152

Ruimtelijke Onderbouwing Kloveniersburgwal 73/Raamgracht 4-8

5 december 2013



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling van de Ruimtelijke Onderbouwing
1.2 Ligging van het project

2. Beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid - Stadsdeel centrum
2.2 Hotel Beleid 2012 – 2015
2.3 Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Amsterdam 2040
2.4 Unesco Werelderfgoed en beschermd stads gezicht

3. Beschrijving van het Project

3.1 Soho House
3.2 Soho House Amsterdam

4. Ruimtelijke inpassing

4.1 Huidige bestemming en gebruiksmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan " Nieuwmarkt 2004"
4.2 Ruimtelijke aspecten van Soho House
4.2.1 functiemenging
4.2.2 woon-en leefklimaat
4.2.3 kwaliteitsimpuls
4.2.4 verkeersaantrekking
4.2.5 parcellering en architectonisch kwaliteit
4.3 flora en fauna
4.4 geluiduitstraling
4.5 luchtkwaliteit

5. Economische Uitvoerbaarheid

1. Inleiding

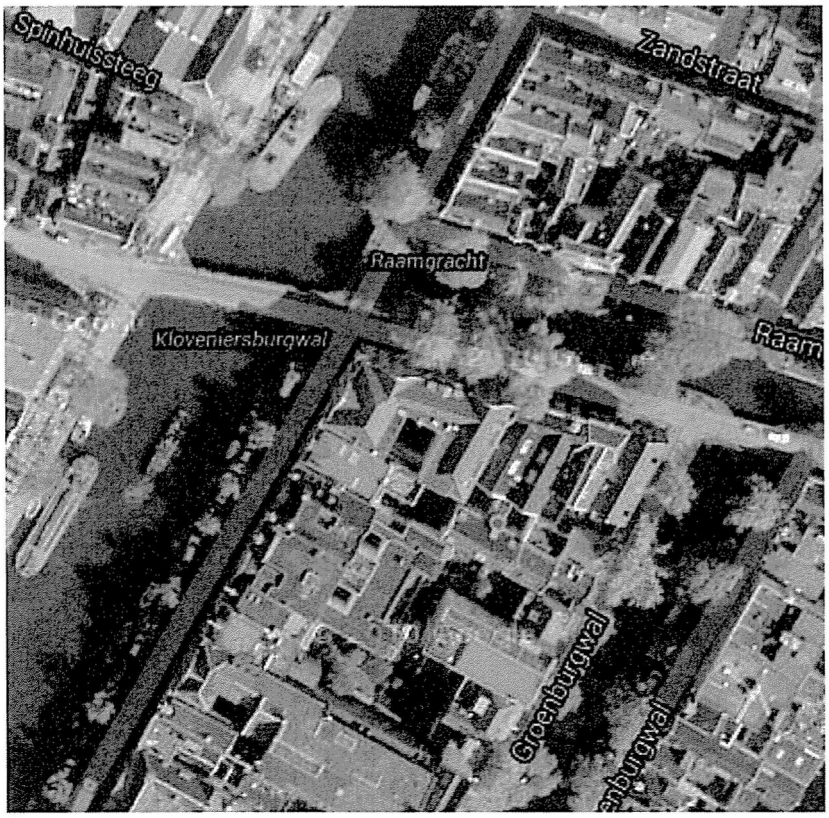
1.1 Aanleiding en doelstelling Ruimtelijke Onderbouwing

Aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het verbouwen van Kloveniersburgwal 73/Raamgracht 4-8 en het veranderen van het huidige gebruik als kantoor tot Soho House Amsterdam (Club/Hotel).
Soho House Amsterdam biedt de gelegenheid en de faciliteiten aan haar leden om elkaar - als gelijkgestemde creatieven - te ontmoeten, om ideeën uit te wisselen, te werken, te sporten en te ontspannen, met de mogelijkheid eten en te drinken. Dagelijks organiseert de programmacommissie in overleg met de leden binnen de club educatieve /creatieve activiteiten, die uitsluitend toegankelijk zijn voor leden. De omvang van deze activiteiten varieert van 10 tot 30 personen. Daarnaast vinden per maand circa 1 à 2 bijeenkomsten/events plaats zoals een veiling voor een goed doel, een interview of een kookevent, waarbij in beperkte mate ook niet-leden aanwezig mogen zijn. Aan haar niet-Amsterdamse leden (en aan niet-leden, indien beschikbaar) biedt Soho House ook logies.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de vestiging van Soho House Amsterdam in de panden uit ruimtelijk oogpunt niet alleen verantwoord is, maar ook een bijdrage zal leveren aan de (ruimtelijke) beleidsdoelstellingen van stadsdeel Amsterdam Centrum en van de gemeente Amsterdam.

1.2 Ligging van het project

Het betreft drie aaneengeschakelde grachtenpanden, gelegen op de hoek van de Raamgracht en de Kloveniersburgwal in het centrum van Amsterdam.



De kadastrale gegevens van de locatie zijn de volgende:

Kloveniersburgwal 73/Raamgracht 4

Gemeente	Amsterdam
Sectie/nummer	G 6747
Grootte	4a 53 ca.

Raamgracht 6

Gemeente	Amsterdam
Sectie/nummer	G 7455 A1 (ontstaan uit 2751)
Grootte	3a 65 ca. (samen met G 7455 A2)

Raamgracht 8

Gemeente	Amsterdam
Sectie/nummer	G 7455 A2 (ontstaan uit 2751)
Grootte	3a 65 ca. (samen met G 7455 A1)

2. Beleidskader

2.1 Ruimtelijk Beleid Stadsdeel Centrum

Het geldende Bestemmingsplan is Nieuwmarkt 2004. In hoofdstuk 4, Ruimtelijke inpassing, wordt hier nader op ingegaan.

