500 m²**

Oordeel Jury

Algemeen

Op zich staat de jury positief tegenover het aangegeven programma. Deels juist omdat het een sterke identiteit heeft ten opzichte van de omringende functies. Aan de andere kant wordt niet goed aangetoond waarom de Dijkgracht nu juist de uitgelezen locatie is voor deze functie. Daarnaast heeft de jury sterke twijfels bij de haalbaarheid en vindt de jury dat een (te) klein deel van de mogelijk te realiseren vierkante meters is gebruikt in het plan.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

De volgende gevraagde zaken ontbreken:

- Bedrijfskenmerken ontwikkelende partij(en)
- Inzicht in financiële situatie en draagkracht ontwikkelende partij(en)
- Financieel inzicht in realiseren ontwikkeling (globale stichtingskosten)
- Organisatieprofiel(en) ontwikkelende partij(en)

▪ Programma

Het programma past op de Dijkgracht. Het heeft een sterke identiteit en is het soort programma dat zich onderscheidt van de omringende publieksfuncties. Aan de andere kant wordt niet duidelijk waarom de Dijkgracht een mooiere locatie voor een zwembad is dan een andere locatie. Bovendien wordt minder dan de helft van het beschikbare volume gevuld.

▪ Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij

De eindgebruiker is helder en is een bekende partij met veel kennis van, en ervaring met, ingezonden programma. Een ontwikkelaar ontbreekt. De eindgebruiker stelt veel ervaring met het in een later stadium betrekken van een ontwikkelende partij te hebben. Dit wordt in de inzending helaas niet overtuigend aangetoond.

Inzender geeft aan dat het plan niet rendabel is en dat er sprake zal moeten zijn van externe subsidiering en/of garantiestelling. Uit het plan blijkt niet dat hier dekking voor gevonden is.

▪ Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit

Er is volgens de jury geen sprake van een uitgewerkte stedenbouwkundige en/of architectonische visie. Het getoonde bouwvolume vloeit functioneel voort uit de gewenste invulling. Als dit wordt geprojecteerd op de stedenbouwkundige enveloppen zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan, dan blijkt het voorgestelde bouwvolume bovendien dieper te zijn dan de bouwenvolpen. Verder wordt minder dan de helft van het beschikbare volume gevuld.

- **Voorbeeldprojecten/referenties**

Meegezonden referenties zijn relevant en tonen de deskundigheid en ervaring van de eindgebruiker/initiator in voldoende mate aan.

- **Tijd**

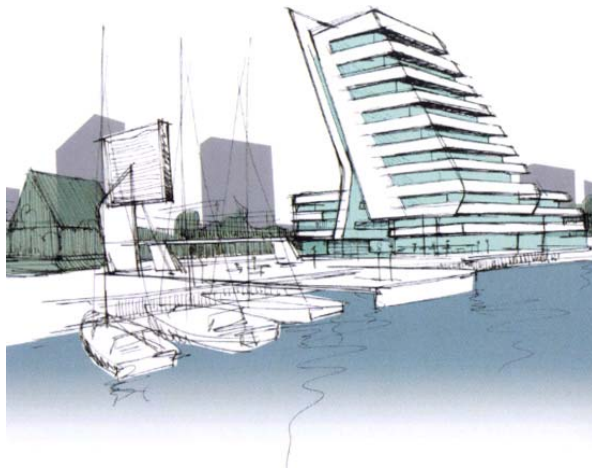
Geen opmerkingen

Mogelijke invloed op Stedenbouwkundig Plan Dijksgracht

Voor het realiseren van dit plan zullen de uiterst noordelijke rooilijn wat verder richting spoortalud moeten komen.

