VERTROUWELIJK

Riekerpolder Investments VOF

Draagvlakonderzoek hotelkamers B@home

Rapport



Inhoud

1	**Achtergrond en aanpak draagvlakonderzoek**	**3**
1.1	B@home community - werken, ontmoeten, recreëren en verblijven	4
1.2	Draagvlakonderzoek hotelkamers als start van buurtbetrokkenheid	4
1.3	Onderzoek onder drie doelgroepen in de omgeving	4
1.4	Uitvoering enquête en respons	4
2	**Samenvatting uitkomsten drie enquêtes**	**6**
2.1	Visie op/gebruik van bestaande hotels in de omgeving	7
2.2	Mening over de komst van de nieuwe hotelkamers bij B. Amsterdam	8
2.3	Gebruik van nieuwe hotelkamers bij B. Amsterdam	9
3	**Conclusies en aanbevelingen**	**11**
3.1	Conclusie enquêtes	12
3.2	Aanbevelingen	12
Bijlagen		**14**
A	Enquête bewoners	15
B	Enquête grote bedrijven	21
C	Enquête huurders B.	25
Colofon		**29**

Hoofdstuk 1
Achtergrond en aanpak draagvlakonderzoek



B. Amsterdam, gebouw B.1 (bron foto: B. Amsterdam)

1.1 B@home community - werken, ontmoeten, recreëren en verblijven

Met het afronden van de Principenota Schinkelkwartier zijn door de gemeente Amsterdam stappen gezet voor de transformatie van het Schinkelkwartier naar een divers programma. Eigenaar Timeless en ontwikkelaar COD geven in de Nieuwe Meer Oost invulling aan deze ambities, onder andere via de herontwikkeling van het perceel Johan Huizingalaan 761-763. Daar komt een nieuwe woonvorm met de naam B@home, in het verlengde van de B. Amsterdam filosofie. B. Amsterdam is een *start-up community*, ontstaan in 2013. Het omvat inmiddels drie gebouwen in de Riekerpolder waar 250 bedrijven een ruimte huren; een community van 3.500 members, een restaurant en sportfaciliteiten.

De huidige functies van B. Amsterdam, *work, meet, play & eat*, zullen worden uitgebreid met *stay*. Er komen zo'n 300 woonappartementen (van sociale huur tot vrije sector) en een (appartementen)hotelgedeelte met 30 units van gemiddeld 80 m2. groot Verder komt er een scala van gedeelde voorzieningen die er in traditionele woonvormen niet zijn. Daarbij kun je denken aan een grote gedeelde keuken en eetruimte, sportfaciliteiten, bbq-ruimte op het dak, een wasserette of een bioscoopzaal.

1.2 Draagvlakonderzoek hotelkamers als start van buurtbetrokkenheid

Het bestemmingsplan ter plaatse voorziet in de mogelijkheid om hotelkamers te realiseren. Wel moet het plan worden getoetst aan het overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam, dat vereist dat hotelplannen voldoen aan vier criteria:

1. Bijzonder hotelinitiatief
2. Buurtbetrokkenheid
3. Duurzaamheid
4. Sociaal ondernemerschap.

Dit draagvlakonderzoek dient als basis voor criterium 2, **buurtbetrokkenheid**. Daarover schrijft de gemeente o.a.: *"De initiatiefnemer dient zichtbaar en met een rapportage en plan aan te tonen dat het draagvlak in de buurt voor het initiatief is gemeten en dat er een positieve verbinding zal ontstaan met de omgeving."*
Door middel van enquêtes is de buurt rondom B. Amsterdam geïnformeerd over het hotelplan en zijn vragen gesteld over de verwachtingen met betrekking tot het hotel. Ziet men kansen om ervan gebruik te maken en verwacht men een positieve bijdrage aan het woon- of vestigingsklimaat in de buurt? Of zijn er zorgen over mogelijke overlast door de gasten van de hotelkamers of andere zorgen?

De uitkomsten van dit onderzoek worden door de ontwikkelaars gebruikt om het proces van buurtbetrokkenheid nader in te vullen. Ook kan er bij de verdere uitwerking van het plan rekening worden gehouden met bepaalde zorgen of kunnen bepaalde ideeën van de geënquêteerden worden meegenomen. In hoofdstuk 3 worden daarvoor aanbevelingen gedaan.

1.3 Onderzoek onder drie doelgroepen in de omgeving

Het draagvlakonderzoek is uitgezet onder drie doelgroepen in de nabije omgeving:

- Bewoners/omwonenden
- Grote bedrijven en instellingen
- Huurders van B. Amsterdam.

De aanpak van het onderzoek is afgestemd met de Regisseur Verblijfs-accommodaties van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). In overleg met hem is de focus gelegd op nabije stakeholders die directe invloeden vanuit het hotel kunnen ondervinden (met name omwonenden) of die invloed op het hotel kunnen uitoefenen (bv. hotelvraag vanuit grotere bedrijven). Daarbij is een geografische afstand tot het hotelplan in acht is genomen, waarbinnen redelijkerwijs effecten te verwachten zijn, hetzij positief hetzij negatief (zie Figuur 1 op de volgende pagina).

1.4 Uitvoering enquête en respons

De enquêtes zijn uitgevoerd met behulp van het online enquêteprogramma SurveyMonkey en uitgezet in februari 2022. Tabel 1 geeft voor elke doelgroep het

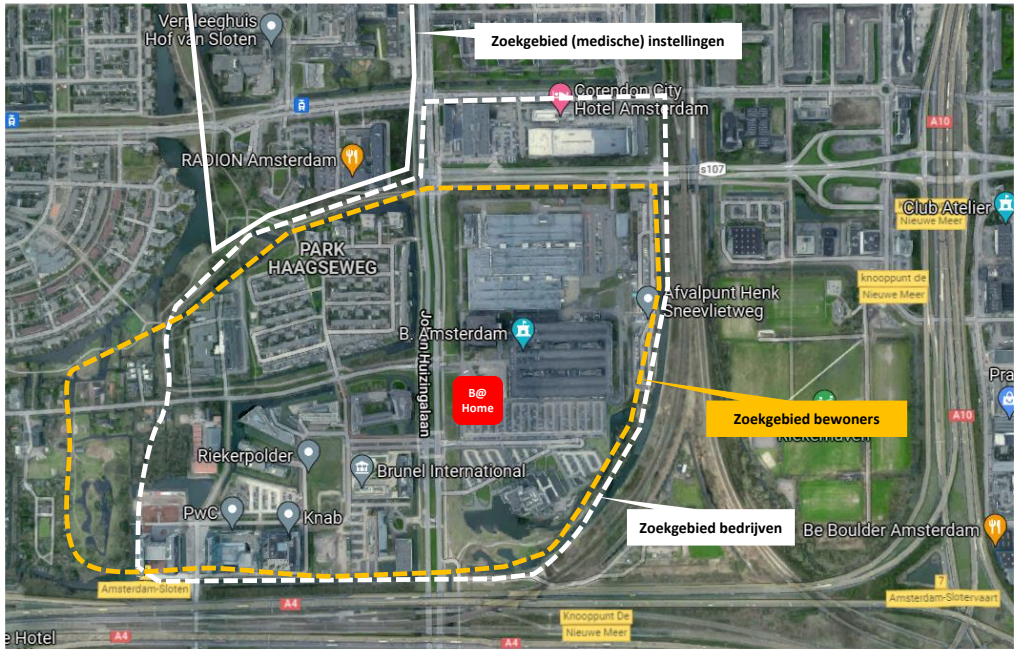
aantal uitgezette enquêtes en de respons. De ingevulde enquêtes zijn verwerkt door Leisure Advies. De opdrachtgever heeft op geen enkele manier inzage gekregen in individuele antwoorden en gegevens.

Tabel 1 Respons enquête per doelgroep

Doelgroep	Uitgezet	Respons	%
Bewoners (adressen)	715	112	16%
Grote bedrijven/instellingen	16	9	56%
Huurders B. Amsterdam	226	54	24%

De enquête omvatte ook enkele open vragen waarin (o.a.) ideeën werden gevraagd m.b.t. de nieuwe hotelkamers. Deze zijn onverkort opgenomen in de bijlagen en kunnen ter inspiratie voor de planontwikkelaars dienen. Niet ter zake doende open antwoorden zijn weggelaten (zoals "ik heb geen mening").

Figuur 1 Zoekgebieden drie doelgroepen enquête



Distributie enquêtes

De distributie van de enquêtes heeft als volgt plaats gevonden:

- Bewoners: vanwege AVG (privacywetgeving) is ervoor gekozen om de enquête per brief onder de aandacht te brengen. Bij alle ruim 700 woonadressen in de buurt (zie Figuur 1) is een brief bezorgd met informatie over het onderzoek en de achtergrond daarvan. Met behulp van een link of een QR-code konden de bewoners die dat wilden de enquête online openen en invullen.
- Grote bedrijven/instellingen: via de Bedrijfsvereniging (BIZ) Rieker Business Park (bedrijven) en Zadelhoff (zorginstellingen in deelgebied De Plantijn) is aan betrokkenen gevraagd of zij mochten worden benaderd door de onderzoeker. Het gaat hier om bedrijven als Brunel International, Atradius, IBM en PwC Amsterdam. Aan degenen die daar toestemming voor verleenden, is vervolgens per mail een link naar de enquête toegestuurd.
- Huurders B. Amsterdam: de link naar de enquête is toegestuurd via het reguliere mailkanaal waarmee B. Amsterdam met de huurders en co-workers in de B. gebouwen communiceert.

Bestaande hotels in het onderzoeksgebied ook geënquêteerd

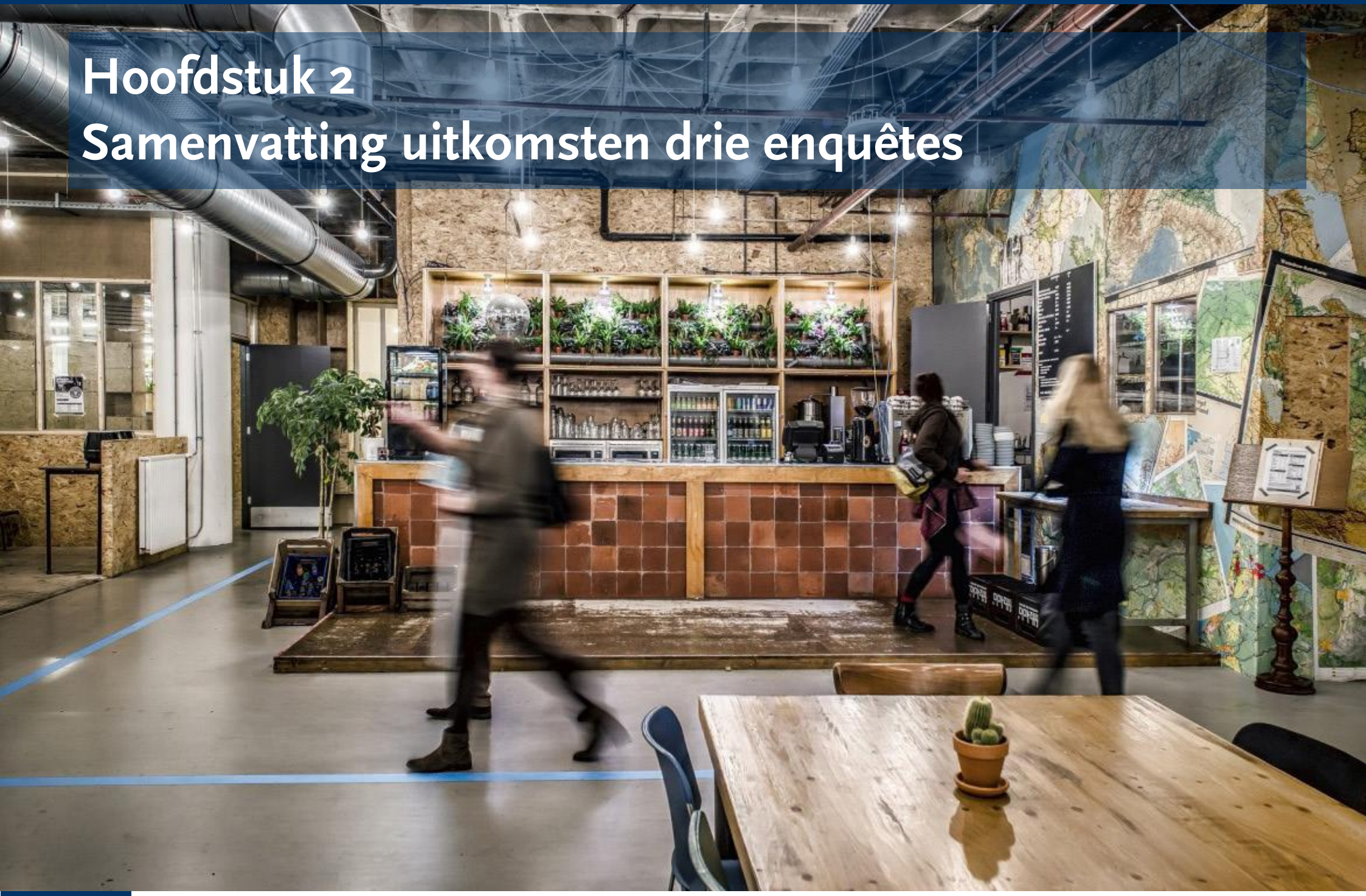
In het onderzoeksgebied zijn twee nu al bestaande hotels aanwezig: Dutch Design Hotel Artemis en Corendon City Hotel. Beide hotels zijn meegenomen in de enquête onder de grote bedrijven in het gebied.

