# Ruimtelijke Onderbouwing

38

## Gegevens Aanvrager

| | |
|---|---|
| *Bedrijf/Organisatie* | - Raam 468 BV |
| *Straat en huisnummer* | - Professor Tulpstraat 23 |
| *Postcode en woonplaats* | - 1018 GZ Amsterdam |
| *Telefoon nummer (s)* | - +31 20-3305600 |
| *Email adres* | - boom@aedesrealestate.nl |

## Gegevens van de gemachtigde

| | |
|---|---|
| *Bedrijf/Organisatie* | - Aedes Real Estate |
| *Straat en huisnummer* | - Professor Tulpstraat 23 |
| *Postcode en woonplaats* | - 1018 GZ Amsterdam |
| *Telefoon nummer (s)* | - +31 20-3305600 |
| *Email adres* | - boom@aedesrealestate.nl |

## Locatie gegevens

***Adres van de locatie*** Kloveniersburgwal 73/Raamgracht 4-8, 1011 KK Amsterdam

***Kadastrale gegevens locatie***

### Kloverniersburgwal 73/Raamgracht 4

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

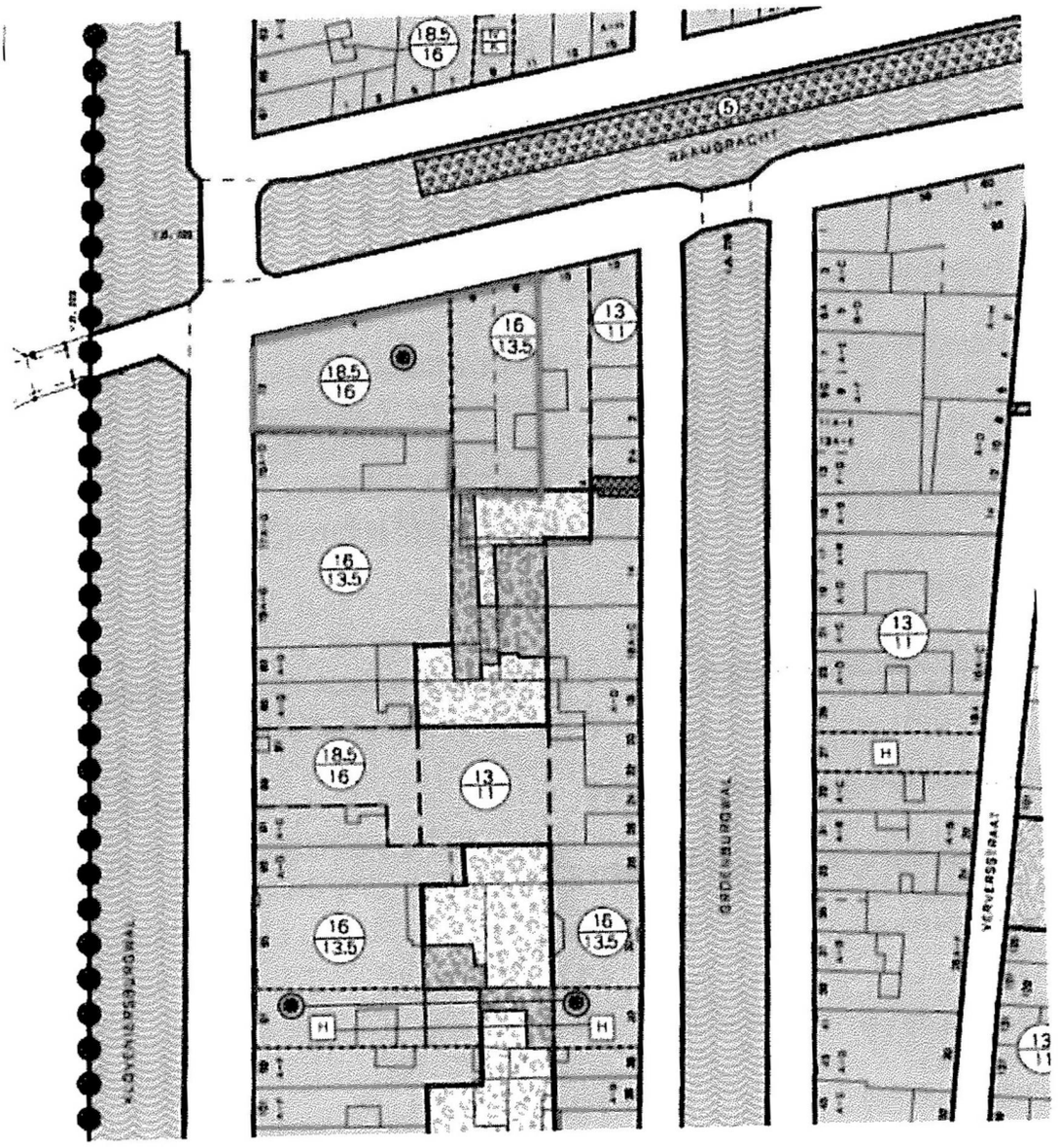
**Raamgracht 6**

| | |
|---|---|
| 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) |

## *Kaartje projectgebied*




**Omschrijving van het project**

Het project betreft de ontwikkeling van Kloverniersburgwal 73/Raamgracht 4-8 tot een Soho House.

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 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, werken en ontspannen. De doelgroep varieert van media en reclame tot schrijvers en dichters.

Soho House biedt een mentoring omgeving waar jonge talenten in contact komen met ervaren collegae.
De programmering – mede door leden – van dagelijkse events speelt daarbij een kardinale rol als onderdeel van de creatieve gemeenschap van Soho House: kunst- en fashion panels, proeverijen, literaire lezingen, discussiebijeenkomsten etc.. (Bij wijze van voorbeeld is een agenda van ledenevents van Soho House London bijgevoegd). Soho House ten slotte biedt haar internationale leden 'a home away from home', onder meer door het aanbieden van hotelvoorzieningen.