Inzending:

Waterpoort



Eindgebruiker(s):

Gastra/McGregor Fashion Group NV

Ontwikkelaar(en):

NL-Development BV

Programma:

Kantoor
Woningen/studio's
Winkel
Horeca
Publieksfunctie
Aanlegsteiger passanten en gastschepen
Zeilschool
Drijvend Zwembad

Oordeel Jury

Algemeen

De jury vindt het programma te veel steunen op de kantoor- en woonfunctie. Het uitgebreide waterprogramma wordt positief ontvangen maar er zijn twijfels aan de haalbaarheid van een deel van dit programma. Verder is de jury niet positief over de eerste architectonische schetsen.

Opmerkingen per criterium

▪ Volledigheid inzending

- Inzicht in financiële situatie en draagkracht ontwikkelende partij(en)
- Financieel inzicht in realiseren ontwikkeling (globale stichtingskosten)

▪ Programma

Het programma lijkt vooral te steunen op kantoor en wonen. De publiekstrekker op de begane grond lijkt hier eerder ondersteunend aan. Hier dreigt het gevaar van domeinvorming. De jury heeft het gevoel dat met name het gebouw eenzijdig publiek zal trekken. Het grote woonprogramma komt de levendigheid niet ten goede. Daarnaast trekken woningen veel autoverkeer.

Naast de begane grond, die voor ongeveer de helft is gevuld met een publieksfunctie, is het publiekstreckende karakter vooral vormgegeven in het waterprogramma. De jury vindt de relatie met het water heel goed uitgewerkt. Het stadsstrand/terras en het drijvend zwembad trekken naar alle waarschijnlijkheid wel een gedifferentieerd publiek. De jury merkt hierbij wel op dat het water te weinig plek biedt en te druk lijkt voor een stevig zeilprogramma.

▪ Combinatie eindgebruiker/ontwikkelaar partij

De eindgebruiker is duidelijk een erg sterke partij die (in ieder geval een deel van) het programma duurzaam kan dragen. Kennis, ervaring en draagkracht van de ontwikkelende partij wordt echter niet duidelijk uit de inzending.

▪ Architectonische/stedenbouwkundige referentie en kwaliteit

De jury vindt het architectonische voorstel en architectonische en stedenbouwkundige visie niet passen bij het, hoge, ambitieniveau dat van voorgesteld architect verwacht kan worden.

De toren lijkt veel breder dan aangegeven in het Stedenbouwkundig Plan. Deze toren is dan ook nog eens nodig voor wonen, een functie die slechts ondersteunend en in bijzondere vorm gewenst wordt geacht. Verder lijkt het gebouw te weinig alzijdig. Vanaf de noordzijde zal de gevel van de toren ogen als een schoorsteen.

- **Voorbeeldprojecten/referenties**

De referenties tonen voor dit project relevante kennis en ervaring, van met name eindgebruiker en in mindere mate ontwikkelende partij, in ruime mate aan

- **Tijd**

Geen opmerkingen

Mogelijke invloed op Stedenbouwkundig Plan Dijksgracht

Voor het realiseren van dit plan zullen waarschijnlijk de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de toren in het tweede ruimtelijk model moeten worden aangepast.

3 Verdere procedure: op weg naar een definitieve invulling

3.1 Invloed voorselectie op het Stedenbouwkundig Plan

Om te voorkomen dat een goede programmatische invulling niet mogelijk blijkt door stedenbouwkundige beperkingen, of dat juist de stedenbouwkundige en architectonische invulling te veel beperkt zou worden door de voorwaarden zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan Dijkgracht, is er voor gekozen de voorselectie parallel te laten lopen met de inspraakprocedure over dit Stedenbouwkundig Plan. Dit betekent dat de voorselectie van invloed kan zijn op de Plan twee bouwveloppen/ruimtelijke varianten zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan.

In twee van de drie plannen uit de principesselectie is een voorkeur aangegeven voor het ruimtelijk model zonder hoogteaccent. In beide plannen is echter ook aangegeven dat deze goed mogelijk zouden zijn binnen het andere ruimtelijke model. Het eerste ruimtelijke model (zonder hoogteaccent) houdt in dat twee woningen op de Kop Dijkgracht gesloopt moeten worden.