Indeling rapportage

De enquêtevragen en analyses van de uitkomsten van elk van de drie enquêtes zijn opgenomen in bijlagen A, B en C. Aangezien binnen B. Amsterdam de communicatie (vooral) in het Engels verloopt, is de enquête onder de huurders van B. Amsterdam opgesteld in het Engels (bijlage C).

In hoofdstuk 2 worden, per onderwerp, de voornaamste uitkomsten van elk van de vraagcategorieën samengevat. In hoofdstuk drie staan conclusies en aanbevelingen over de voortgang van de buurtbetrokkenheid.

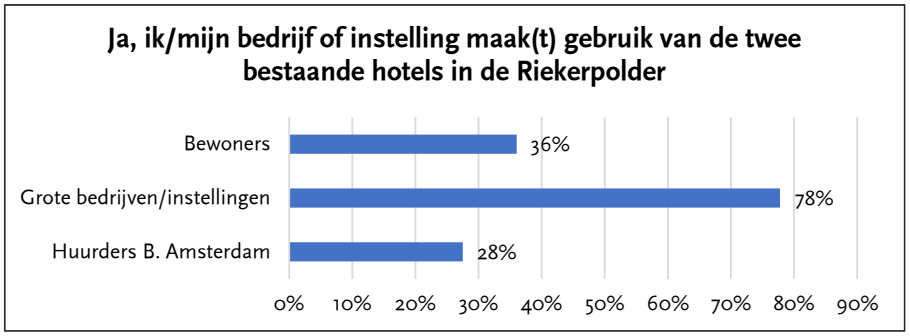
Hoofdstuk 2
Samenvatting uitkomsten drie enquêtes

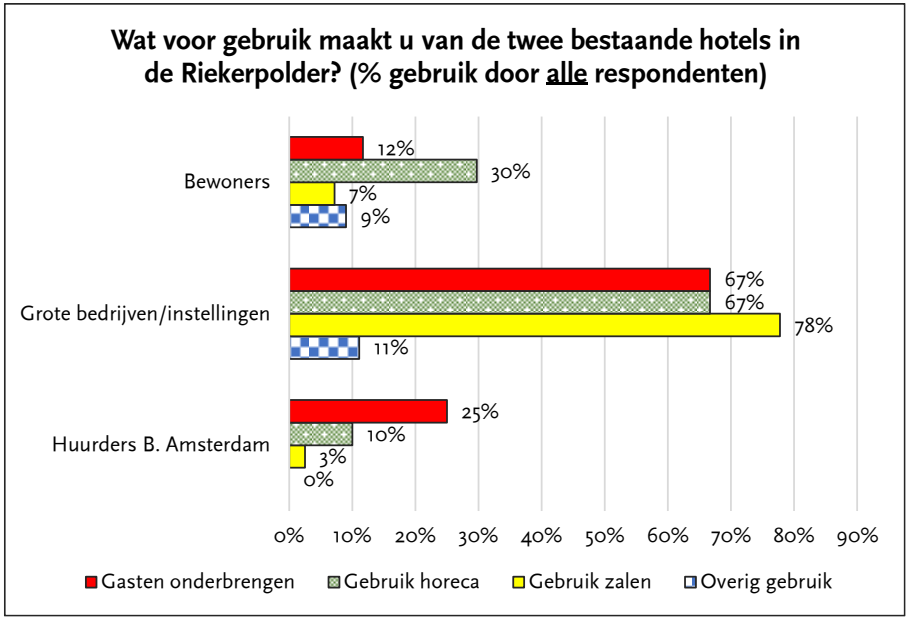


Bron foto: B. Amsterdam

2.1 Visie op/gebruik van bestaande hotels in de omgeving

Op dit moment zijn er in de omgeving van B. Amsterdam twee hotels: Dutch Design Hotel Artemis en Corendon City Hotel. De geënquêteerden is gevraagd wat hun ervaringen zijn met deze beide hotels en of ze daar gebruik van maken.





Bestaande hotels door bedrijven intensief gebruikt

Het ligt voor de hand dat vooral de grote bedrijven en instellingen gebruik maken van beide hotels (78%). Maar ook bewoners komen er vrij veel (36%). De huurders van B. Amsterdam – vooral zelfstandigen en kleine bedrijven – zijn vermoedelijk meer 'naar binnen' gericht en maken primair gebruik van de eigen voorzieningen in B. Amsterdam.

De horeca in de hotels wordt veel bezocht; bedrijven boeken vaak zalen [1]

De horeca in de hotels wordt vooral door bedrijven gebruikt (67%), maar ook door bijna een derde van de bewoners. Huurders van B. Amsterdam komen er nauwelijks of verkiezen hun eigen horeca in het B. gebouw. Vrijwel alleen de bedrijven gebruiken de zalen in de hotels voor vergaderingen e.d., maar doen dat dan ook intensief (78%).

Twee derde van de bedrijven gebruikt de hotels om hun gasten of medewerkers onder te brengen (gemiddeld ruim 500 overnachtingen per bedrijf per jaar). Maar toch ook nog 12% van de bewoners doet dat voor bezoekende gasten/familieleden.

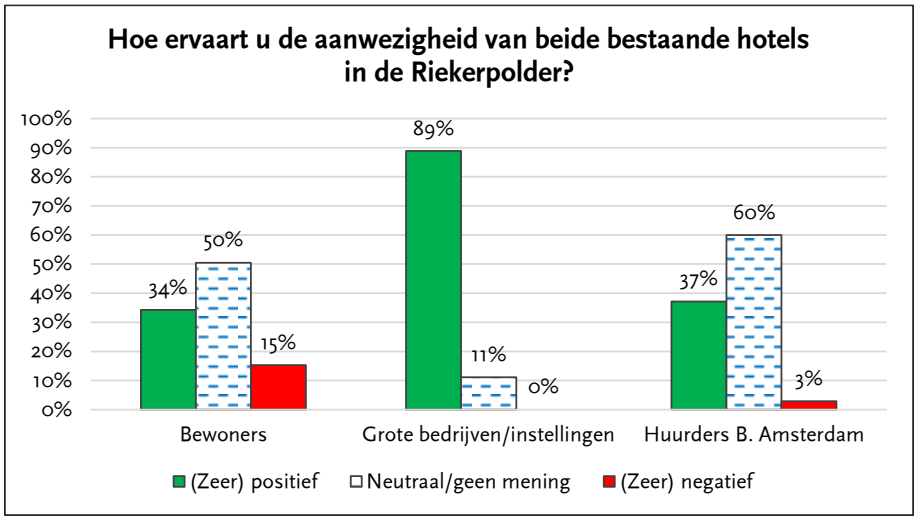
Bedrijven (zeer) positief over aanwezigheid beide hotels, bewoners wat kritischer

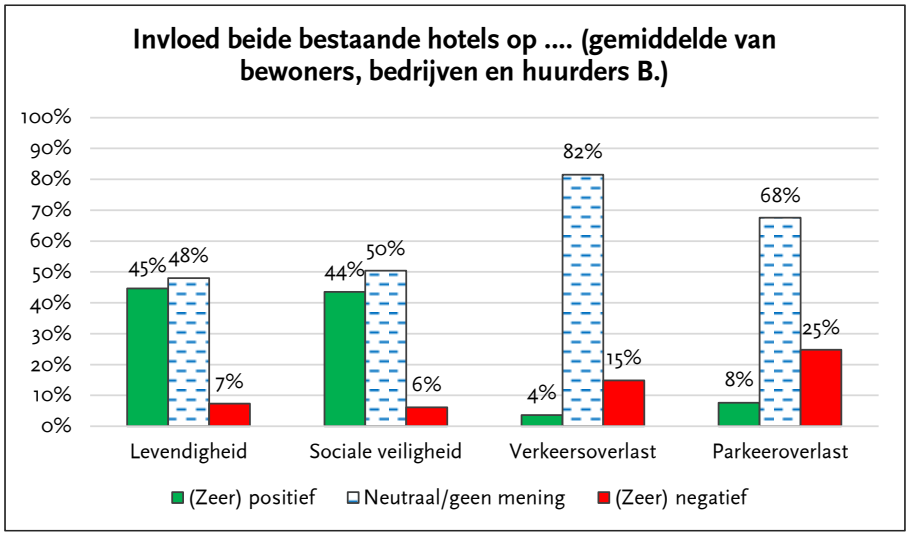
De aanwezigheid van beide hotels in de Riekerpolder wordt door de meeste respondenten (hoog) gewaardeerd (zie de figuur op de volgende pagina).
De bedrijven en instellingen zijn vrijwel unaniem (zeer) positief; de huurders van B. Amsterdam maakt het minder uit (wat ook blijkt uit het beperkte gebruik dat ze van de hotels maken).

De bewoners zijn kritischer. Hoewel een meerderheid positief of neutraal is, staat 14% (zeer) negatief tegenover de aanwezigheid van beide hotels. Waar men zich vooral aan stoort, is de overlast op straat: toeristen – vooral de wat jongere – laten rommel achter op straat (bv. op de looproute naar het OV), gebruiken drugs of maken (dronkemans)lawaai bij terugkomst uit de stad. Overigens zijn dit klachten

[1] We merken op dat de percentages bij het type gebruik gelden voor alle respondenten, dus ook degenen die geen gebruik maken van de hotels.

die slechts door een kleine minderheid van de respondenten onder de bewoners worden genoemd.





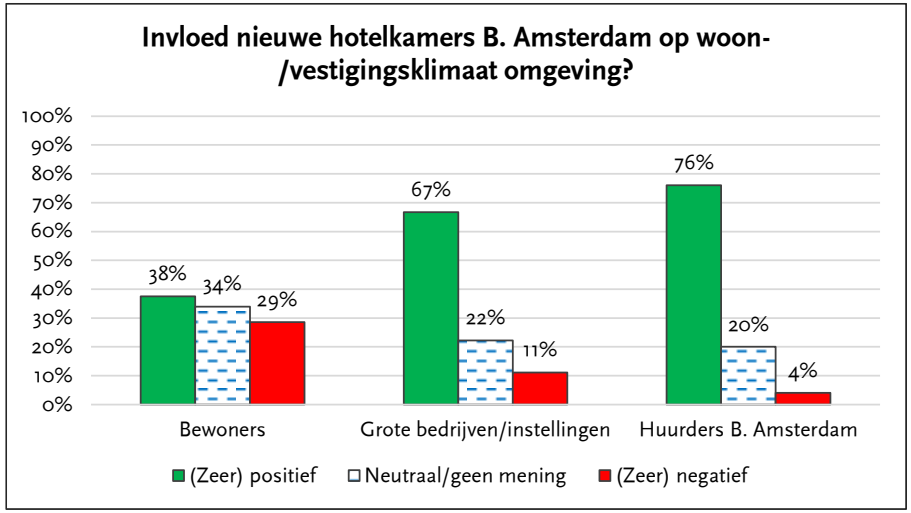
Parkeeroverlast meest genoemd als negatief effect bestaande hotels

Voor alle respondenten geldt dat men het meest kritisch is op de parkeeroverlast van gasten van beide hotels. Dat zal mogelijk vooral gasten van de horeca en zalen betreffen, aangezien de meeste overnachtende gasten buitenlanders zijn die met OV en/of taxi komen. De bewoners zijn hier het meest uitgesproken in: bijna 50% van hen ervaart de invloed van de hotels op het parkeren in de wijk als negatief of zeer negatief, bij de huurders van B. is dat 26%. Bij de grote bedrijven en instellingen is niemand daar negatief over, vermoedelijk omdat men beschikt over voldoende eigen parkeerplaatsen.