Elk Soho House wordt gemaakt door de lokale gemeenschap. Dus zijn er samenwerkingen met lokale culturele en creatieve organisaties en lokale leveranciers.

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.

Soho House in Amsterdam

Momenteel telt de SOHO House groep 11 huizen in 7 steden (London, Somerset, Berlijn, New York, Miami, Los Angeles en Toronto). Er zijn 35.000 leden wereldwijd met 18.000 kandidaten op de wachtlijst. Binnenkort open SOHO House in Istanbul, Barcelona, New York, Chicago, Mumbai, en Hong Kong.

De steden waar SOHO House zich wil vestigen worden zorgvuldig uitgekozen. SOHO House integreert in het creatieve klimaat en beleid van de stad en speelt daar een serieuze rol in.

De regering heeft 9 topsectoren aangewezen, waarin Nederland wereldwijd sterk is. De creatieve industrie is er daar één van. Meer dan de helft van de 95.000 banen in de Creatieve industrie zijn in Amsterdam te vinden. Twee derde van de Creative industrie in Amsterdam bestaat uit zzp'ers.

De metropool Amsterdam behoort tot de top vijf van creatieve steden van de

wereld, dichtbij toppers als Londen, New York en Los Angeles [1]. Het Amsterdamse bestuur zet in op Amsterdam als 'Creative Capital' als doel nummer 1 van Europa in 2020. Voor Soho House is het dan ook vanzelfsprekend dat zij zich in Amsterdam vestigt.
Het Amsterdamse bestuur heeft zich van harte uitgesproken de vestiging van Soho House in Amsterdam te ondersteunen en te faciliteren.