Daarnaast werd er in een aantal ingezonden plannen op gewezen dat de hoogte van het (lage deel) van de bouwveloppen, 10 meter, geen praktische is. Om drie verdiepingen van een gangbare hoogte te kunnen realiseren is een hoogte van 11 meter beter toereikend.

3.2 De volgende stap: vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan en omschrijving mogelijke definitieve selectieronde

Uiteindelijk doel van deze selectieprocedure is om te komen tot een unieke publiekstrekker die de Kop Dijkgracht op de kaart moet zetten en zorgt voor voldoende levendigheid om de sociale veiligheid op deze locatie te waarborgen.

Zoals gezegd loopt deze voorselectie parallel aan het inspraaktraject over het concept Stedenbouwkundig Plan. Dit betekent dat genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten nog niet zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Dit brengt wel een risico met zich mee. Zoals gesteld in de voorwaarden bij inschrijving voor de voorselectie:

“Het is mogelijk dat de Raad uiteindelijk een andere ruimtelijke variant en bijbehorende uitgangspunten vaststelt en/of n.a.v. de inspraak aangepaste uitgangspunten en randvoorwaarden met betrekking tot de publieksfunctie vaststelt. De jury zal daarom voorafgaand aan bestuurlijke vaststelling van het SP een principesselectie maken van partijen die gevraagd zullen worden deel te nemen aan de definitieve selectie. Aan deze principesselectie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien blijkt dat na vaststelling van het SP in de Raad inzendingen van één of meer partijen die gekozen zijn in de principesselectie niet voldoen aan het vastgestelde SP, kan de jury tot heroverweging van haar selectiebeslissing overgaan. Indien echter blijkt dat na vaststelling van het SP in de Raad de inzendingen van alle partijen die gekozen zijn in de principesselectie voldoen aan het SP, zullen alle in de principesselectie gekozen partijen in de gelegenheid worden gesteld mee te doen aan de definitieve selectie.”

In de praktijk zal dit waarschijnlijk betekenen dat als de Raad inderdaad andere uitgangspunten en randvoorwaarden vaststelt dan waaronder deze procedure heeft plaatsgevonden, de selectieprocedure wordt stopgezet. Als de randvoorwaarden en uitgangspunten wel conform het concept Stedenbouwkundig Plan worden vastgesteld dan zullen de deelnemende partijen van de drie gekozen plannen worden uitgenodigd voor de definitieve selectie door middel van een uitgebreide inschrijfbrochure. Hierin zijn de procedure, het vervolgtraject en alle voorwaarden waaronder deelname plaatsvindt opgenomen. Daarnaast wordt een juridisch protocol meegezonden. Hierin zijn o.a. de volgende zaken opgenomen:

- Wanneer en hoe selectie leidt tot een bouwvelopovereenkomst (BEO)/erfpachtovereenkomst
- Ontbindende voorwaarden van het voorwaardelijke recht op bouwplanontwikkeling
- Omschrijving en afbakening taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente en marktpartijen
- Omgang met gewijzigde omstandigheden en geschillen

De partijen zullen worden gevraagd het tijdens de voorselectie ingediende plan gedetailleerd uit te werken ter beoordeling van een hiervoor samengestelde jury. De inzending moet natuurlijk voldoen aan alle voorwaarden en uitgangspunten zoals omschreven in het dan vastgestelde SP Dijkgracht en in de inschrijfbrochure.

Aangezien de partijen gevraagd wordt in beperkte tijd een gedetailleerd plan uit te werken (zie ook onder *selectiecriteria*) zal een bijdrage in de ontwerpkosten van € 8.000,- per plan worden vergoed.