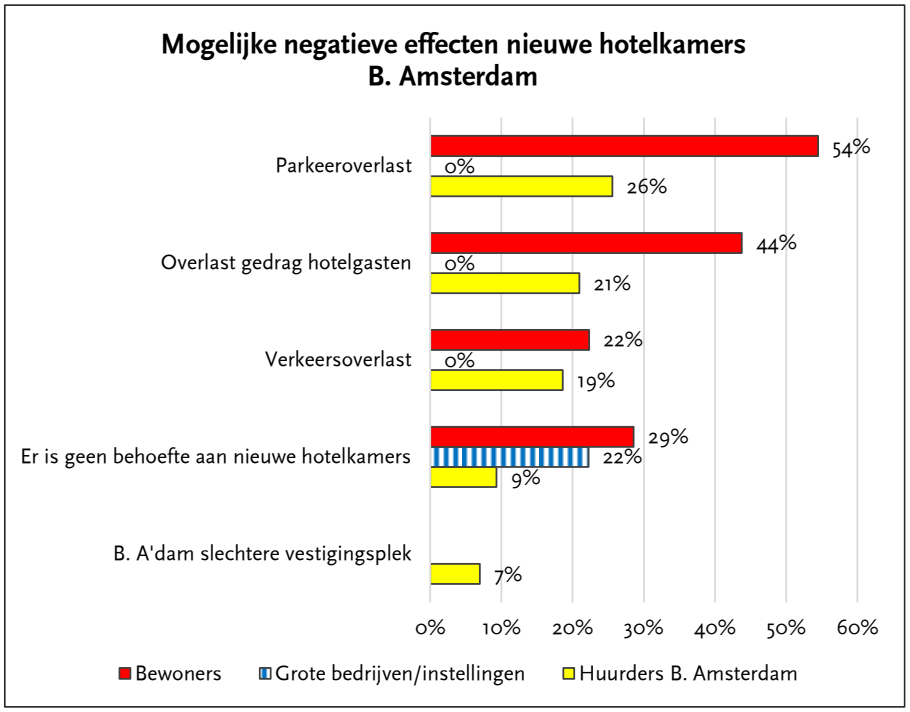
2.2 Mening over de komst van de nieuwe hotelkamers bij B. Amsterdam

(Alleen) bewoners relatief negatief over komst hotelkamers bij B.

Hoewel de beide bestaande hotels samen 520 hotelkamers hebben en het plan in B. Amsterdam slechts om 30 kamers gaat, zijn de respondenten – met name de bewoners – kritischer op dit hotelplan dan op de bestaande hotels. Uitzondering zijn de huurders van B., die juist (zeer) enthousiast zijn over de nieuwe kamers. Per saldo zijn ook de bewoners meer positief dan negatief over de komst van deze kamers.



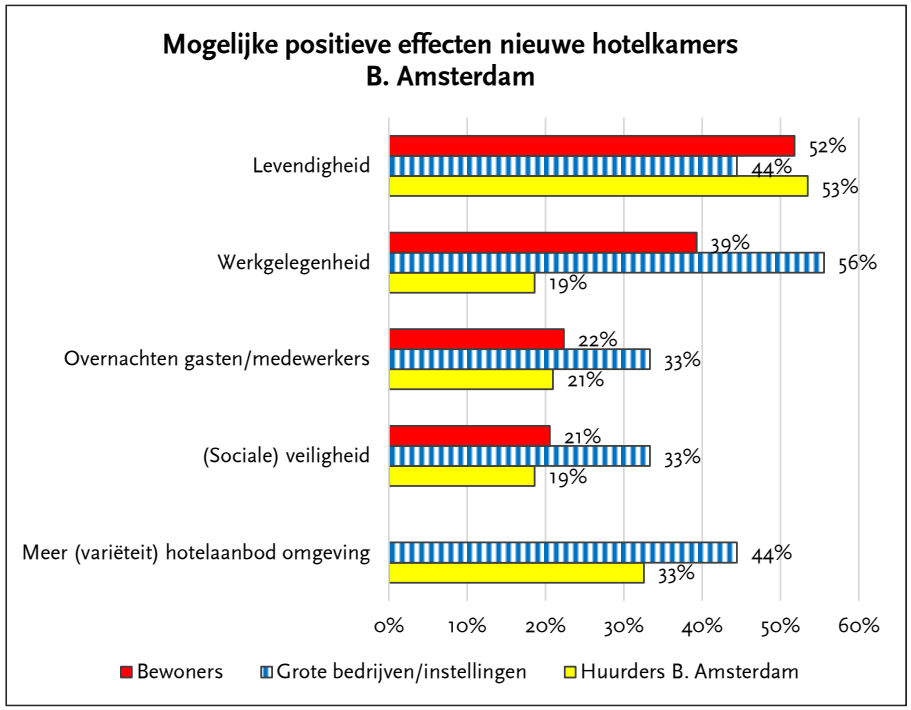
De figuur hieronder laat zien waar het **negatieve** oordeel vandaan komt.



Net als bij de bestaande hotels maakt de helft van de bewoners zich zorgen over mogelijke parkeeroverlast door hotelgasten bij B. Amsterdam. Ook is een flink deel van de bewoners bezorgd over mogelijk wangedrag (lawaai, rommel) door de nieuwe hotelgasten.

Bedrijven maken zich op geen enkele wijze zorgen over de nieuwe kamers. Alleen verwacht 20-25% van de huurders van B. mogelijk overlast door parkeren, verkeer of gedrag.

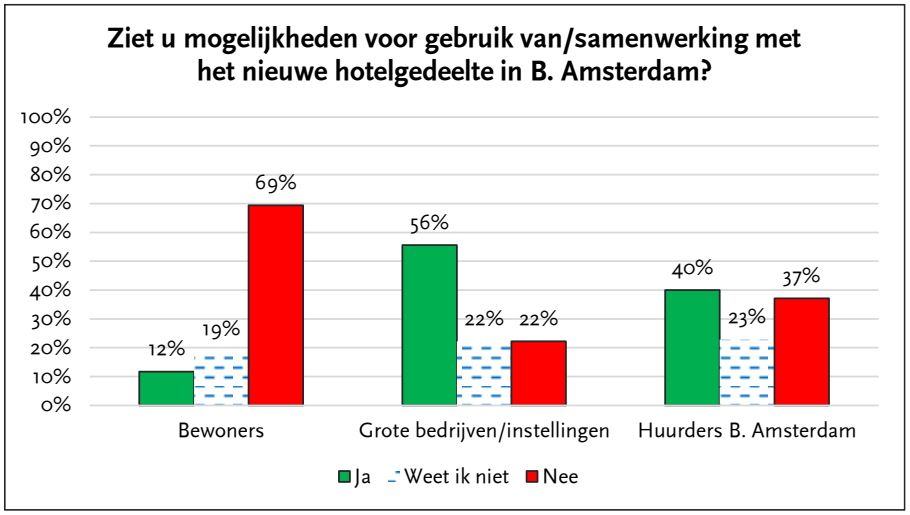
De figuur hierna laat zien wat de **positieve** verwachtingen zijn over de nieuwe hotelkamers. Duidelijk komt naar voren dat vooral de extra levendigheid wordt gewaardeerd die het hoteldeel van de nieuwbouw naast B. kan creëren. Ook de werkgelegenheid die dit met zich meebrengt en het zorgen voor een meer divers hotelaanbod, naast de twee grootschalige hotels, worden positief beoordeeld.



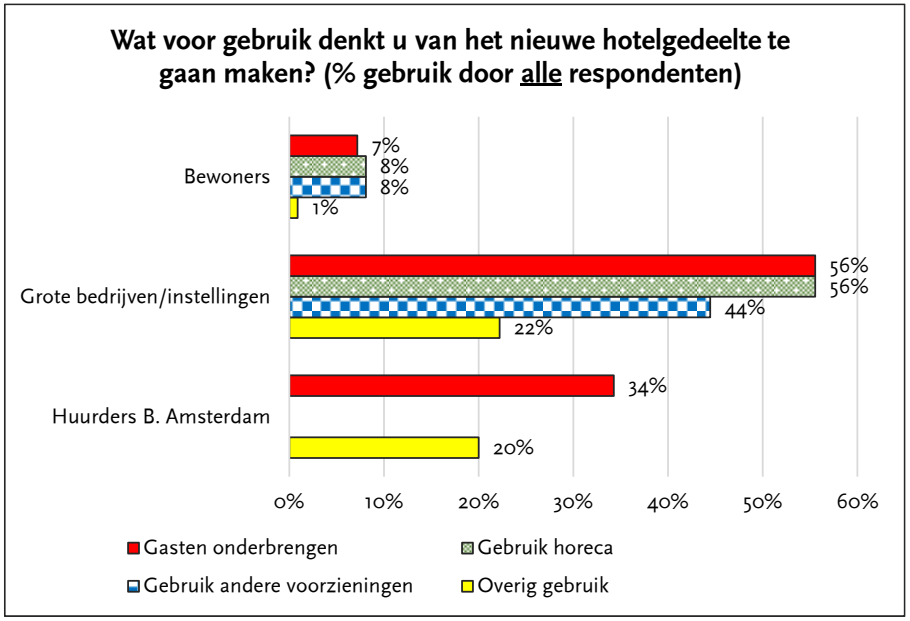
2.3 Gebruik van nieuwe hotelkamers bij B. Amsterdam

Vooral bedrijven en instellingen zullen nieuwe hotelkamers gebruiken

De figuur op de volgende pagina laat zien in welke mate wordt verwacht dat men de nieuwe hotelkamers zal gaan gebruiken. Daarbij gaat het overigens niet per se om de kamers zelf, maar ook om andere voorzieningen in het te bouwen complex.



Zo'n 20% van de respondenten weet nog niet wat ze zullen doen, maar 40-60% van de bedrijven zullen de hotelkamers (of voorzieningen) gaan gebruiken. Bij de bewoners is dat ruim 10%.



De bedrijven zullen het hotelgedeelte gebruiken om zowel relaties en medewerkers te laten logeren als om de horeca in het complex te gebruiken. Dat komt overeen met het gebruik van de huidige hotels in de omgeving.

Bij het 'overig gebruik' wordt onder andere (door bedrijven) genoemd het gebruik van de kamers door gasten voor langere perioden (enkele weken tot maanden). Ook noemde een bewoner de mogelijkheid om tijdens een verbouwing (van de eigen woning) in het hotel te logeren. Enkele huurders van B. zagen mogelijkheden om hun eigen producten of diensten aan te bieden aan het hotel.

Hoofdstuk 3
Conclusies en aanbevelingen



Foto: impressie B@home (bron: Voorlopig Ontwerp Riekerpolder Blok 1, Next Architects, 5 november 2021)

3.1 Conclusie enquêtes

De uitkomsten van de enquête overziend, zijn zowel de **grote bedrijven en instellingen** in de omgeving als de **eigen huurders** van B. Amsterdam vooral **blij** met de komst van de nieuwe hotelkamers. Daarnaast is er een categorie – vooral onder huurders van B. – die het allemaal niet veel uitmaakt. Maar vrijwel niemand heeft problemen met de komst of maakt zich daar zorgen over. De ondernemers zijn vooral blij met de extra levendigheid en de grotere variëteit in het hotelaanbod in de – nu als nogal saai ervaren – buurt en met de extra werkgelegenheid.

Die toename van levendigheid en werkgelegenheid wordt ook door de **bewoners** gewaardeerd, maar gemiddeld ligt hun oordeel genuanceerder. Over de twee bestaande hotels in de omgeving denkt 85% van de bewoners positief of neutraal; 15% ervaart een of meerdere vormen van overlast. Wellicht daardoor gevoed, heeft 29% van de bewoners zorgen over de nieuwe hotelkamers. Daarnaast is 38% positief en 34% neutraal. Een minderheid van de bewoners vreest (onder andere) mogelijke parkeeroverlast en onaangenaam gedrag op straat van toeristen/ hotelgasten, zoals lawaai maken, drinken of blowen en rommel achterlaten.

3.2 Aanbevelingen

Gemeentelijke richtlijnen buurtbetrokkenheid hotelontwikkeling

Het gemeentelijk overnachtingsbeleid formuleert een aantal richtlijnen voor de opzet en uitvoering van het criterium buurtbetrokkenheid (bron: *"Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 en verder"*, Deel I, pagina 11/12). Dat betreft, kort (niet volledig) verwoord:

a) **Openheid**: op welke wijze heeft de initiatiefnemer inspanningen verricht om in contact te komen met de buurt en is deze methode openbaar en controleerbaar?
b) **Niveaubereik**: Hoe heeft de initiatiefnemer de dialoog met de omgeving gevoerd en is daarbij een draagvlakmeting gedaan?
c) **Transparantie**: Is het juiste plan gepresenteerd en is hiervoor gezocht naar draagvlak in de buurt?
d) **Inhoudelijke voorstellen**: welke voorstellen zijn gedaan om tot een positieve verbinding met de omgeving van het hotel te komen?
e) **Beleidsruimte**: in welke mate wordt door de initiatiefnemer ruimte gegeven aan beïnvloeding door stakeholders?
f) **Rapportage**. Het verslag bevat ten minste een beschrijving van het participatieproces, een overzicht van de onderzochte belangen en ingebrachte opvattingen, wensen en meningen, de eventuele verwerking van de participatieopbrengst en een samenvatting van het eventueel aangepaste plan zelf.
g) **Voortgang** na eerste analyse: het verslag dient te worden afgerond met afspraken over omgevingsimpact en buurtbetrokkenheid, die in een overeenkomst met de gemeente zullen worden vastgelegd.