2.2 Hotelbeleid 2012 -2015

- Binnen de kaders van de centraal stedelijke Nota Hotelbeleid heeft stadsdeel Centrum aanvullend hotelbeleid. In het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 (vastgesteld door de stadsdeelraad op 27 maart 2012) staat beschreven dat Amsterdam graag ruimte biedt aan vernieuwende hotelconcepten die een bijzondere verbinding leggen met de ambities van de gemeente Amsterdam. Het dagelijks bestuur kan medewerking verlenen aan uitzonderlijke hotelconcepten die een unieke bijdrage leveren aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam en die aantoonbaar niet buiten het centrum gerealiseerd kunnen worden. In het hotelbeleid staat SOHO House opgenomen als een voorbeeld van een uniek hotelconcept.
- Alle hotelontwikkelingen dienen aan de algemene beleidsregels te voldoen van functiemenging, woon- en leefklimaat, verkeersaantrekkende werking, kwaliteitsimpuls, parcellering en architectonische kwaliteit.

2.3 Gemeentelijke beleid: Structuurvisie Amsterdam 2040

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeenteraad op 17 februari 2011 de Structuurvisie 'Amsterdam 2040: economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. De Structuurvisie vormt een toetsingskader voor ruimtelijke plannen. In de Structuurvisie zet Amsterdam er op in om Amsterdam en de regio economisch sterk en duurzaam te laten zijn en te ontwikkelen tot een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool.

Om de potentie van de Amsterdamse metropoolregio ten volle te benutten, hebben overheden, kennisinstellingen en bedrijfsleven gezamenlijk de Amsterdam Economic Board (kortweg: Board) opgericht. De burgemeester van Amsterdam is voorzitter. De Board bepaalt de strategie voor de economische ontwikkeling en heeft daartoe 7

economische clusters geselecteerd die het meest kansrijk worden geacht voor groei en innovatie van de Amsterdamse metropooleconomie.

De creatieve industrie is er daar één van. Meer dan de helft van de 95.000 banen in de metropoolregio in de creatieve industrie is in Amsterdam te vinden. De toegevoegde waarde van de creatieve industrie wordt geschat op 7,1 miljard euro. Dat is ongeveer 1,9 procent van het BBP. De toegevoegde waarde in de Amsterdamse creatieve industrie is 1,4 miljard euro. Er is een groot spill-over effect.

Voor de creatieve industrie binnen de Metropool Regio Amsterdam zijn de volgende drie hoofdambities geformuleerd voor het jaar 2020:

- De Metropool Regio Amsterdam is internationaal erkend als dé Creatieve Metropolis van Europa;
- De Metropool Regio Amsterdam heeft de sterkst groeiende creatieve sector in Europa, gemeten naar werkgelegenheid en omzet;
- De Metropool Regio Amsterdam is de meest attractieve metropolis in Europa voor creatieve talenten, kenniswerkers en creatieve ondernemingen.

Een tweede cluster waarop wordt ingezet is Toerisme en Congressen. Dit cluster is verantwoordelijk voor 11% van de werkgelegenheid in Amsterdam en € 5.5 miljard aan directe bestedingen per jaar.

In de strategie voor dit cluster ligt de nadruk op kwaliteitstoerisme: kwaliteit boven kwantiteit. Het cluster Toerisme en Congressen legt de prioriteit bij de kwaliteitstoerist, de herhaalbezoeker, de toerist die afkomstig van de traditionele herkomstlanden de UK, VS, Spanje, Duitsland, Frankrijk, Italië en België, de toerist, die relatief hoogopgeleid is en geïnteresseerd in de waarden van Amsterdam, namelijk historie, tolerantie, vrijheid en creativiteit, de toerist die relatief veel besteedt in Amsterdam, en de zakelijke bezoeker.

Zoals uit de beschrijving van het Project in hoofdstuk 3 blijkt past Soho House bij uitstek in deze beleidsdoelen en draagt zij bij aan de realisatie ervan.

2.4 UNESCO Werelderfgoed en beschermd stadsgezicht

De zeventiende-eeuwse grachtengordel van Amsterdam is op 1 augustus 2010 geplaatst op de werelderfgoedlijst van UNESCO. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van het bewustzijn, het begrip en de waardering van de wereldgemeenschap voor dit 400 jaar oude waardevolle culturele, architectonische en stedenbouwkundige erfgoed. Tevens is dit een erkenning dat Amsterdam (gemeente en stadsdeel, maar ook eigenaren, ondernemers en bewoners) de grachtengordel op een goede manier in stand houdt en beschermt. De zeventiende-eeuwse grachtengordel vormt de zogenoemde kernzone (de 'property'), het gebied dat is geplaatst. De overige delen van de historische binnenstad binnen de Singelgracht vormen de bufferzone. De bufferzone is aangewezen als een extra beschermingsgebied om de kernzone. De kern- en bufferzone liggen beide in het beschermd stadsgezicht van de binnenstad van Amsterdam. De grenzen van de bufferzone komen overeen met de grenzen van het beschermde stadsgezicht.

Als het Werelderfgoed Comité (World Heritage Committee) besluit een erfgoed toe te voegen aan de Lijst van het Werelderfgoed, stelt het Comité, hiertoe geadviseerd door Niet Gouvernementele Organisaties (NGO's), een "Verklaring van Uitzonderlijke universele waarde" vast.
"Uitzonderlijke universele waarde" houdt in, dat de culturele of natuurlijke betekenis van wat als het erfgoed wordt gezien zo uitzonderlijk is, dat deze het nationale

belang overstijgt en van algemeen belang is voor huidige en toekomstige generaties van de gehele mensheid.
De verklaring bestaat uit een korte samenvattende beschouwing (synthesis), een beschrijving van de criteria waaraan het erfgoed voldoet, een beschrijving van de manier waarop het erfgoed voldoet aan de voorwaarden (wegingsfactoren) van integriteit (integrity) en echtheid (authenticity) en tenslotte een beoordeling van het systeem waarmee het erfgoed wordt beheerd en beschermd.

De huidige instrumenten hiervoor zijn de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en de daarmee samenhangende beschermende bestemmingsplannen. Daarnaast is de methode van cultuurhistorische analyses van groot belang om randvoorwaarden aan initiatieven te kunnen stellen.