Een jury zal de plannen beoordelen op een aantal selectiecriteria. Tijdens de voorselectie lag de nadruk bij de beoordeling op programma en samenwerking tussen eindgebruiker(s) en ontwikkelende partij. Bij de definitieve selectie zal de nadruk bij de beoordeling op het ontwerp liggen. Programma en haalbaarheid van het plan moeten echter ook in deze fase gewogen worden. De selectiecriteria zijn, in volgorde van prioriteit:

▪ **Ontwerp**

In ieder geval zal gevraagd worden om een gedetailleerd ontwerp van het gebouw d.m.v.:

- Maquette
- Situatietekening gebouw en aansluiting op omgeving
- Plattegronden en aangezichten
- Doorsneden
- Inzicht in constructie, materialen en kleurgebruik
- Bovenstaande gebundeld in een boekwerk A3-formaat met schriftelijke toelichting

Het ontwerp zal in ieder geval worden beoordeeld op:

- Architectuur (moet gedetailleerd zijn uitgewerkt en voldoen aan randvoorwaarden zoals gesteld in het SP)
- Aansluiting gebouw op het maaiveld (relatie gebouw met omgeving, bijdrage aan levendigheid omgeving, relatie met plein Kop Dijkgracht, relatie met woningen Kop Dijkgracht)
- Ontwerp waterprogramma (uitwerking, relatie tot gebouw, relatie tot maaiveld, relatie tot Oosterdok)

- Kracht van het ontwerp in relatie tot gewenst programma (hoe versterkt de architectuur het programma/concept van de publieksfunctie en het waterprogramma)

▪ **Exploitatieplan/Bedrijfsplan**

In ieder geval zal gevraagd worden om:

- Gedetailleerde omschrijving van het programma/concept van het plan (alle functies, exacte programmamix incl. waterprogramma)
- Openingtijden en verwachte programmering publieksfunctie(s)
- Exploitatieprogramma('s) eerste drie jaar voor de publieksfunctie(s)
- Benadering verwachte omzet van de voor de publieksfunctie(s)
- Indicatie kosten en baten
- Verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen eindgebruiker(s)

Het exploitatieplan zal in ieder geval worden beoordeeld op:

- Haalbaarheid
- Duurzaamheid
- Bijdrage programma aan levendigheid locatie en directe omgeving
- Verwachte autoaantrekkende werking van het programma

▪ **Ontwikkelingsvoorstel**

In ieder geval zal gevraagd worden om:

- Gedetailleerde stichtingskostenbegroting
- Begroting bijkomende kosten
- Plan van aanpak en planning waaronder:
 - aanpak bouwwerkzaamheden
 - bouwlogistiek en invloed werkzaamheden op omgeving
 - gedetailleerde planning.

Het ontwikkelingsvoorstel zal in ieder geval worden beoordeeld op:

- Haalbaarheid
- Duurzaamheid
- Effecten werkzaamheden op omgeving
- Verhouding planning tot gewenste planning gemeente voor ontwikkeling hele Dijkgracht

–

Uiteindelijk zal de jury één plan kiezen dat volgens haar gerealiseerd moet worden op de Kop Dijkgracht. De jury adviseert vervolgens de verantwoordelijk wethouder door middel van een rapportage van de beoordeling. Na goedkeuring worden de deelnemers schriftelijk op de hoogte gesteld van de uitslag. Vervolgens zal conform de voorwaarden en het meegezonden juridisch protocol met de uiteindelijk geselecteerde ontwikkelende partij een bouwvelopovereenkomst en erfpachtovereenkomst worden gesloten.

Voor de definitieve selectieronde wordt uitgegaan van de volgende globale planning:

Start/uitnodigen deelnemers	vaststelling SP Dijkgracht door gemeenteraad
Inzendtermijn inschrijving	3 weken
Extra tijd stellen vragen	1 week
Opstellen inzending	6 weken
Selectie	4 weken
Bekendmaking selectie	2 weken
Totaal	16 weken