De uitvoering van dit draagvlakonderzoek is vooral gericht op richtlijnen a), b) en c). Er is moeite gedaan zoveel mogelijk buurtbewoners en grote bedrijven en instellingen te bereiken en ruimte te bieden om op het hotelplan te reageren. De analyses in dit verslag zijn objectief en doen recht aan de antwoorden van de invullers. Dit rapport is een van de dragers voor de op te stellen verslaglegging (punt f).

Suggesties geënquêteerden voor buurtverbinding

Bij het uitwerken van de overige punten d), e) en g) zal de ontwikkelaar kunnen putten uit deze rapportage, waaronder de lijsten met open antwoorden en suggesties in de bijlagen A t/m C. Daarbij zitten constructieve ideeën die kunnen worden gebruikt bij het opstellen van een plan van aanpak voor verder overleg en voor zo concreet mogelijke ideeën voor verbinding en samenwerking met de buurt.

Enkele voorbeelden daarvan zijn:

- Neem contact op met de buurtvereniging Park Haagseweg en laat ook via hen communicatie lopen.
- Biedt mogelijkheid tot gebruik van *share* vervoersoplossingen (deelauto's, deelfietsen).

- Biedt ruimte voor de buurt om in het gebouw bijeenkomsten te beleggen (een soort “buurthuis/ontmoetingsplek” of voor VVE-vergaderingen).
- Biedt (een) servicepunt(en) aan voor bijvoorbeeld afhalen van pakketten.

Aanbevelingen

- Zorg voor follow-up informatie aan (tenminste) degenen die in de enquêtes hun mailadres hebben achtergelaten. Dit zijn mensen die daadwerkelijk geïnteresseerd zijn om betrokken te zijn of om op de hoogte te worden gehouden.
- Verstrek meer feitelijke informatie over het hotelplan. De beide bestaande hotels in het gebied tellen samen 520 hotelkamers terwijl het plan in B. Amsterdam om slechts 30 kamers gaat. Veel van de zorgen bij de bewoners lijken te zijn ingegeven door een irreëel beeld van de schaal van het hotel.
- Uit enkele reacties – ook live – van respondenten (bewoners) blijken hun zorgen mede – of misschien vooral – te zijn ingegeven door het integrale bouwplan voor B@home, inclusief de woningen. Men maakt zich zorgen over onder andere bouwhoogten en (verlies van) uitzicht en over drukte als gevolg van het totale bouwplan.
- Het is inderdaad te verwachten dat de bewoners van de circa 300 woningen meer de drukte in de buurt zullen doen toenemen (verkeer, gebruik OV en openbare ruimte) dan het beperkte aantal gasten van de 30 hotelkamers.
- Het merendeel van de hotelgasten zal niet per auto komen en de hotelkamers sec zullen dan ook nauwelijks voor overlast zorgen met betrekking tot verkeersbewegingen of parkeren.
- De ontwikkelaar zal duidelijk moeten maken dat het bij de nieuwe hotelkamers gaat over (a) veel kleinere aantallen gasten en (b) over deels andere typen gasten dan in bestaande hotels: veel minder toeristisch en vooral jongere professionals die tijdelijk in de buurt komen werken. Van hen mag ander (positiever) gedrag mogen verwacht dan van de gemiddelde toerist.
- Naar de gemeente toe zal het onderscheid tussen het (kleine) hotelplan en het (grote) integrale ontwikkelplan duidelijk onder de aandacht moeten worden gebracht. Het zou niet terecht zijn als het hotelplan – qua beoordeling op ruimtelijke effecten en effecten op het woonklimaat – lijdt onder het woningbouwplan.
- In de verdere communicatie zal ook de keuze van de hotelexploitant duidelijk aan de orde moeten komen. De intentie is om dit door B. Amsterdam zelf te laten doen. Deze keuze zal de relatie met de buurt positief kunnen beïnvloeden. Ze hebben daar al veel ervaring mee, zoals uitgebreid is verwoord in het door COD opgesteld (concept) document als reactie op het gemeentelijk toetsingskader.

Bijlagen



Foto: impressie binnenterrein B@home (bron: Voorlopig Ontwerp Riekerpolder Blok 1, Next Architects, 5 november 2021)

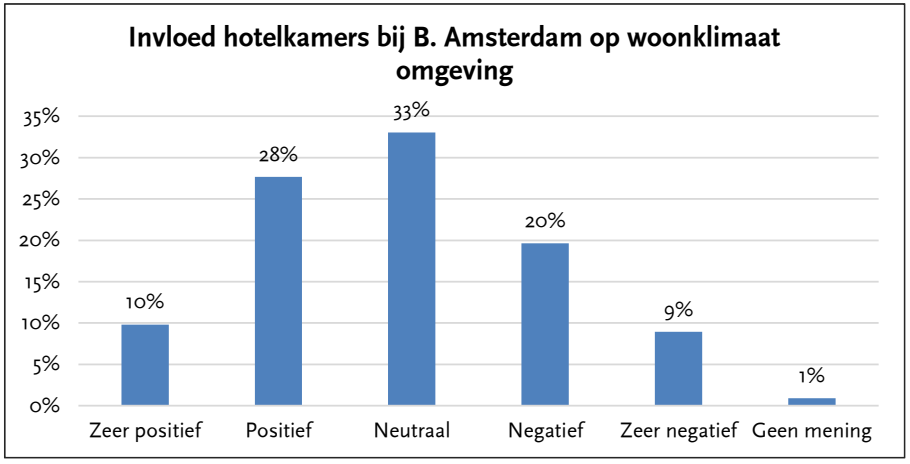
Bijlage A
Enquête bewoners

Ter informatie: *er zullen circa 30 hotelkamers in het nieuwe appartementengebouw (met circa 300 woningen) bij B. Amsterdam komen. Daarnaast zal het gebouw gemeenschappelijke commerciële functies krijgen (zoals horeca). De hotelkamers zullen vooral worden gebruikt door mensen die wat langere tijd in de omgeving moeten verblijven, bijvoorbeeld voor tijdelijk werk bij een van de bedrijven in de Riekerpolder. Maar ook toeristische gasten zijn welkom in het hotel.*

---

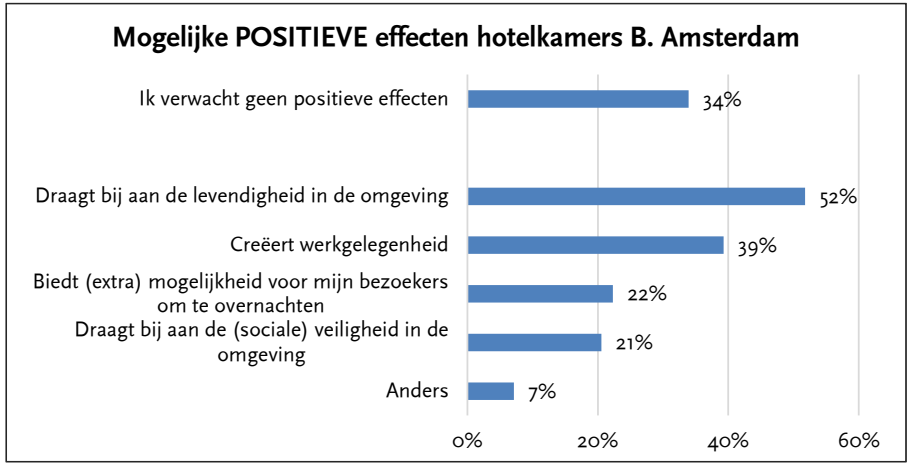
1. Wat voor invloed kan dit nieuwe hotel volgens u hebben op het woonklimaat in de Riekerpolder / Nieuwe Meer?

Zeer positief Positief Neutraal Negatief Zeer negatief Geen mening



2. Wat zijn voor u mogelijke POSITIEVE effecten van de nieuwe hotelfaciliteiten? (Meerdere antwoorden mogelijk)

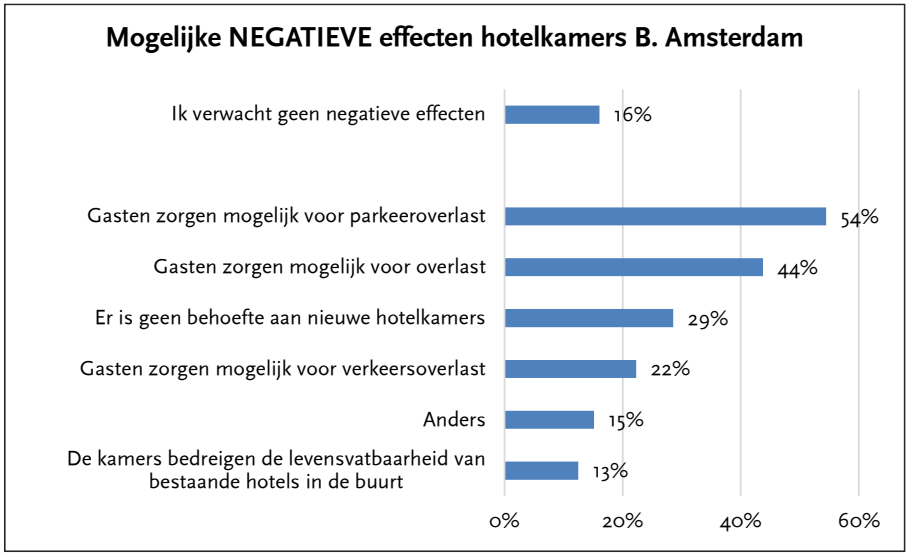
- Ik verwacht geen positieve effecten
- Biedt (extra) mogelijkheid voor mijn bezoekers om te overnachten
- Draagt bij aan de levendigheid in de omgeving
- Draagt bij aan de (sociale) veiligheid in de omgeving
- Creëert werkgelegenheid
- Anders



3. Wat zijn voor u mogelijke NEGATIEVE effecten van de nieuwe hotelfaciliteiten? (Meerdere antwoorden mogelijk)

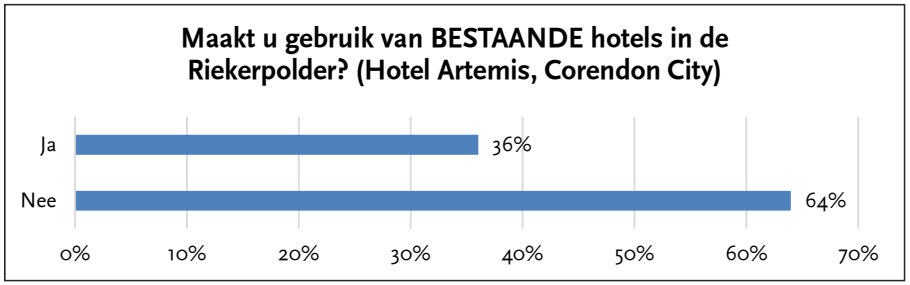
- Ik verwacht geen negatieve effecten
- Er is volgens mij geen behoefte aan nieuwe hotelkamers
- De hotelkamers bedreigen de levensvatbaarheid van bestaande hotels in de Riekerpolder / Nieuwe Meer
- Hotelgasten zullen mogelijk zorgen voor overlast in de omgeving

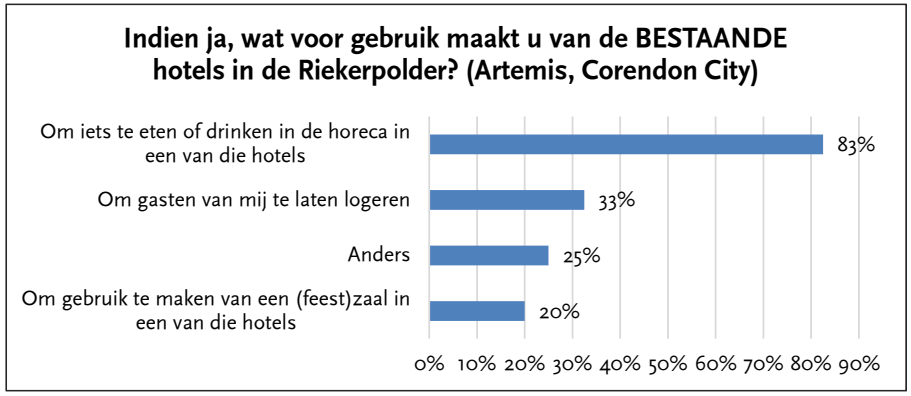
- De hotelgasten zullen mogelijk tot verkeersoverlast leiden in de omgeving
- De hotelgasten zullen mogelijk tot parkeeroverlast leiden in de omgeving
- Anders



4. Maakt u op enigerlei wijze gebruik van BESTAANDE hotels in de Riekerpolder / Nieuwe Meer? (Dutch Design Hotel Artemis, Corendon City Hotel)