Bij besluit nr. U99/583, d.d. 29 januari 1999 is de binnenstad aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit is onherroepelijk geworden op 24 januari 2003. De aanwijzing heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan Nieuwmarkt regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het plangebied Kloveniersburgwal 73/Raamgracht 4-8 bevindt zich in de bufferzone van het UNESCO gebied.

3. Beschrijving van het Project

3.1 Soho House

Soho House is in 1995 opgericht in Londen als een besloten club voor mensen die Nick Jones, de CEO van de SOHO House Group, beschrijft als 'sensitieve, interessante mensen die werkzaam zijn in de film-, media- en creatieve industrie'.

Het eerste huis begon als een club in Soho London, een gebied waar veel creatieve mensen wonen en werken, en die destijds een ruimte zochten om te werken en te netwerken. Toen bleek dat de meeste leden een groot deel van de dag in deze club doorbrachten, besloot Nick Jones tot de ontwikkeling van het Soho House.

Het concept Soho House is in de eerste plaats een platform - zowel in 'letterlijke' zin (de faciliteiten) als in overdrachtelijke zin (het netwerk) - voor haar leden, die allemaal werkzaam zijn in de creatieve industrie. Gelijkgestemden uit het wereldwijde netwerk van de creatieve sector ontmoeten elkaar, wisselen ideeën uit stimuleren en inspireren elkaar, werken en ontspannen. Omdat contact en ontmoeting met 'peers' van belang is voor hun werk en ideeën brengen de leden vaak een deel van de dag in Soho House door, en dus voorziet Soho House hen van eten en drinken en van andere faciliteiten.

Soho House biedt ook een mentoring omgeving waar jonge talenten in contact komen met ervaren collegae. Soho House draagt zo bij aan talentontwikkeling. De programmering – mede door leden – van dagelijkse events speelt daarbij een kardinale rol in de creatieve gemeenschap van Soho House: kunst- en fashion panels, proeverijen, literaire lezingen, discussiebijeenkomsten etc.

Logies is onlosmakelijk verbonden met de besloten club: Soho House wil haar leden uit andere landen logies aanbieden. De hotelkamers zijn er dan ook primair voor de leden. Alleen als kamers niet door leden zijn geboekt, kunnen niet-leden een overnachting boeken. De niet-leden die een kamer in een Soho House boeken werken vaak zelf in de creatieve industrie of hebben daar affiniteit mee. Men wil het concept ervaren, men wil de werk- en netwerkmogelijkheden van Soho House benutten, het creatieve aanbod ervaren.

Het doel van het bezoek van niet leden is overwegend zakelijk.

In de ruim 18 jaar dat Soho House nu bestaat heeft de Soho House groep 11 huizen in 7 (wereld)steden (London, Somerset, Berlijn, New York, Miami, Los Angeles en Toronto) gerealiseerd. Soho House telt nu 35.000 leden wereldwijd, met 18.000 kandidaten op de wachtlijst. Binnenkort opent Soho House in Istanbul, Barcelona, New York (2de locatie), Chicago, Mumbai, en Hong Kong. Het aantal leden groeit dagelijks. Daarmee groeit ook het aantal leden dat hotelkamers in de huizen boekt.

De expansie gaat dus snel, maar Soho House blijft trouw aan het oorspronkelijke ethos van de club. De beslotenheid en het strikte lidmaatschap staan daar borg voor. Het concept Soho House is weliswaar wereldwijd hetzelfde, maar ieder huis is uniek, omdat het zich bewust wil voegen naar de locatie en haar omgeving.

Er is geen ander wereldwijd platform (Club/Hotel) zoals Soho House, die 11 huizen met leden uit de creatieve industrie heeft opgebouwd en die zowel de financiële middelen als het lokale draagvlak heeft om dit concept wereldwijd te ontwikkelen. Soho House werkt er continue aan om de leden dat te bieden waar zij, als lid van de mondiale creatieve gemeenschap, behoefte aan hebben en wat hen in staat stelt hun creativiteit en diversiteit uit te dragen. De meeste leden zijn lid vanaf het begin en zelden zeggen leden hun lidmaatschap op. Het verloop is minder dan 3 %. Dat is de verdienste van de zorgvuldige toelating tot het lidmaatschap en het strikte reglement waaraan leden zich (moeten) conformeren. De verbondenheid van de leden met Soho House wordt verstrekt, omdat elk lid een actieve bijdrage moet leveren aan de Soho House community.

Soho House biedt haar internationale leden 'a home away from home', onder meer door het aanbieden van hotelvoorzieningen. Dat verstrekt de verbondenheid van de wereldwijde creatieve gemeenschap met de stad.

Wat is het profiel van leden van Soho House?
- Soho House leden zijn professionals
- de verschillende disciplines van de creatieve industrie (film, design, (digitale) media, mode, dichters en schrijvers, kunstenaars, muziek, gaming) zijn evenredig vertegenwoordigd;
- de leden zijn voornamelijk afkomstig uit Engeland, Amerika en Duitsland
- ongeveer 58% is man en 42% vrouw
- ongeveer 10-15% van de leden in jonger dan 27 jaar; voor hen geldt een gereduceerde prijs voor het lidmaatschap
- het grootste deel van de leden heeft een 'every house' lidmaatschap i.p.v. een lokaal lidmaatschap, waaruit blijkt dat de leden investeren in de internationale ontwikkeling en uitwisseling van de creatieve industrie.

Het profiel van Soho House-leden blijkt ook uit de redenen om lid te worden:

Netwerken - in een inspirerende omgeving met gelijkgezinde professionals die met hetzelfde doel lid zijn geworden: uitwisseling, ontwikkeling en inspiratie door deel uit te maken van een internationale creatieve gemeenschap;
Werken - Soho House biedt een werkplek buiten het kantoor of thuis in een omgeving die stimulerend werkt;
Socializen - vergaderen, discussiëren, ideeën uitwisselen, eten, drinken, sporten in een locatie met business collega's, zowel lokale als internationale leden;
Activiteiten - educatieve en innovatieve activiteiten op het creatieve vlak, zoals boek- of projectpresentaties, 'hoe schrijf ik een blog', proeverijen, schilderen met... e.d. Dit soort activiteiten wordt doorgaans bijgewoond door ongeveer 10-30 leden.