In het Hotelbeleid 2012 -2015 is de beleidsmatige wens vastgelegd dat Amsterdam graag ruimte biedt aan vernieuwende hotelconcepten die een bijzondere verbinding leggen met de ambities van de gemeente Amsterdam. Soho House wordt met name als voorbeeld genoemd: 'Soho House is een gerenommeerde internationale club voor filmregisseurs, theatermakers, 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.

Soho House aan de Raamgracht/Kloveniersburgwal

De faciliteiten van SOHO House Amsterdam zijn, zoals bij elke Soho House uitsluitend toegankelijk voor de leden en hotel gasten en bestaat in de eerste plaats uit een clubruimte als kloppend hart van het geheel. Deze centrale clubruimte lijkt nog het meest op een hotel lobby en is de plek waar de leden mengen, werken, overleggen, vergaderen, ontmoeten. Om deze centrale ruimte heen zijn ondersteunende faciliteiten: 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.

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

- De schuilkerk in het 17e eeuwse gebouw is een perfecte clubruimte die zich uitstekend leent voor het platform dat Soho House haar leden wil bieden voor uitwisseling, netwerken, ontspannen en werken. 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 gelokaliseerd, is Soho House centraal gelegen in een omgeving met diverse functies, w.o. wonen).
- Voor de Amsterdamse leden ligt de locatie centraal, wat de toegankelijkheid om elkaar te ontmoeten en te werken in een stimulerende omgeving verhoogt.
- De omvang en indeling van de panden maakt vestiging van Soho House mogelijk zonder ingrepen aan het exterieur van de panden en zonder uitbreiding van de ruimte.

- De beschikbaarheid van de panden op korte termijn.
- De (ruimtelijke) inpasbaarheid van Soho House in de omgeving.

**Ruimtelijke inpassing Soho House.**

Huidige bestemming volgens het bestemmingsplan "Nieuwmarkt 2004'.
*Volgt beschrijving van huidige bestemming en functiemogelijkheden.*

Functie en gebruik Soho House.

*- kort nogmaals wat Soho House is, de onvergelijkbaarheid met andere functies en in dit kader de code of conduct van de leden, de beslotenheid, de controle etc. omdat dat relevant is voor de ruimtelijke uitstraling en het (niet) veroorzaken van overlast die aan (gewone) horeca en (studenten)sociëteiten wordt toegeschreven.*

Criteria Hotelbeleid
Het project voldoet aan de ruimtelijke beleidscriteria van het Hotelbeleid Binnenstad 2012 – 2015:

***a. Functiemenging***

*Externe functiemenging:*
Door het unieke karakter van de Club/Hotel, waar gelijkgestemden leden uit het wereldwijde netwerk van de creatieve sector elkaar ontmoeten en ideeën uitwisselen, werken en ontspannen ontstaat geen monofunctioneel gebied.

Soho House zal bijdragen aan het economische, sociaal en culturele draagvlak voor de creatieve industrie o.a. door middel van het aanbieden van verschillende activiteiten in de Club - kunst- en fashion panels, proeverijen, (literaire) lezingen en discussiebijeenkomsten met betrekking tot de creatieve sector. Deze activiteiten spelen een belangrijke rol in het educatieve aspect van de Club en biedt de mogelijkheid leden van nieuwe ontwikkelingen in de Creatieve sector te informeren.

*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 van Club/Hotel en de leden uit de creatieve industrie.

***b. Woon- en leefklimaat:***

Het betreft hier een uniek concept, waarbij de leden alle belang bij

harmonie met de omgeving. De hotelfunctie heeft over het algemeen een positieve invloed op het woon- en leefklimaat. De ervaring leert is 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, 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 maximaal tussen de 100- 150.

Het merendeel van de leden zullen mensen uit Amsterdam zijn die of per fiets of openbaar vervoer zullen gebruiken De plannen voorzien in een ingang aan de Raamgracht.