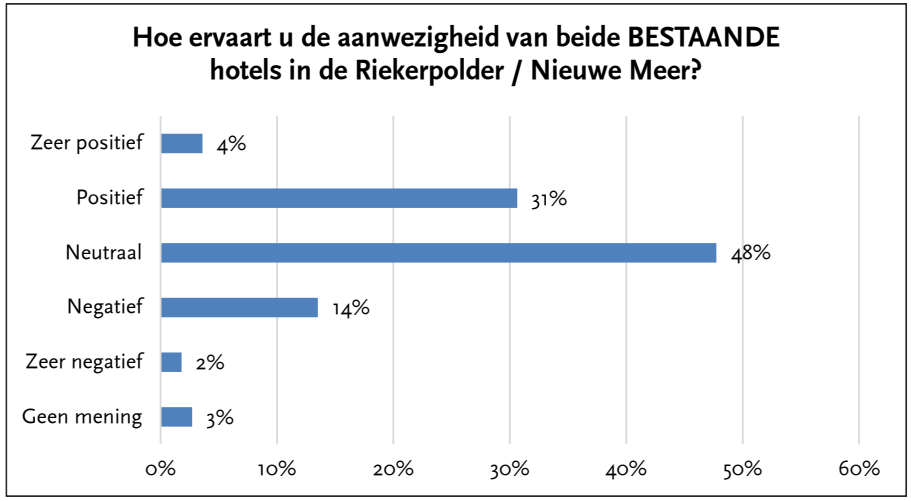
- Nee
- Ja, namelijk (meerdere antwoorden mogelijk)
  - Om gasten te laten logeren
  - Iets eten of drinken in de horeca in een van die hotels
  - Gebruik van een (feest)zaal in een van die hotels
  - Ander gebruik





5. Hoe ervaart u de aanwezigheid van deze beide hotels in de Riekerpolder / Nieuwe Meer?

Zeer positief Positief Neutraal Negatief Zeer negatief Geen mening



6. Welke invloed hebben deze beide hotels in de Riekerpolder / Nieuwe Meer volgens u op hun omgeving?

Zeer positief Positief Neutraal Negatief Zeer negatief Geen mening

- Levendigheid
- Sociale veiligheid

- Verkeersoverlast
- Parkeeroverlast
- Anders

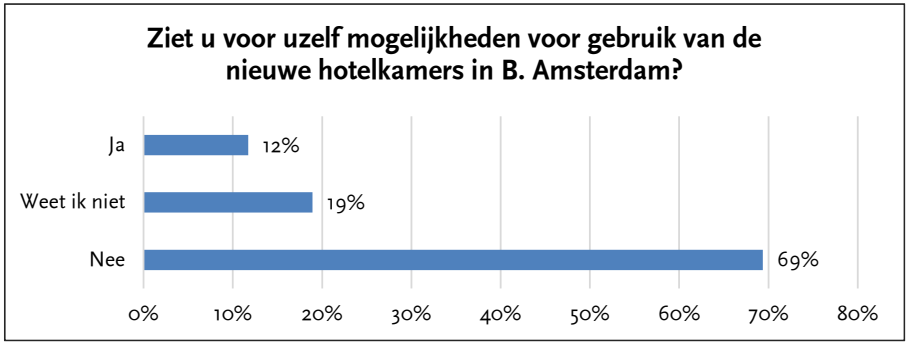
	Zeer positief	Positief	Neutraal	Negatief	Zeer negatief	Geen mening
Levendigheid	5%	33%	42%	14%	3%	3%
Sociale veiligheid	3%	30%	51%	10%	3%	4%
Verkeersoverlast	1%	7%	65%	18%	4%	5%
Parkeeroverlast	1%	8%	37%	32%	16%	5%
Anders	0%	1%	10%	5%	4%	21%

Toelichting 'anders'?

Degenen die 'anders' invulden, noemden met name de vele rommel op straat die (in hun ogen) door toeristen wordt achtergelaten, vooral op de route van de hotels naar OV-haltes. Ook geluidsoverlast van toeristen (op straat) werd genoemd.

7. Ziet u voor uzelf mogelijkheden voor gebruik van de nieuwe hotelkamers in gebouw B.1?

- Nee
- Weet ik niet
- Ja, namelijk (meerdere antwoorden mogelijk)
  - Om gasten van mij te laten logeren
  - Om gebruik te maken van de horeca in het nieuwe gebouw
  - Om gebruik te maken van andere voorzieningen in het nieuwe gebouw
  - Ander gebruik





8. Aan welke voorwaarden zouden de nieuwe hotelkamers in uw ogen moeten voldoen? (bv. welke voorzieningen zouden de kamers moeten krijgen? Welk niveau zou het hotelgedeelte moeten hebben?)

- *3 of 4 sterren.*
- *4 tot 5 sterren niveau. Minstens 4*
- *5**
- *Balkon bij hotelkamer zou zich kunnen onderscheiden van de andere hotels.*
- *Betaalbaar en werkgerelateerd*
- *Bij voorkeur geen long stay zoals Green stay in Sloten. Openbare ruimte onder druk. Beheer van groot belang!!*
- *Een long stay zou een welkome aanvulling op het bestaande aanbod hotels in de omgeving. De kamers zouden voorzien moeten zijn van een kleine keuken, zitgedeelte en aparte slaapkamer.*
- *Er moet m.i. gemikt worden op een groep overnachters die niet naar Amsterdam komen voor de wiet (etc.) maar voor de cultuur. Dit betekent een (nog) duurdere prijs dan bij Artemis.*
- *Er zijn al bestaande hotels in de buurt!*
- *Geen budget hotels*
- *Geen hostel, dat is al te vinden bij de Lidl in de buurt. Artemis en Corendon zitten wat hoger in het segment wat beter is.*
- *Gezinshotel of duurdere klasse hotel*

- *Gezondheidszorg bieden bij alleenstaanden die zorg nodig hebben welke momenteel niet door de samenleving geregeld is*
- *Goed restaurant*
- *Goede prijs-kwaliteitverhouding en bedrag van 100 euro. Mogelijkheden ontbijt. Hotel moet 4 sterren hebben qua comfort en hygiëne.*
- *Goedkope basic kamers, puur voor overnachting*
- *Het lijkt me goed als het een mid budget hotelkamer wordt. Dus nette kamers. Ik snap trouwens niet wat jullie precies bedoelen met de vraag 'welk niveau'. In ieder geval geen low budget aanbod waardoor het hostel vibes kan krijgen. Dus ik denk als je gemiddelde prijs doet, dat er goed volk op afkomt die ook goed gebruik maakt van de faciliteiten daar. En het lijkt me handig als de hotelkamers geen balkon krijgen, anders krijg je wellicht geluidsoverlast van mensen op balkons.*
- *Hoger segment, gelet op het de doelgroep die dat aantrekt. Geen hostelachtige opzet. Voldoende parkeerplaats voor gasten.*
- *Hogere segment, dan ook andere gebruikers. Beschaafder!!*
- *Hoog niveau*
- *In ieder geval geen onderklasse hotel!*
- *Ik zou op de middenklasse richten, degelijke kamers met wellicht een kitchenette*
- *Indien er kamers nodig zijn versoepel vakantieverhuur en B&B dan wordt de buurt er beter van i.p.v. een externe investeerder. Tevens zitten de bezoekers dan echt in de buurt*
- *Kamers met een luxe uitstraling iets hoger in de prijs waardoor (feestende) jongeren wegblijven.*
- *Laagdrempelig (prijs), toegankelijkheid (voor alle prijsklassen, misschien zelfs shortstay voor studenten/academici) , duurzaamheid (materialen), ook vervoer (gebruik van share now autootjes om stad te bezoeken, deelfietsen), gebruik van groen. Ook ruimte voor buurt om daar bijeenkomsten te beleggen, soort van buurthuis/ontmoetingsplek*
- *Long stay is prima maar toeristen vind ik ook ok. 30 kamers zijn te overzien. Geen budget kamers maar met voorzieningen zodat wij er als buurt ook iets aan hebben. Zou wel graag parkeerplek voor hen willen. Niet dat ze bij ons in de week parkeren*
- *Longstay zoals Zoku*
- *Luxe*
- *Luxe*
- *Luxe hotel, zeker geen hostel, trekt m.i. te veel jongeren aan die voor meer overlast in de nacht zullen zorgen*
- *Luxe, zou mooi zijn als het een impuls geeft aan verdere ontwikkeling cafés/restaurants in de directe omgeving.*
- *Middensegment. airco. kitchenette*
- *Minimaal 3 sterren kwaliteit*
- *Minimaal 3 sterren, 4 is beter*
- *Minimaal 3 sterren. De kamers dienen in ieder geval te beschikken over airco, tv, internet en roomservice.*
- *Minimaal 3* met Wi-Fi, badkamer etc.*
- *Minimaal 4 sterren , hogere prijsklasse dus*
- *Naast de huidige hotels wellicht beter om een high standard hotel als afwisseling. Restaurant, vergaderzalen, horeca*
- *Niet al te luxueus*
- *Op geen enkele wijze overlast veroorzaken voor buurtbewoners.*
- *Preferably 4 stars with the amenities that come with that. Avoid hostel type rooms that visitors only use to avoid high costs in the center.*
- *Qua niveau meer een concept hotel, modern, maar wel toegankelijk, zoals bijvoorbeeld de sfeer van het Citizen M hotel in Shoreditch in Londen UK. Zoiets kan goed passen bij de uitstraling van B. En daarmee onderscheidt je het hotel van de andere hotels in de buurt, die toch een beetje suf zijn.*
- *Rust, schoon, incl ontbijt*
- *Standaard zoals Artemis en Corendon*
- *Voldoende beschikbare parkeerplaatsen die men bij kan boeken*
- *Voldoende eigen parkeergelegenheid*
- *Voor positief effect en juiste bezoekers moet het hotel een 5 sterren hotel zijn met eigen parkeergelegenheid. Want bezoekers parkeren nu ondanks eigen hotelparkeerplekken op plekken van bewoners. Dat moet goed opgelost worden.*

9. Heeft u algemene suggesties voor faciliteiten, services, functies, diensten in het hotel die ten goede zouden komen voor de buurt? (uiteraard voor zover dit binnen de mogelijkheden van de ontwikkelaar ligt)

- *Bar restaurant*
- *Beter openbaar vervoer, kroeg, goede koffie, sportschool met uitgebreide voorzieningen*
- *Betere bereikbaarheid, qua OV. Zoals de Schiphol bus weer hier dichterbij (stopte eerder bij de halte op de Johan Huizingalaan, bij B.1). Meer plekken om afval weg te gooien (zeker met de huur appartementen die erbij komen). Voldoende parkeergelegenheid*
- *Bios*
- *Café gelegenheid, meer dan een kleine bar*
- *Denk aan community met de buurt zoals bij Hoxton hotels. - horeca - retail - ontbijtrestaurant - elektrische leenauto's op het terrein - events, ook voor het bredere publiek toegankelijk - zwembad/sportfaciliteiten voor zowel hotelgasten als buurt - idem Spa/wellness - openbaar vervoer Alles laagdrempelig toegankelijk, dus met een eigen toegang en een prettige aankomst. Geen poortjes of recepties, trappen en liften met uitleg geven aan medewerkers etc. Niet je een weg banen over een grauwe parkeerplaats die onveilig voelt.*
- *Echt toegankelijk restaurant voor de buurt*
- *Een (betaalbare) sportschool, openbare werkplek, een gezellige bar*
- *Een fijne plek waar je voor een normale prijs koffie en een taartje kan krijgen*
- *Een gezellig en groen terras voor een koffie, lunch of drankje*
- *Een hotel brengt niets goeds voor onze buurt, behalve extra overlast.*
- *Fitness Bar Spa*
- *Gebruik sportfaciliteiten*
- *Goed restaurant*
- *Goed restaurant zou welkom zijn*
- *Goed restaurant, sportfaciliteiten*
- *Goede representatieve ontmoetingsplek in de lobby zodat ik daar als bewoner ook eens een afspraak met collega's en klanten kan plannen.*
- *Heel positief vind ik dat op de begane grond faciliteiten komen die ook door bewoners gebruikt kunnen worden. Daar hebben we in dit deel van de stad behoefte aan. Winkels, horeca (lunchroom, restaurant, liefst GEEN kroeg), sportfaciliteiten.*
- *Het lijkt me sowieso netjes dat er een kortingscode komt voor het boeken van een hotelkamer, de horeca en gym onder het hotel. Daarnaast lijkt me een 24-7 receptie service (en evt portier) belangrijk om toezicht te houden. Verder lijkt me een wellness area wel een mooie toevoeging.*
- *Het parkeerdek is nu niet goed toegankelijk om van daar uit naar het hoofdgebouw te komen. Voor mensen met koffers is de trap niet te doen*
- *Horeca*
- *Horeca Sportvoorzieningen Wellness*
- *Horeca en sport*
- *Horeca toegankelijk voor mensen van buitenaf en niet alleen voor hotel gasten (ontbijt/lunch/diner) - Servicepunt voor pakketjes*
- *Horeca zijn een goede aanvulling zijn voor de buurt*
- *Horeca, sportschool, wellness*
- *Ik vind het leuk een drankje te doen in de lobby indien die leuk is. Een wellness area die ook voor bezoekers toegankelijk is zoals bij hotel Jakarta. Leuke horeca*
- *In ieder geval voldoende parkeergelegenheid zodat niet nog meer druk op de wijk komt*
- *Koffie/ontbijt gelegenheid*
- *Kroeg/ koffie. Sportschool met uitgebreide openingstijden en uitgebreide apparatuur*
- *Leuk café restaurant voor alle omwonenden.*
- *Leuk restaurant, goede faciliteiten als sportschool, spa etc. Je komt hier niet logeren omdat je lekker uitgaat dus zou ik ervoor zorgen dat je je richt op een doelgroep die een wat rustigere omgeving waardeert. Met goede roomservice aangezien er ook niet echt winkels zoals een bakker of supermarkt in de buurt zit*
- *Levendigheid en toegankelijkheid bij inrichting vd begane grond is heel belangrijk.*
- *Meer sportfaciliteiten, wellness (mag ook massagestoelen bv zijn), de huurauto's vind ik handig, horeca*
- *Meer woningen en horeca voor lokale bewoners*