Logies - Soho House biedt leden wereldwijd logies van hoge kwaliteit, met een unieke, lokale ervaring in een vreemde stad, tegen een goede prijs. Soho House biedt een 'home away from home';
Ontspanning/sport - gebruik van de gym is in het lidmaatschap begrepen.

Niet iedere zelfbenoemde creatieve geest kan lid worden. Zoals bij elk Soho House waar ook ter wereld, geldt voor Soho House Amsterdam een strikte selectie en ballotage. Een aspirant-lid moet voorgedragen worden door 2 bestaande leden. Diens inschrijving wordt door een ballotagecommissie beoordeeld. De ballotagecommissie is samengesteld uit 30 leden die sleutelfiguren zijn van de lokale creatieve industrie. Voor Soho House Amsterdam selecteert deze commissie de eerste 700 'founding members' als een representatieve afspiegeling van de lokale creatieve gemeenschap.

De prijs van het lidmaatschap is zodanig dat alleen serieus gegadigden in aanmerking komen voor het lidmaatschap.

De clubregels zijn streng. Daar wordt strikt de hand aan gehouden. Leden die zich niet aan de regels houden of zich misdragen worden gewaarschuwd, kunnen worden geschorst en zelfs hun lidmaatschap worden afgenomen. Men komt Soho House alleen binnen met de ledenpas. Het lid moet zich met zijn/haar pas melden bij een centrale receptie, waar het lidmaatschap wordt gecontroleerd. Al het verkeer gaat langs die centrale receptie. De controle is strikt: een lid dat zijn pas door een niet-lid laat gebruiken wordt zijn lidmaatschap onmiddellijk afgenomen.

In ieder huis is er een ledenteam dat nauwlettend in de gaten houdt of de leden en hun eventuele introducés zich aan de regels van het huis houden. Er is een sterke interne informele sociale controle: leden beschouwen het in hun aller belang dat de atmosfeer van het huis niet verstoord wordt.

3.2 Soho House Amsterdam

De steden waar SOHO House zich wil vestigen worden zorgvuldig uitgekozen. SOHO House integreert in het creatieve klimaat van de stad, en het beleid en de ambities van de stad van vestiging spelen een belangrijke rol in de waardering van de stad.

Voor Soho House is het dan ook vanzelfsprekend dat zij zich in Amsterdam vestigt. Soho House past bij uitstek bij de kernwaarden van Amsterdam, die Amsterdam uniek maken: creativiteit, innovatie en handelsgeest.
De doelgroep van Soho House bevindt zich voornamelijk in Amsterdam en de Amsterdamse regio. De creatieve industrie bestaat voornamelijk uit kleine bedrijven. Er zijn relatief weinig grote bedrijven actief in de creatieve sector. In Amsterdam heeft 84% van de creatieve bedrijven één werknemer. In de andere sectoren van de Amsterdamse economie is het aandeel van eenpersoonsvestigingen 65%. Een groot deel van de kleine ondernemingen bestaat uit zzp'ers. In Amsterdam bestaat twee derde deel van de creatieve industrie uit zzp'ers, terwijl de totale werkgelegenheid voor 12 % uit zzp'ers bestaat (uit: Monitor creatieve industrie 2012 Gemeente Amsterdam Bureau Onderzoek en statistiek)
Mede hierom biedt Soho House een interessant en nuttig platform voor de creatieve industrie: de creatieven die in klein verband hun bedrijf uitoefenen en zzp'ers kunnen naar een centrale locatie komen waar hen de faciliteiten worden geboden om te werken, elkaar te ontmoeten en ideeën uit te wisselen en (verder) te ontwikkelen. Zij ontmoeten daar niet alleen hun lokale 'peers', maar ook creatieve leden uit de internationale creatieve community die, wanneer Soho House in Amsterdam zijn

deuren opent, zeker Soho House Amsterdam zullen bezoeken. In de ontmoeting en uitwisseling met de lokale leden zullen de internationale leden bijdragen aan inspiratie en ontwikkeling.
Soho House Amsterdam zal zo bijdragen aan de ontwikkeling en versterking van de creatieve industrie, als gezegd een van de economische clusters, die het meest kansrijk worden geacht voor groei en innovatie van de Amsterdamse metropooleconomie.

Soho House ondersteunt niet alleen het cluster de creatieve industrie, maar ook een ander van de 7 clusters waarop Amsterdam inzet, het eerder genoemde cluster Toerisme en Congressen (zie hiervoor). De internationale leden die SOHO House bezoeken en in Soho House overnachten zijn bij uitstek geïnteresseerd in de culturele en creatieve waarden van Amsterdam. Ze zijn vergelijkbaar met de zakelijke bezoeker; ze zijn de kwaliteitstoerist waar de strategie van dit cluster op is gericht.

Vanaf 2007 zocht Soho House naar een geschikt gebouw op een geschikte locatie, waar haar doelstellingen en haar bijdrage aan de kernwaarden en de beleidsdoelstellingen van de stad tot hun recht kunnen komen. Het Amsterdamse bestuur en het stadsdeelbestuur hebben zich gecommitteerd de vestiging van Soho House in Amsterdam, als platform voor de creatieve industrie, te ondersteunen en te faciliteren.