Er wordt een fietsenstalling gecreëerd binnen in het pand. Deze biedt plaats aan ongeveer 80 fietsen)

Taxi's zullen bezoekers afzetten aan de Kloveniersburgwal, waarna de taxi's doorrijden richting Nieuwmarkt, zoals nu ook al gebeurt. Medewerkers en taxibedrijven zullen worden geïnstrueerd.

De openingstijden van de club zullen van 10:00 – 01:00 (zondag t/m donderdag) en van 10:00 - 03:00 (weekend). Deze tijden zullen strikt aangehouden worden.

Er zullen medewerkers aanwezig zijn als de leden het gebouw verlaten. Zij waken ervoor dat er geen lawaai wordt gemaakt. Ook het lidmaatschapsreglement staat er borg voor dat de leden het pand rustig verlaten. Leden die zich niet aan de regels houden worden geschorst of hun lidmaatschap kan worden afgenomen.

In het algemeen geldt dat de sociale controle toe zal nemen in dit gebied, omdat er 24-uurs bewaking is om de veiligheid en de rust van de hotelgasten en de omgeving van de club/het hotel te bewaken.

Leveringen zullen zoveel mogelijk geclusterd worden, waardoor het aantal verkeersbewegingen voor aan- en afvoer beperkt is. Het tijdstip van levering wordt met omwonenden 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.

### c. *Kwaliteitsimpuls:*

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

*Details toevoegen over het herstellen van unieke elementen in het*

*gebouw. Deuren die in de gevel weer hersteld en in gebruik genomen worden.*

Het gebruik als Club/Hotel van het gebouw ten opzichte van de vorige gebruiker betekent een verbetering van de sociale veiligheid, niet alleen door de in- en out loop van leden en hotelgasten, maar ook door de inspanning van de Club zelf. Het management en ook de leden zelf hebben er belang bij dat er rust en veiligheid is. De verschillende initiatieven die door de Soho House groep voor de buurt ingevoerd worden zoals het beschikbaar stellen van ruimtes voor educatieve doelen en het ontwikkelen van initiatieven ter verbetering van de buurt zal de kwaliteit van de buurt nog verdere verbeteren.

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

**d. *Verkeersaantrekkende werking, verkeersveiligheid en gebruik van de openbare ruimte***

*Onderzoek Goudappel Coffeng uitgezet met als opmerking dat verwacht wordt, op basis van het gedrag van leden in het buitenland, dat de leden of op de fiets (er zal in het pand een fietsenstalling gecreëerd worden die ongeveer plaats biedt aan 80 fietsen) of via Openbaar vervoer zullen komen. Hotelgasten zullen met openbaar vervoer komen – tram, trein of taxi. De Raamgracht is ongeveer 10 minuten lopen van het centraal station.*

**e. *Parcellering & architectonische kwaliteit***

Het exterieur van de panden wordt niet gewijzigd. De architectonische kwaliteit blijft dus volledig behouden en zal zelfs verhoogd worden door de renovatie, die met uiterst respect voor de monumentale en architectonische waarden zal worden uitgevoerd.

De panden zijn al samengevoegd. Daar waar mogelijk wordt in het interieur de parcellering teruggebracht; het aantal doorbraken zal tot een minimum beperkt worden.

*Meer details aangeven wat erin het gebouw gedaan zal worden om te benadrukken dat het pand beter wordt dan dat het nu is.*

Flora en Fauna Onderzoek

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 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.

Er kan worden geconcludeerd dat er vanuit het perspectief van de verschillende geldende natuurwetgevingen geen bezwaren zijn op de geplande ruimtelijke ingrepen aan de Raamgracht.

Geluidinstallaties

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

Luchtkwaliteit

*Vooralsnog gaan we ervan uit dat het project niet leidt tot een 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. Na het verkeersonderzoek wordt deze paragraaf definitief geformuleerd.*

Monumentaliteit

*Zie boven bij architectonische kwaliteit.*

Planschade

*Planschaderisicoanalyse is uitgezet bij Van Riezen en Partner*