- *Parkeermogelijkheden voor de hotelgasten, zodat de parkeergelegenheden in de buurt gebruikt kunnen worden door bewoners en bezoekers van buurtbewoners.*
- *Restaurant*
- *Restaurant met afhaal mogelijkheid.*
- *Restaurant ook voor afhalen eten*
- *Restaurant, cafe, bowlen, sauna*
- *Restaurant, terras Pakket afhaal faciliteiten*
- *Restaurant. pizzeria. sportgelegenheid. banketbakker*
- *Restaurants cafe*
- *Sauna, zwembad, yoga, massage, kapper, schoonheidssalon, gezellig cafeetje, goed restaurant, mooi terras, duurzaam,*
- *Spa?*
- *Sportfaciliteiten, wellicht voor ouderen maaltijdvoorziening.*
- *Sportschool!*
- *Supermarkt*
- *Voorkom parkeeroverlast in Parkhaagseweg*
- *We hebben hotel Agema er kan beter een goede super markt komen met al de mensen die er komen wonen*
- *Wellness*
- *Zie activiteiten die Zoku aanbiedt*
- *Zie hierboven. dus niet alleen als voorwaarden maar ook de wens de innovatieve ideeen die er liggen ook daadwerkelijk toe te passen. Misschien ook iets sociaals zoals lagere huurprijs van kamer in ruil voor onderhoud kamers, omgeving?*
- *Zwembad*
- *Zwembad, sportschool, restaurant*

10. Om de uitkomsten van deze enquête beter te kunnen analyseren, willen we graag weten in welke straat u woont.

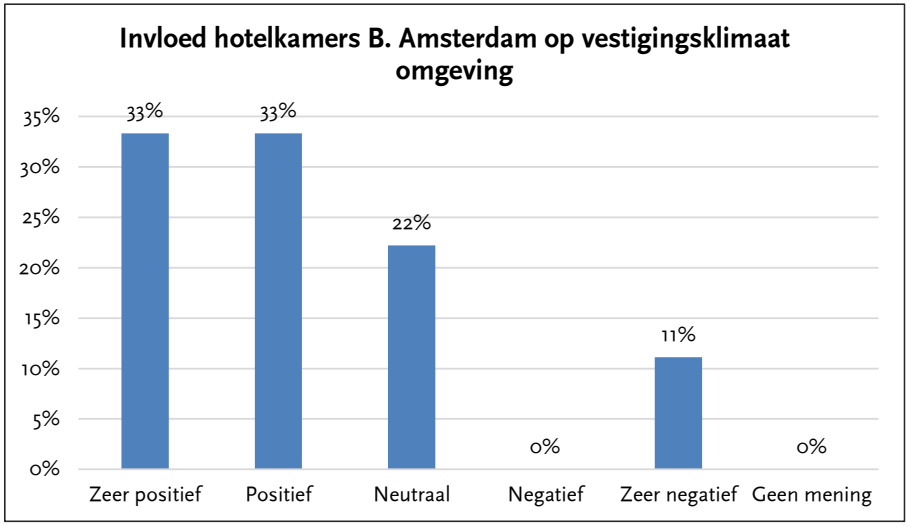
Bijlage B
Enquête grote bedrijven

Ter informatie: *er zullen circa 30 hotelkamers in het nieuwe appartementengebouw (met circa 300 woningen) bij B. Amsterdam komen. Daarnaast zal het gebouw gemeenschappelijke commerciële functies krijgen (zoals horeca). De hotelkamers zullen vooral worden gebruikt door mensen die wat langere tijd in de omgeving moeten verblijven, bijvoorbeeld voor tijdelijk werk bij een van de bedrijven in de Riekerpolder / Nieuwe Meer. Maar ook toeristische gasten zijn welkom in het hotel.*

---

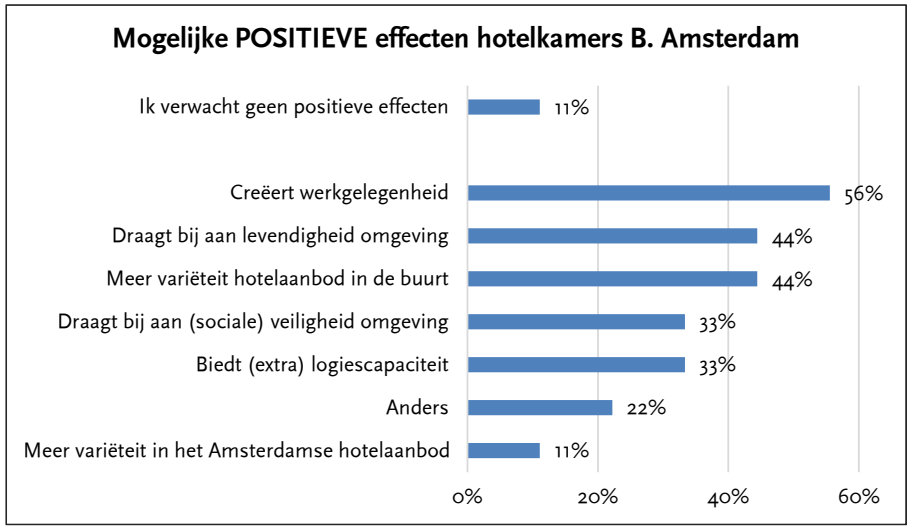
1. Wat voor invloed kunnen de nieuwe hotelfaciliteiten volgens u hebben op het bedrijfsklimaat in de Riekerpolder / Nieuwe Meer?

Zeer positief Positief Neutraal Negatief Zeer negatief Geen mening



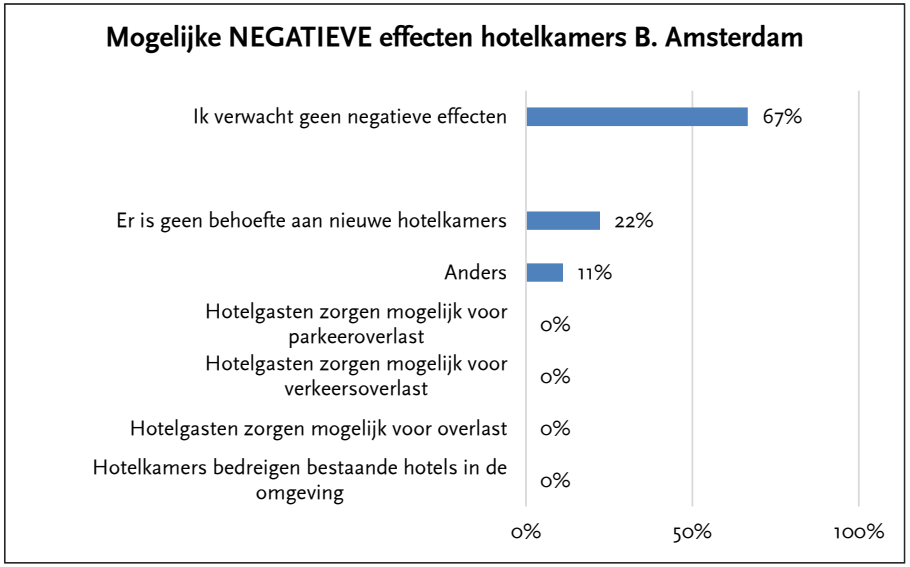
2. Wat zijn voor u/uw organisatie mogelijke POSITIEVE effecten van de nieuwe hotelfaciliteiten? (Meerdere antwoorden mogelijk)

- Ik verwacht geen positieve effecten
- Meer variëteit in het Amsterdamse hotelaanbod
- Meer variëteit aan hotelaanbod in de buurt van mijn bedrijf/instelling
- Biedt (extra) logiescapaciteit voor medewerkers/relaties van mijn bedrijf/instelling
- Draagt bij aan de levendigheid in de omgeving
- Draagt bij aan de (sociale) veiligheid in de omgeving
- Creëert werkgelegenheid
- Anders



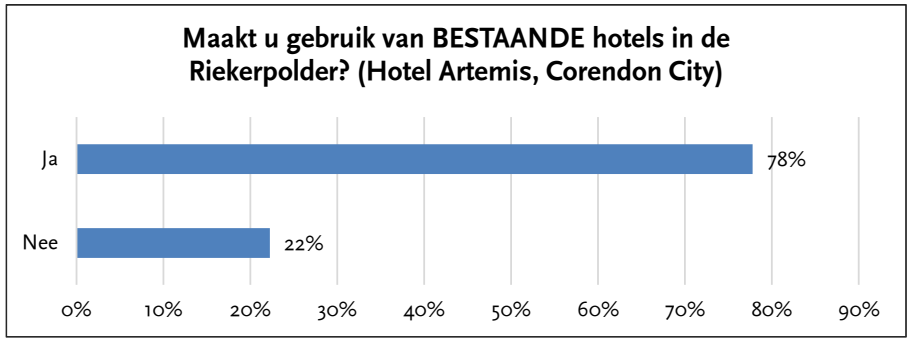
3. Wat zijn voor u/uw organisatie mogelijke NEGATIEVE effecten van de nieuwe hotelfaciliteiten? (Meerdere antwoorden mogelijk)

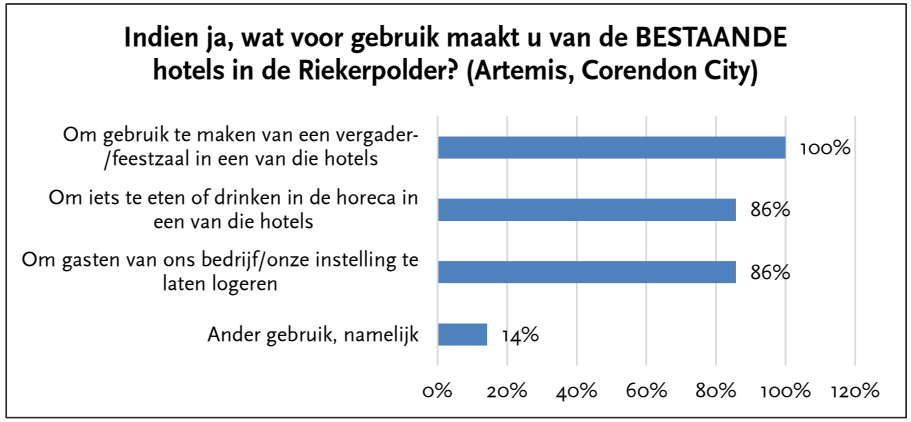
- Ik verwacht geen negatieve effecten
- Er is volgens mij geen behoefte aan nieuwe hotelkamers
- Het hotel bedreigt de levensvatbaarheid van bestaande hotels in de omgeving.
- Hotelgasten zullen mogelijk zorgen voor overlast in de omgeving
- Het hotelgedeelte zal mogelijk tot verkeersoverlast leiden in de omgeving
- Het hotelgedeelte zal mogelijk tot parkeeroverlast leiden in de omgeving
- Anders



4. Maakt uw bedrijf/instelling op enigerlei wijze gebruik van BESTAANDE hotels in de Riekerpolder/Nieuwe Meer? (Dutch Design Hotel Artemis, Corendon City)

- Nee
- Ja, namelijk (meerdere antwoorden mogelijk)
  - Om gasten te laten logeren
  - Iets eten of drinken in de horeca in een van die hotels
  - Gebruik van een (vergader)zaal in een van die hotels
  - Ander gebruik



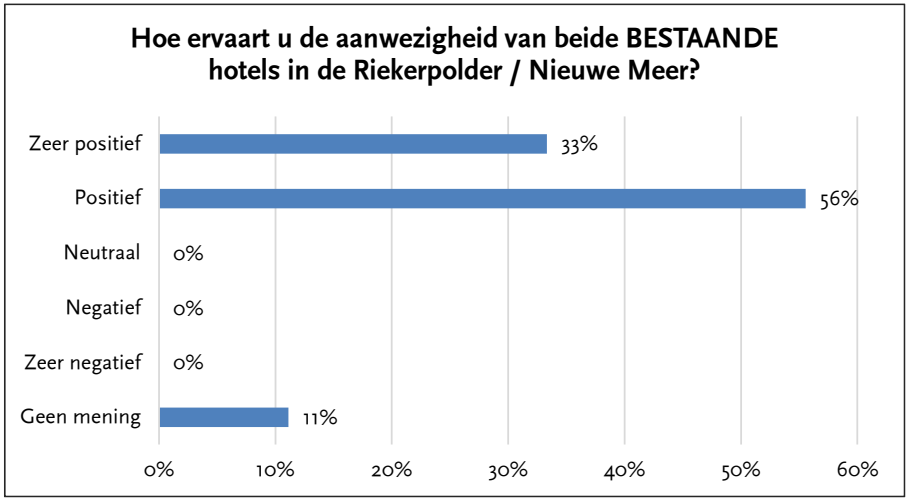


5. Kunt u een schatting geven hoeveel overnachtingen uw bedrijf/instelling op jaarbasis ongeveer boekt in deze beide hotels samen (Dutch Design Hotel Artemis en Corendon City Hotel)? (ga svp uit van de situatie VOOR corona)

De grote bedrijven en instellingen die gebruik maken van deze hotels om medewerkers/relaties te laten slapen, boekten gemiddeld per bedrijf/instelling ruim 500 overnachtingen per jaar in beide hotels samen.