Voor haar vestiging in Amsterdam heeft Soho House gekozen voor de locatie aan de Kloveniersburgwal/Raamgracht. Deze locatie en panden zijn voor Soho House zeer geschikt om een aantal belangrijke redenen:

- De locatie ademt de waarden van Amsterdam: historie, tolerantie, vrijheid en creativiteit,
- De indeling en omvang van de panden:
    - er is geen uitbreiding van de panden nodig;
    - er zijn geen ingrepen aan het exterieur nodig;
    - de functies (clubdeel en hoteldeel) 'volgen' als het ware de bestaande parcellering.
- De schuilkerk in het 17^{e} eeuwse gebouw is een perfecte clubruimte die zich uitstekend leent voor het platform dat Soho House haar leden wil bieden voor uitwisseling van creativiteit, voor netwerken, werken en ontspannen.
- De locatie in het kloppend hart van de stad met een omgeving die aansluit bij het concept van Soho House; in alle steden waar Soho House is gevestigd, is Soho House centraal gelegen in een omgeving met diverse functies. Voor de Amsterdamse leden ligt de locatie centraal, wat de bereikbaarheid en dus de toegankelijkheid om elkaar te ontmoeten en te werken in een stimulerende omgeving verhoogt. Als gezegd bestaat in Amsterdam twee derde van de creatieve industrie uit zzp'ers, die meestal vanuit huis werken; een centraal gelegen locatie die de mogelijkheid biedt om te werken, nieuwe ideeën te ontwikkelen en te testen met andere mensen uit de creatieve industrie, werkt stimulerend en innoverend.
- De locatie is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer.
- Er kan worden voorzien in inpandige fietsenstalling van voldoende omvang.
- De beschikbaarheid van de panden op korte termijn.
- De (ruimtelijke) inpasbaarheid van Soho House in de omgeving.

Soho House Amsterdam biedt de gelegenheid en de faciliteiten aan haar leden om elkaar - als gelijkgestemde creatieven - te ontmoeten, om ideeën uit te wisselen, te

werken, te sporten en te ontspannen, met de mogelijkheid te eten en te drinken. Dagelijks organiseert de programmacommissie in overleg met de leden binnen de club educatieve /creatieve activiteiten, die uitsluitend toegankelijk zijn voor leden. De omvang van deze activiteiten varieert van 10 tot 30 personen. Daarnaast vinden per maand circa 1 à 2 bijeenkomsten/events plaats zoals een veiling voor een goed doel, een interview of een kookevent, waarbij in beperkte mate ook niet-leden aanwezig mogen zijn. Aan haar niet Amsterdamse leden (en aan niet-leden, indien beschikbaar) biedt Soho House ook logies.

De faciliteiten van Soho House Amsterdam zijn, zoals bij elke Soho House, uitsluitend toegankelijk voor de leden en hotelgasten en bestaat in de eerste plaats uit een clubruimte als kloppend hart van het geheel.

Deze centrale clubruimte lijkt nog het meest op een hotellobby en is de plek waar de leden elkaar ontmoeten, ideeën uitwisselen, netwerken en werken.
Rondom deze centrale ruimte zijn ondersteunende faciliteiten: een screening room (kleine filmzaal), een gamesroom, een gym, een restaurant waar ontbeten, geluncht en gedineerd wordt, een bibliotheek en faciliteiten voor presentaties van hun creatieve producten en interactieve, multimediale informatieoverdracht.

Het hoteldeel bestaat uit 38 hotelkamers, als gezegd primair voor (de internationale) leden. Alleen als de kamers niet volgeboekt zijn door leden, kunnen niet-leden een overnachting in Soho House boeken. Zij zijn dan voor de duur van hun verblijf automatisch lid van Soho House. Zij mogen dan gebruik maken van de faciliteiten van het huis, en zijn dan ook, net als leden, automatisch gebonden aan de huisregels van Soho House.

Soho House voegt zich - waar zij ook gevestigd is - naar het karakter van de omgeving en zoekt de verbinding met de buurt.
Dat is een bewuste policy van Soho House. Zij is zich bewust van het belang om met de buurt samen te werken, en zoekt die samenwerking ook. Soho House legt altijd contact met de buurt, bijvoorbeeld door in een periodiek overleg te praten over wat goed gaat, wat beter kan en welk aandeel Soho House daaraan kan leveren. Soho House zet zich dus niet alleen in voor het beperkte eigen belang, maar ziet ook haar verantwoordelijkheid voor rust en veiligheid in haar omgeving. Voor Soho House is dat vanzelfsprekend, alleen al omdat zij ook de leden en de hotelgasten een rustige plek wil bieden waar zij zich kunnen ontspannen, slapen en veilig over straat kunnen gaan.

De uitstraling van Soho House Amsterdam is bescheiden en ingetogen.

De bruto vloeroppervlakte van de panden bedraagt 3.990 m^2 bruto vloeroppervlak,, netto ongeveer 3000 m^2. De clubruimte van Soho House beslaat ongeveer $1/3^e$ deel.

De oppervlakte van de verschillende ruimtes is (in m2) ongeveer als volgt:

Library Bar	62
Private Dining Room	66
Bar Area	25
Restaurant + Bar	190
Main Club Area + mezzanine	310
Screening Room	66
Games Room	42
Sauna/Steam	45
Gym+ Changing Room	230

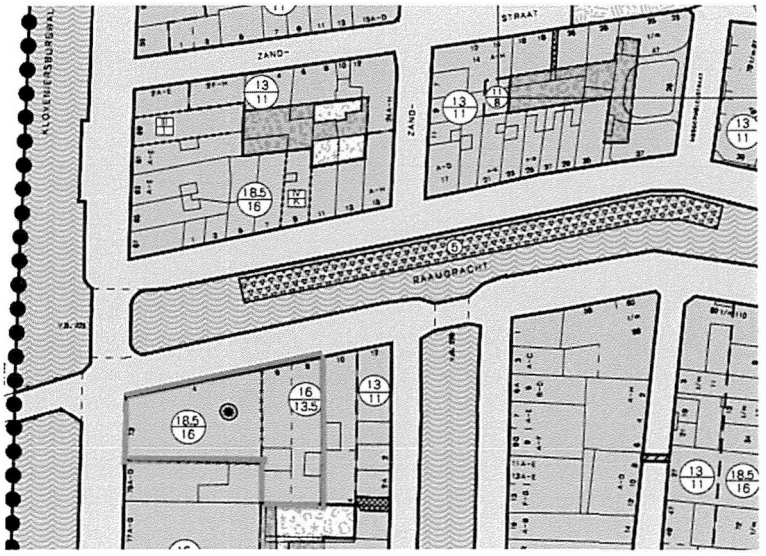
Het hoteldeel dat uit 38 kamers bestaat, en beslaat dus ongeveer 2/3^{e} van het geheel, met de ondersteunende ruimtes.

Het clubdeel van Soho House zal een dagzaak zijn in de zin van Algemene Plaatselijke Verordening, met openingstijden van zondag tot en met donderdag tot 01:00 uur en op vrijdag en zaterdag tot 03:00 uur. Op een gemiddelde dag zullen ongeveer 150 personen gelijktijdig in het clubdeel verblijven. Er wordt een inpandige stallingsvoorziening voor fietsen gemaakt.

4. Ruimtelijke inpassing

4.1 Huidige bestemming en gebruiksmogelijkheden volgens het Geldende bestemmingsplan 'Nieuwmarkt 2004"

De huidige bestemming en gebruiksmogelijkheden zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan "Nieuwmarkt 2004'.



De panden waarin Soho House zich wil vestigen hebben de bestemming '*gemengde doeleinden*'. De stip met de zwarte ster geeft aan dat woningen daar niet zijn toegestaan.

Artikel 3 lid 1 van het bestemmingsplan geeft de doeleindenomschrijving. Daaruit blijkt dat voor de percelen Raamgracht 8-4 en Kloverniersburgwal 73 onder de bestemming 'gemengde doeleinden' een veelheid van functies en gebruik mogelijk is.
De horecafaciliteiten en het hoteldeel van Soho House worden niet gedekt door het bestemmingsplan.

4.2 Ruimtelijke aspecten van Soho House

a. de horecafaciliteiten van Soho House.

Per 1 januari 2009 is het Horecabeleidsplan 2008 – gebiedsgericht Horecabeleid in werking getreden. Het stadsdeelbestuur voert in het plangebied een terughoudend

horecabeleid. Gezien het rustige (woon)karakter van het plangebied vindt het stadsdeelbestuur verdere uitbreiding van horeca in beginsel niet gewenst.
In het Horecabeleidsplan onderkent het bestuur tevens dat nieuwe trends in het uitgaansleven hebben geleid tot originele formules en nieuwe combinaties en thema's in de horeca branche. De horecacategorieën die in bestemmingsplannen worden onderscheiden volstaan niet altijd meer voor vernieuwende initiatieven. Daarom heeft het bestuur overwogen dat ten aanzien van horeca-initiatieven per bestemmingsplan (ruimtelijk besluit) een integrale afweging wordt gemaakt uit zowel planologisch oogpunt als vanuit het woon- en leefklimaat (Algemene Plaatselijke Verordening- APV).

Vanwege omvang en aard van de horeca van Soho House zal (negatieve ruimtelijke) uitstraling naar de omgeving en de druk op het woon- en leefklimaat (zeer) beperkt zijn. Ten opzichte van de op grond van het bestemmingsplan reeds bij recht toegelaten functies en gebruik is geen toename van negatieve effecten te verwachten.

- de horeca beslaat een relatief klein deel van de panden. Reeds vanwege de beperkte oppervlakte zullen op een gemiddelde dag ongeveer 200 leden aanwezig zijn, waarvan ongeveer 150 gelijktijdig.
- voor de ruimtelijke impact op de omgeving is de aard van de horeca van Soho House meer bepalend: de horeca van Soho House is een onderdeel van het totaal aan faciliteiten die Soho House haar leden biedt. De horecafaciliteiten zijn dus primair een ondersteunende faciliteit aan de club en het hotel. De horeca-activiteiten vinden plaats in het verlengde van en ten behoeve van de hoofdactiviteit: van Soho House als geheel.
- Vanwege het besloten karakter en de samenhang met de andere geboden faciliteiten en het hoteldeel van Soho House, zal (kans op) overlast van bezoekers door lawaai en vervuiling vrijwel afwezig zijn. De horeca van Soho House is niet het doel in zichzelf. Soho House wil haar leden ruimte bieden en een klimaat voor creativiteit en onderlinge uitwisseling en inspiratie. Voor Soho House geldt de ongeschreven regel dat de club nooit te vol mag zijn, zodat een lid snel bediend kan worden en altijd een plaats vindt om te werken etc. Soho House hanteert in haar bedrijfsvoering dus een ander beleid dan een op zichzelf staande commerciële/zelfstandige horecafunctie.
- Het clubdeel van Soho House zal een dagzaak zijn in de zin van Algemene Plaatselijke Verordening, met openingstijden van zondag tot en met donderdag tot 01:00 uur en op vrijdag en zaterdag tot 03:00 uur.
- De ruimtelijke impact van de horeca van Soho House wordt niet in de laatste plaats belangrijk beperkt door de strikte policy van Soho House zelf. Reeds omdat Soho House haar hotelgasten een goede nachtrust en een veilige omgeving wil bieden geeft een belangrijke garantie dat Soho House zelf waakt over die rust en veiligheid.

b. het hoteldeel van Soho House

In het Hotelbeleid 2012 -2015 is de beleidsmatige wens vastgelegd dat Amsterdam ruimte wil bieden aan vernieuwende hotelconcepten die een unieke bijdrage leveren aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam.
Soho House is met name als voorbeeld genoemd: *'Soho House is een gerenommeerde internationale club voor filmregisseurs, theater makers, schrijvers, ontwerpers, etc., die hotelfaciliteiten verbindt met zakelijke faciliteiten voor de clubleden, zoals filmzalen voor screenings en een bibliotheek. Soho House biedt een internationale ontmoetingsplek voor de creatieve industrie.'*

In het Hotelbeleid zijn een aantal extra criteria opgenomen waaraan een hotelinitiatief moet voldoen. Omdat bij Soho House niet enkel een hotel is maar met het clubdeel als het project moet worden gezien, wordt het initiatief Soho House als geheel getoetst aan die criteria.