6. Hoe ervaart u de aanwezigheid van deze beide hotels in de Riekerpolder / Nieuwe Meer?

Zeer positief Positief Neutraal Negatief Zeer negatief Geen mening



7. Welke invloed hebben deze beide hotels (zie vorige vraag) volgens u op hun omgeving?

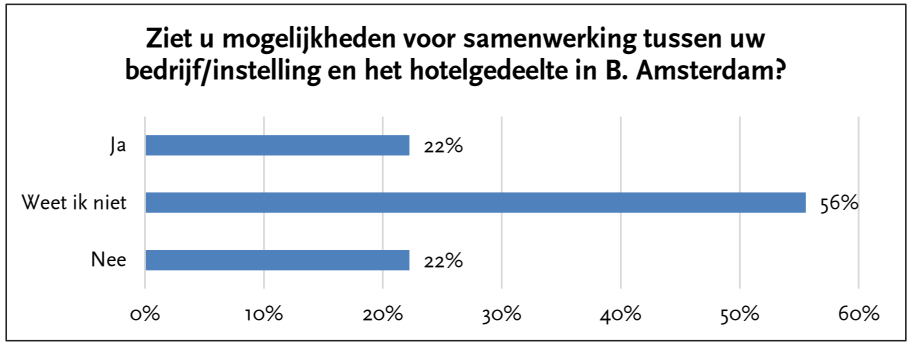
Zeer positief Positief Neutraal Negatief Zeer negatief Geen mening

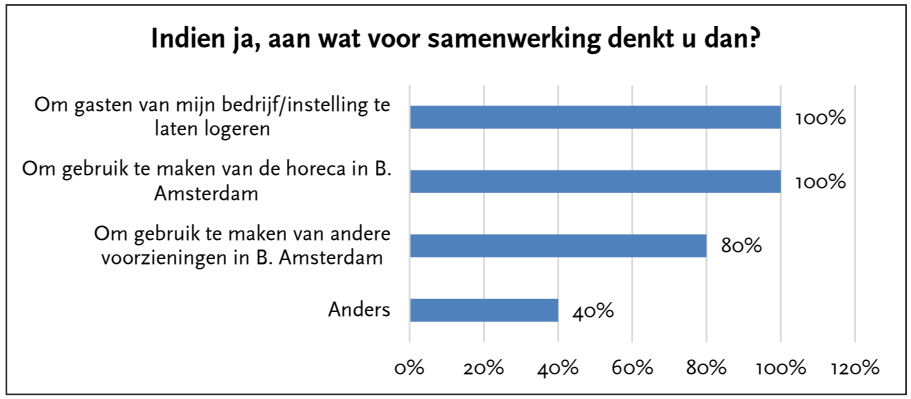
- Levendigheid
- Sociale veiligheid
- Verkeersoverlast
- Parkeeroverlast
- Anders

	Zeer positief	Positief	Neutraal	Negatief	Zeer negatief	Geen mening
Levendigheid	11%	56%	22%	0%	0%	11%
Sociale veiligheid	22%	44%	22%	0%	0%	11%
Verkeersoverlast	0%	0%	78%	0%	0%	22%
Parkeeroverlast	0%	11%	67%	0%	0%	22%
Anders	0%	0%	11%	0%	0%	22%

8. Ziet u mogelijkheden voor samenwerking tussen uw bedrijf/instelling en de nieuwe hotelfaciliteiten in B. Amsterdam?

- Nee
- Weet ik niet
- Ja, namelijk (meerdere antwoorden mogelijk)
  - Om gasten van mijn bedrijf/instelling onder te brengen
  - Om gebruik te maken van de horeca in het gebouw
  - Om gebruik te maken van andere voorzieningen in het gebouw
  - Andere samenwerking





9. Kunt u een schatting geven hoeveel overnachtingen uw bedrijf/instelling op jaarbasis ongeveer zou boeken in de nieuwe hotelkamers bij B. Amsterdam? (ga svp uit van de situatie NA corona)

De grote bedrijven en instellingen die gebruik denken te gaan maken van de hotelkamers bij B. Amsterdam, verwachten daar per bedrijf/instelling gemiddeld circa 160 overnachtingen per jaar te boeken.

10. Aan wat voor voorwaarden zou het nieuwe hotelgedeelte in B. Amsterdam in uw ogen moeten voldoen? (bv. welke voorzieningen zou u graag zien in de kamers? Welk niveau zou het hotelgedeelte moeten hebben? Zouden er meer kamers moeten komen dan de geplande 30?)

- *Als wordt gemikt op long stay dan lijkt het logisch te kiezen voor een inrichting als appartement met eigen keukenfaciliteit. Ik denk dat er meer behoefte is dan 30 kamers.*
- *Er zijn al voldoende hotels in de directe omgeving (Mercure Hotels Amsterdam West, Corendon City Hotel en Dutch Design Hotel Artemis Amsterdam)*
- *Maak het onderscheidend t.o.v. de andere hotels, investeer in een super groen en een super duurzaam remontabel hotel (dit wijkt af van al het bestaande)*
- *Meer dan 30 kamers*
- *Voor ons bedrijf moeten het kamers zijn met een zakelijk karakter met standaard faciliteiten (badkamer, goed bed, internet, ed.)*
- *Voorzieningen passend bij kenniswerkers die enkele dagen verblijven. Denk aan een plek om nog wat te werken, maar ook een stomerij e.d.*

11. Hoeveel medewerkers heeft uw bedrijf? (zowel vast als tijdelijk in dienst; parttime en fulltime)

Gemiddeld hebben de respondenten ruim 1.200 medewerkers (parttime/fulltime) in dienst (maar niet allemaal in hun vestiging in de Riekerpolder).

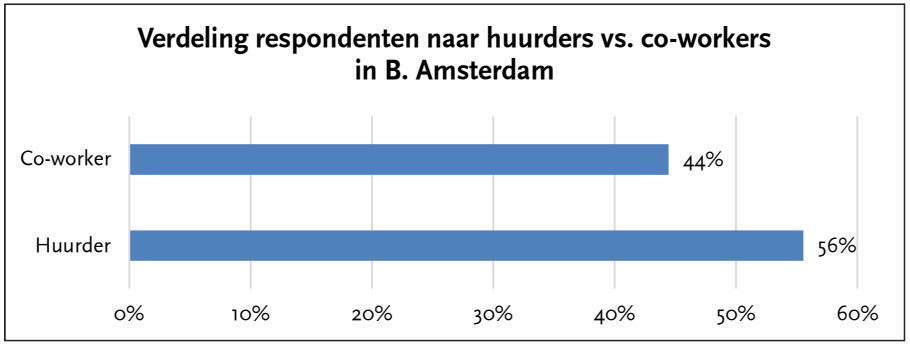
Bijlage C
Enquête huurders B.

For your information: *in the new apartment building opposite B.1, approximately 30 hotel rooms will be built. The ground floor of the building will have a public function with, among other things, catering, sports and workspaces which can be used by local residents, the B-community and hotel guests. The hotel facilities are mainly used by people who have to stay in the area for a longer period of time, for example for temporary work at one of the companies in the Riekerpolder / Nieuwe Meer and at B.*

---

1. What type of tenant are you in B. Amsterdam?

- Tenant independent office space
- Co-worker

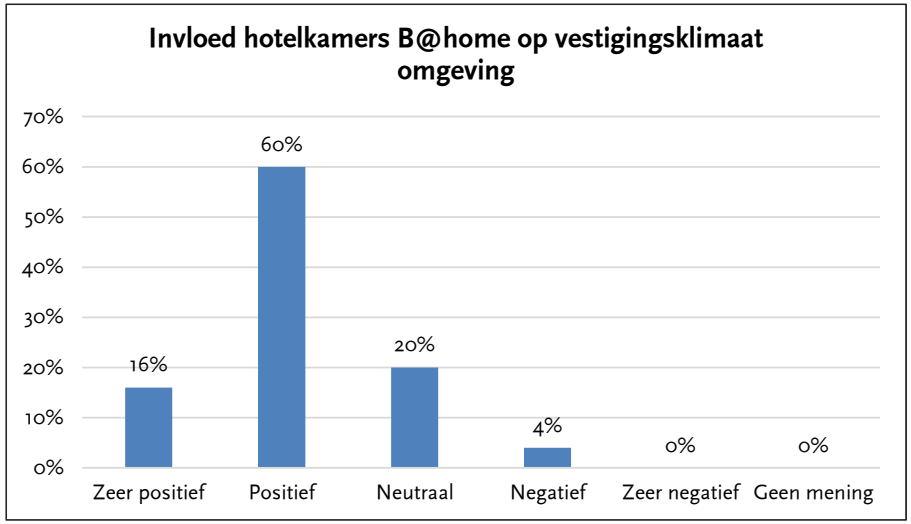


2. How many employees does your company have? (both permanent and temporary employed; part-time and full-time)

Deze vraag is alleen aan de huurders gesteld (de co-workers zijn zzp-ers). Gemiddeld hebben de respondenten 27 medewerkers (parttime/fulltime) in dienst.

3. What influence do you think the hotel facilities in the apartment building can have on the business climate in the Riekerpolder / Nieuwe Meer?