4.2.1 Functiemenging

Externe functiemenging:
De komst van Soho House zal bijdragen aan externe functiemenging, nu Soho House (werk)faciliteiten voor de creatieve industrie en hotel combineert. Soho House verenigt dus meerdere functies ineen. Soho House zal bijdragen aan het economische, sociaal en culturele draagvlak voor de creatieve industrie o.a. door de verschillende activiteiten die zij aanbiedt, zoals kunst- en fashion panels, proeverijen, (literaire) lezingen en discussiebijeenkomsten met betrekking tot de creatieve sector. Deze activiteiten spelen een belangrijke rol in de informatievoorziening van nieuwe ontwikkelingen in de creatieve sector en dragen dus bij aan de ontwikkeling van de leden en de creatieve industrie in zijn algemeenheid.

Interne functiemenging
Door de verschillende ondersteunende faciliteiten zoals een gym, een screening room (kleine filmzaal), een games room, een restaurant waar ontbeten, geluncht en gedineerd wordt, 38 hotelkamers, een bibliotheek, faciliteiten voor presentaties van hun creatieve producten en interactieve, multimediale informatieoverdracht, ontstaat ook intern een functiemenging.

Soho House zal, kortom, bijdragen aan het behoud en het versterken van het dynamische karakter van de binnenstad, en in overeenstemming met het beleid van het stadsdeel en de doelstelling van het geldende bestemmingsplan de functiemenging behouden en zelfs bevorderen. Daarmee draagt zij bij aan handhaving en versterking van de binnenstad als belangrijk werkgebied van Amsterdam.

4.2.2 Woon- en leefklimaat

Het betreft hier een uniek concept, waarbij de leden zelf alle belang bij harmonie met de omgeving hebben.
De hotelfunctie heeft over het algemeen een positieve invloed op het woon- en leefklimaat. De ervaring leert dat de sociale controle en veiligheid zal toenemen bij de aanwezigheid van een hotel van kwaliteit en niveau als in dit geval. Met name het feit dat het hoteldeel ook in de avond en nacht bemenst is (24 uur per dag), draagt bij aan sociale veiligheid, zeker in vergelijking met werk(/kantoor)panden die in de avond en nacht doorgaans verlaten zijn.

Vanwege de beslotenheid en het verplichte lidmaatschap om toegang te hebben tot het platform is het aantal leden dat tegelijkertijd aanwezig is ongeveer 150. De plannen voorzien in een ingang aan de Raamgracht. Soho House heeft een strikt deurbeleid. De leden zelf hebben een sterke drive om een goede band met de directe omgeving de behouden. De leden voelen de club als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Het merendeel van de leden woont/werkt in Amsterdam en zal per fiets of met het openbaar vervoer komen.

De fietsenstalling die in het pand wordt gerealiseerd biedt plaats aan ongeveer 80 fietsen.

Soho House zal erop aansturen dat taxi's bezoekers van Soho House zullen afzetten aan de Kloveniersburgwal, waarna de taxi's doorrijden richting Nieuwmarkt, zoals nu ook al gebeurt. Soho House zal haar medewerkers en waar mogelijk ook taxibedrijven daartoe instrueren.

Soho House zal een dagzaak zijn conform de Algemene Plaatselijke Verordening. De openingstijden van de club zullen strikt aangehouden worden. Het lidmaatschapsreglement staat er borg voor dat de leden het pand rustig verlaten. Soho House stuurt daar gericht op en grijpt uiteraard in als dat nodig is. Leden die zich niet aan de regels houden worden geschorst of hun lidmaatschap kan worden afgenomen.
Verder, zo leert de ervaring, is de sociale controle onder de leden groot. Ook dat vormt een waarborg dat Soho House geen onaanvaardbare overlast voor haar omgeving veroorzaakt.

Leveringen zullen zoveel mogelijk geclusterd worden, waardoor het aantal verkeersbewegingen voor aan- en afvoer beperkt is. Het tijdstip van levering kan met omwonenden worden afgestemd. De leveringen gaan via de ingang aan Kloveniersburgwal 73. Daar is al een laad- en losplaats ingericht ten behoeve van de nu bestaande functie.

4.2.3 Kwaliteitsimpuls

In het hotelbeleid van Stadsdeel Centrum, is Soho House genoemd als specifiek voorbeeld van een functie die Amsterdam wil aantrekken en daarmee een uitzondering op het hotelbeleid vormt.

Het gebruik als club/hotel van het gebouw ten opzichte van de vorige gebruiker betekent een verbetering van de sociale veiligheid en veiligheid, niet alleen door de in- en uitloop van leden en hotelgasten, maar ook door de inspanning van de club zelf.
In vergelijking met de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan toestaat is Soho House een hoogwaardige functie. Soho House is toonaangevend en geniet internationaal aanzien.

Soho House zal de BREEAM/Green Globe of soortgelijke certificering nastreven bij de renovatie en exploitatie.

Ook de renovatie van de panden draagt bij aan een kwaliteitsimpuls. Daarover meer onder 4.2.5.

4.2.4. Verkeersaantrekkende werking

De locatie is centraal gelegen. De bereikbaarheid per openbaar vervoer (metro en tram) is goed. Het grootste deel van de leden van Soho House zal dan ook per fiets of openbaar vervoer komen. Voor mensen die met de auto komen (naar verwachting een uitzondering) zijn in de directe omgeving meerdere openbare parkeergarages aanwezig (Waterlooplein, Valkenburgerstraat).