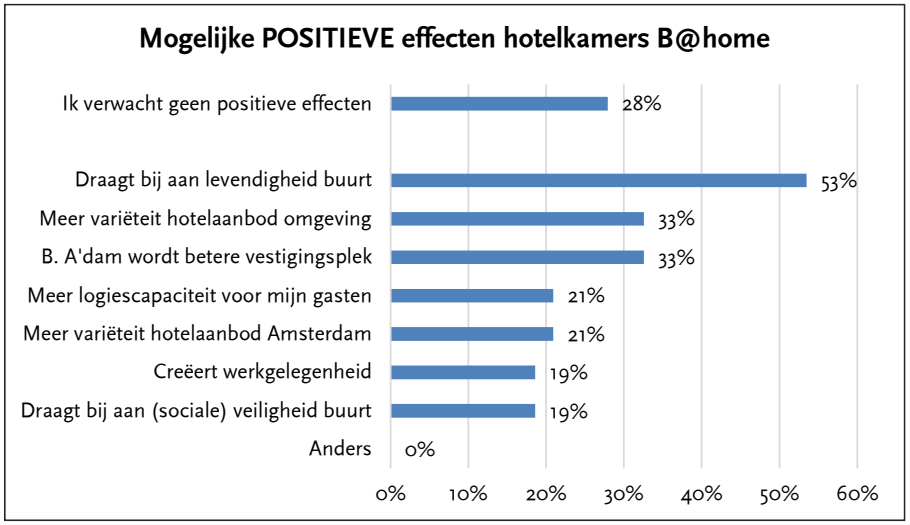
Very positive Positive Neutral Negative Very negative No opinion



4. What are the possible POSITIVE effects of the hotel facilities for you/your organisation? (Multiple answers possible)

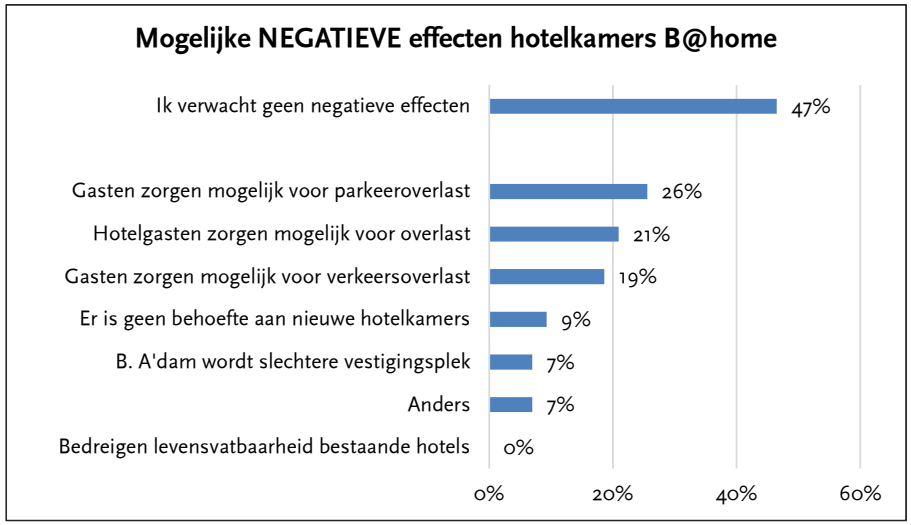
- I do not expect any positive effects
- Makes B. Amsterdam (even) more attractive as a location for my company
- More variety in the Amsterdam hotel offer
- More variety of hotel offerings near my business
- Offers (extra) accommodation capacity for employees/relations of my company

- Contributes to the liveliness in the environment
- Contributes to (social) safety in the environment
- Creates employment
- Otherwise



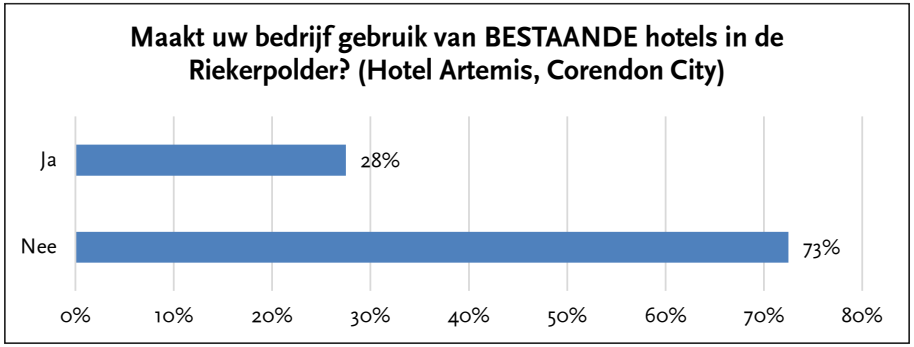
5. What are the possible NEGATIVE effects of the hotel facilities for you/your organisation? (Multiple answers possible)

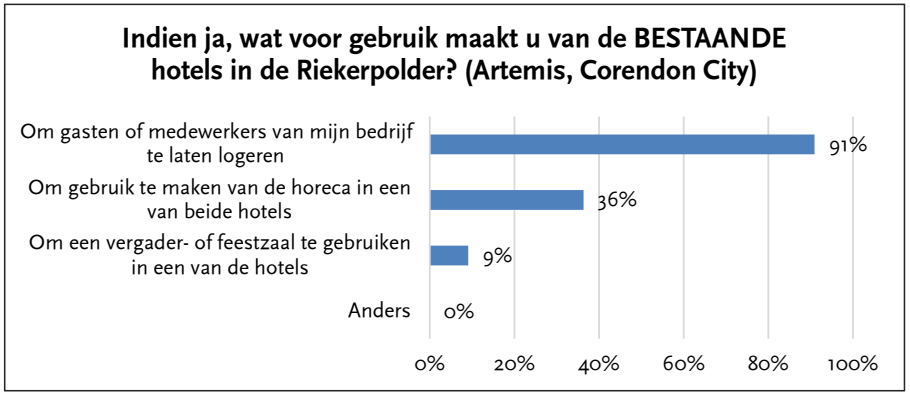
- I do not expect any negative effects
- Devaluates B. Amsterdam as a location for my company
- I don't think there's a need for new hotel rooms, so they will be mostly empty
- The hotel rooms threaten the viability of existing hotels in the area
- Hotel guests may cause nuisance in the area
- The hotel rooms will possibly lead to traffic nuisance in the area
- The hotel rooms will possibly lead to parking nuisance in the area
- Otherwise



6. Does your company use EXISTING hotels in the Riekerpolder / Nieuwe Meer in any way? (Dutch Design Hotel Artemis, Corendon City Hotel)

- No
- Yes, namely (multiple answers possible)
  - To accommodate guests/international employees
  - To eat or drink something in the catering in one of those hotels
  - Use of a meeting or banqueting room in one of those hotels
  - Other use



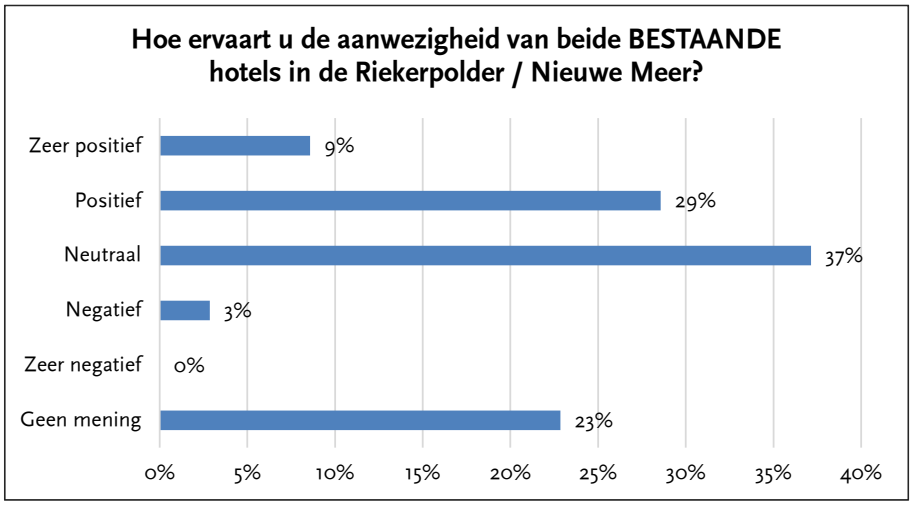


7. Can you give an estimate of approximately how many overnight stays your company books on an annual basis in both hotels in the area (Dutch Design Hotel Artemis and Corendon City Hotel)? (please assume the situation BEFORE corona)

De bedrijven die gebruik maken van deze hotels om medewerkers/relaties te laten slapen, boekten gemiddeld 25 overnachtingen per jaar in beide hotels samen.

8. How do you experience the presence of these hotels in the Riekerpolder?

Very positive Positive Neutral Negative Very negative No opinion



Can you explain your answer to the previous question?

Degenen die een toelichting gaven, noemden meestal de bijdrage van de hotels aan de levendigheid van de omgeving (die in het algemeen als 'saai' wordt ervaren) en het gemak van hotelfaciliteiten dicht in de buurt.

9. What influence do these two hotels (see previous questions) have on their environment in your opinion?

Very positive Positive Neutral Negative Very negative No opinion

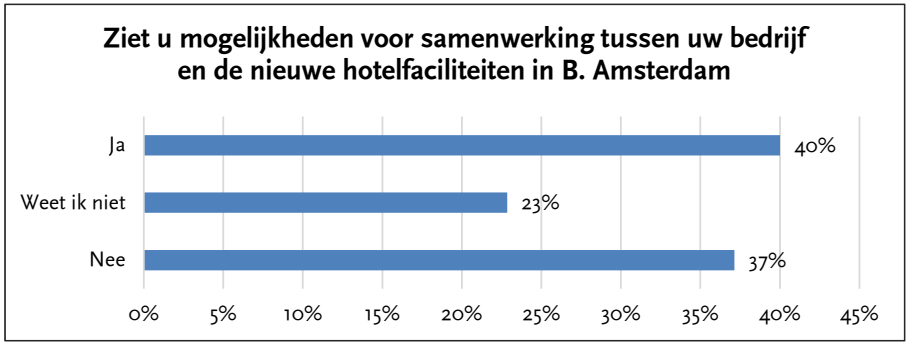
- Liveliness
- Social security
- Traffic nuisance
- Parking nuisance
- Otherwise

	Zeer positief	Positief	Neutraal	Negatief	Zeer negatief	Geen mening
Levendigheid	11%	17%	43%	6%	0%	23%
Sociale veiligheid	6%	26%	40%	6%	0%	23%
Verkeersoverlast	0%	3%	51%	23%	0%	23%
Parkeeroverlast	0%	3%	49%	26%	0%	23%
Anders	0%	0%	34%	0%	0%	40%

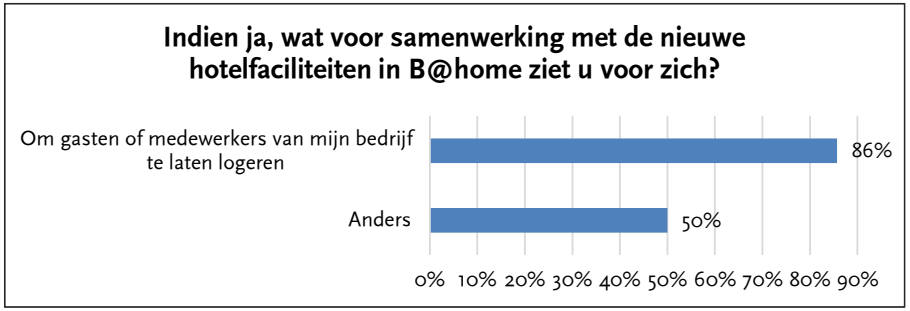
10. Do you see opportunities for collaboration between your company and the hotel facilities as part of the B. concept?

- No
- I don't know
- Yes, namely (multiple answers possible)
  - To accommodate guests of my company
  - Other cooperation

Bij deze vraag was er behoorlijk verschil tussen de huurders en de co-workers. Bij de huurders ziet 60% mogelijkheden om van de hotelfaciliteiten gebruik te maken, bij de co-workers slechts 13%.



Bij 'anders' werd o.a. genoemd het aanbieden (verkopen) van eigen, bv. technologische producten van de huurder aan het hotel, het houden van events en gebruik maken van de horeca.



11. Can you give an estimate of how many overnight stays your company would book on an annual basis in the hotel rooms at B@home? (please assume the situation AFTER corona)

De bedrijven die gebruik denken te gaan maken van de hotelkamers in B@home, verwachten daar per bedrijf gemiddeld 14 overnachtingen per jaar te boeken.

12. What kind of conditions should the hotel rooms meet in your opinion? (e.g. what facilities would you like to see? What level should the hotel area have? Should there be more rooms than the planned 30?)

- *Certainly no more than 30 rooms. Keep it small scale and collaborate with other hotels in the area*
- *30 rooms is enough in my opinion. Good WIFI. Comfy beds.*
- *Affordable, comfort hotel. Different ambiance than B buildings. The feeling of coming home. Don't know if 30 is enough*
- *I think the hotel should be a young, fun, hip, modern hotel, minimum of 3 stars. Also for making reservations a discount for companies who are renting in B already. Maybe a spa facility on a reservation basis.*
- *Modern facility suiting the DNA of B Amsterdam: young and vibrant, a nice coffee bar and good gym facilities attracting people to the area. Maybe a nice restaurant as well to have people from Amsterdam visiting as well....*
- *A bookstore cafe or a small bibliothek would be a big plus for the neighbourhood*
- *Not too up scale, more Hoxton then Hilton*
- *Really good bed, maybe a sustainable local brand like Auping :)*
- *I think the rooms should be small studio apartments, including kitchen, washer/dryer and basic cooking facilities. Most international employees traveling for work, dont want to always eat hotel food every night, or go out for food. Have a small studio apartment would be preferably to this*
- *I would like to have the option of a hotel room for short stay (one or two nights) but also for a small studio style room for longer stay (one or two weeks). That would be perfect*
- *Working spots, Restaurant/Breakfast, event rooms*
- *Restaurant / Bar Pool.*
- *Good wifi*

Colofon

Opdrachtgever
Ferdi Koornneef, Riekerpolder Investments VOF

Adviseur
Geer Schakel, Leisure Advies

Leisure Advies bv
Akeleistraat 3
2565 NT Den Haag

T 06 - 50 631 673
W www.leisureadvies.nl

9 maart 2022

Noot: wij hebben het copyright van de in de rapportage gebruikte afbeeldingen niet geverifieerd. Wanneer de rapportage ook extern gebruikt wordt, moet nader onderzoek worden gedaan naar de gebruiksrechten van het beeldmateriaal.



Foto: Riekerpolder (bron: B. Amsterdam)