De verwachting is dat de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe gebruik beperkt zal zijn en in vergelijking met de bij het bestemmingsplan

toegestane functies zelfs minder zal zijn. Die verwachting wordt bevestigd door onderzoek dat in opdracht van de initiatiefnemer is uitgevoerd door Goudappel Coffeng, d.d. 27 november 2013
Dit onderzoek wijst uit dat in de huidige situatie, waarbij de panden Kloveniersburgwal 73/Raamgracht 4-8 volledig als kantoor worden gebruikt, circa 84 voertuigaankomsten per etmaal worden gegenereerd. Bij vestiging van Soho House zullen dit naar verwachting circa 100 voertuigaankomsten per etmaal zijn. Daarmee, zo luidt de conclusie van het onderzoek, is er ten opzichte van de bestaande functie sprake van een in hoge mate vergelijkbare situatie. Als wordt vergeleken met andere, op de betreffende locatie in juridisch/ planologische zin reeds toegestane functies voor deze panden, is de verkeersgeneratie van het Soho House in absolute zin laag (vergelijk een musicaltheater: 196 voertuigen per etmaal, fitnessstudio/sportschool:160 voertuigen per etmaal, een kinderdagverblijf: 706 voertuigen per etmaal of een huisartsenpraktijk: 1963 voertuigen per etmaal).

Soho House zet er verder op in de leveringen zoveel mogelijk te clusteren, waardoor het aantal verkeersbewegingen voor aan- en afvoer beperkt is. Het tijdstip van levering kan met omwonenden worden afgestemd. De leveringen gaan via de ingang aan Kloveniersburgwal 73. Daar is al een laad- en losplaats ingericht ten behoeve van de nu bestaande functie.

Het ligt in de lijn der verwachting dat taxi's, zoals nu ook al gebeurt, bezoekers zullen afzetten aan de Kloveniersburgwal, waarna de taxi's doorrijden richting Nieuwmarkt. Medewerkers van Soho House zullen geïnstrueerd worden, ook om taxibedrijven daar zo veel als mogelijk op te sturen.

4.2.5 Parcellering & architectonische kwaliteit

De vestiging van Soho House zal niets veranderen aan het exterieur en de monumentaliteit van de panden. Naast het herstel en restauratie van waardevolle onderdelen, worden met name in het 17^{e} eeuwse deel, de voormalige schuilkerk, de grote lege ruimten weer in ere hersteld. Dit gebeurt zowel in het dubbele voorhuis als in het achterhuis.
In de voormalige kerkzaal wordt een spiltrap naar het balkon gereconstrueerd.
Alle waardevolle onderdelen worden gerespecteerd, niet alleen van het rijksmonument, maar ook van het hoekpand dat dateert uit 1913, zoals de beide hardstenen trappenhuizen waar zich mooie geglazuurde tegels bevinden.

Door het toekomstig gebruik te splitsen in 2 hoofdgroepen, namelijk het clubdeel in het 17^{e}-eeuwse gebouw en de hotelfunctie in het hoekgebouw, wordt de parcellering gerespecteerd. De in onbruik geraakte voordeuren van de 17^{e} eeuwse panden worden weer opnieuw in gebruik genomen.
In de bestaande situatie zijn de panden op verschillende verdiepingen al reeds gekoppeld met een aantal doorbraken. Voor zover mogelijk wordt hiervan gebruik gemaakt, of worden ze verschoven. Voor zover extra doorbraken noodzakelijk zijn worden deze in aantal en omvang tot een minimum beperkt.

De installaties zullen in nauw overleg met de installatieadviseur zorgvuldig worden ontworpen op een manier die geen afbreuk doet aan het monument, noch aan de architectuur van het hoekpand, dus installaties zullen binnen de

bebouwde contouren worden ondergebracht.

Het project is al voorbesproken met BMA, die een positief preadvies heeft afgegeven.

4.3 Flora en Fauna

Aan de hand van een literatuurstudie en een veldbezoek heeft Elsken Ecologie in kaart gebracht welke beschermde flora en fauna er (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn.

Daarnaast is gekeken naar de ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische hoofdstructuur en Natura-2000 gebieden.

Uit de literatuurstudie kwam de aanwezigheid van een aantal beschermde soorten in de directe omgeving van het plangebied naar voren. Geen van deze soorten is echter aangetroffen tijdens het veldbezoek. Er is tijdens de veldbezoeken extra aandacht besteed aan deze soorten en in het speciaal naar vleermuizen, de huismus en zwaluwen. Voor vleermuizen zijn geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig. Ook zijn er geen zwaluwen en sporen of nesten van zwaluwen aangetroffen. Voor de gierzwaluw zijn de panden niet geschikt. Voor de huismus zijn wel potentieel geschikte verblijfplaatsen aanwezig in de vorm van de pannendaken. Er zijn echter geen huismussen aangetroffen noch zijn de ruimtelijke ingrepen van invloed op de daken. Er zijn hiermee geen bewaren vanuit de flora- en fauna wet op de geplande ruimtelijke ingrepen.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van maar ligt wel binnen de invloedsfeer van de Ecologische hoofdstructuur. De Ecologisch hoofdstructuur heeft vier hoofdaspecten ter bescherming van de natuur en dier- en plantensoorten. Uit toetsing kwam naar voren dat de vier hoofdaspecten gezien de ruimtelijke ingrepen niet negatief worden beïnvloed. Het gebied ligt niet in de buurt van een natura-2000 gebied. Hiermee is er ook vanuit dit perspectief geen bezwaar op de geplande ruimtelijke ingrepen.

De conclusie is dat er vanuit het perspectief van de geldende natuurwetgeving geen bezwaren zijn op de geplande ruimtelijke ingrepen aan de Raamgracht.

4.4 Geluiduitstraling

De installaties worden inpandig aangelegd. Verder zal (kunnen en moeten) worden voldaan aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, zodat geen sprake is van geluidhinder voor de omgeving.

4.5 Luchtkwaliteit

Zoals uit het verkeersonderzoek blijkt leidt het project niet tot een significante toename van verkeer of andere zaken die van invloed kunnen zijn op de hinderlijke uitstoot die in aanmerkelijke mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5. Economisch Uitvoerbaarheid

Er zal een anterieure- en planschade overeenkomst worden afgesloten.
Een inventarisatie van de risico op planschadeclaims laat zien dat daarin geen beletsel is gelegen voor het realiseren van het project.