Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtweg 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

31

Aedes Real Estate BV

# SOHO House

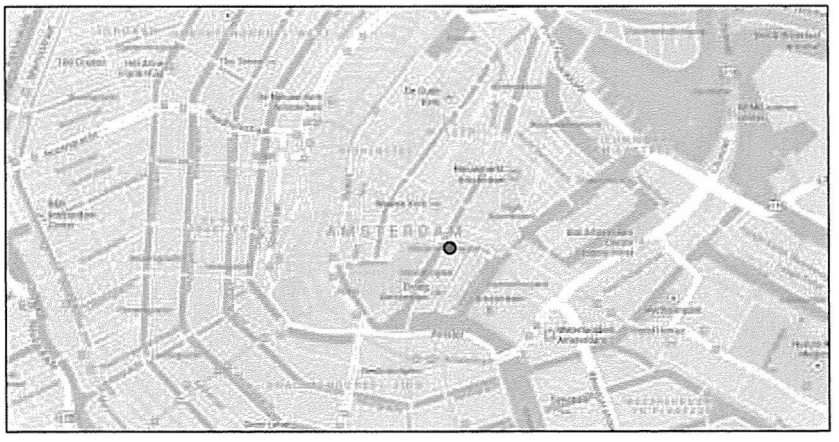
## Verkeersaantrekkende werking

Datum 27 november 2013
Kenmerk WVG005/Gsh/0030
Eerste versie

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aedes Real Estate BV bereidt voor de panden Kloveniersburgwal 73/Raamgracht 4-8 te Amsterdam een functieverandering voor. In de huidige situatie is er sprake van een kantoorfunctie in deze panden. De bestemming volgens het geldende bestemmingsplan Nieuwmarkt 2004 is 'gemengde doeleinden'.
De beoogde nieuwe functie is een zogenoemd 'SOHO House'. Er bestaat al een SOHO House in meerdere wereldsteden.



*Figuur 1.1: Locatie plan*

Aedes Real Estate BV heeft aan Goudappel Coffeng BV gevraagd om ten behoeve van de ruimtelijke beoordeling in het kader van een omgevingsvergunningprocedure de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie in beeld te brengen, en deze te vergelijken met de huidige functie in het pand. Daarnaast worden ook de functies, die op grond van het vigerende bestemmingsplan juridisch/planologisch mogelijk zijn, in die vergelijking betrokken.

## 1.2 Het concept SOHO House

Het concept SOHO House is 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. Wereldwijd gaat het om 35.000 leden. Het SOHO House is alleen toegankelijk voor leden en hun introducees.

*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 over het algemeen van 10 tot 30 personen. Daarnaast vinden per maand enkele bijeenkomsten/events plaats, zoals een veiling voor een goed doel, een interview of een kook event, 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 logies bij SOHO House Amsterdam is een hotelfaciliteit uit het hoge segment. Op de locatie zijn 38 hotelkamers gepland. De kamers worden bij voorrang geboekt voor buitenlandse leden van de SOHO House community.
Alleen als kamers niet geboekt zijn door leden, kunnen deze geboekt worden door niet-leden die dan voor de duur van hun verblijf als tijdelijk lid gelden en daarom de clubfaciliteiten kunnen gebruiken. De hotelkamers kunnen door niet-leden geboekt worden voor een kamerprijs die rond de € 275,- per nacht zal liggen. Omdat niet-leden die in Soho House overnachten, zich dan aan de clubregels moeten houden in combinatie met de relatief hoge overnachtingprijs, wordt de beslotenheid van de club gewaarborgd.

De hotelfaciliteit (hoekpand) beslaat circa twee derde deel van het oppervlakte van de panden. De overige ruimte is voor de SOHO House club, waarbij rondom een centrale clubruimte (circa 310 $m^2$ bvo) andere faciliteiten ter beschikking staan, zoals een kleine filmzaal, games room, restaurant, library bar, gym en sauna. Naast de hiervoor genoemde functies worden aan de leden ook faciliteiten voor presentaties van hun creatieve producten en interactieve en multimediale informatieoverdracht ter beschikking gesteld.

## 1.3 Geraadpleegde bronnen

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn kencijfers van het CROW[1] gebruikt. Kencijfers zijn onderbouwde richtgetallen voor de verkeersgeneratie en daarmee geen eenduidig exacte cijfers. Deze kencijfers geven wel een goede richtlijn voor de te verwachten verkeersgeneratie per functie. De volgende publicaties zijn gebruikt om de verkeersgeneratie van verschillende functies (huidige situatie en bestemmingsplan) te bepalen:

- CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012;
- CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden', 2007.

Daarnaast zijn het bestemmingsplan 'Nieuwmarkt 2004', de toelichting en de voorschriften van de gemeente Amsterdam geraadpleegd.

Een functie als het SOHO House clubconcept is niet in de kencijfers van het CROW opgenomen. Derhalve is voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de toekomstige functie gebruik gemaakt van de kennis die aanwezig is bij de opdrachtgever over het gebruik van het concept door de leden, mede gebaseerd op ervaringen in andere Europese steden. De door de opdrachtgever gegeven informatie is plausibel en goed te verbinden met de CROW-kencijfers voor meer reguliere functies.

## 1.4 Opbouw van deze notitie

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de verkeersgeneratie van de huidige (kantoor)functie van de betrokken panden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 beschreven wat op grond van het vigerende bestemmingsplan aan functies mogelijk is en welke omvang van gemotoriseerd verkeer dit per functie genereert. De verkeersgeneratie van de beoogde toekomstige functie SOHO House wordt beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de bevindingen samengevat.

# 2 Huidige situatie

De drie huidige panden Kloveniersburgwal 73/Raamgracht 4-8 hebben een omvang van 3.990 $m^2$ bruto vloeroppervlak (bvo). De hele omvang is in de huidige situatie in gebruik als kantoor. Om de verkeersgeneratie van dit kantoor te berekenen, is gebruik gemaakt van de eerdergenoemde kencijfers van het CROW.

[1] Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek.

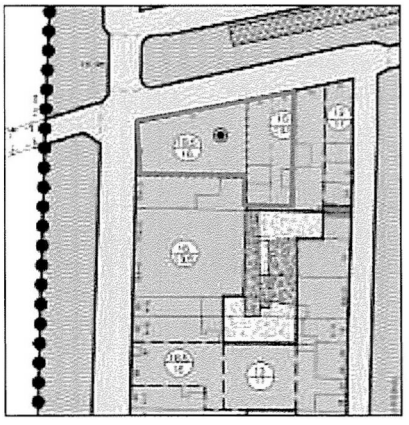
| functie | typering locatie | oppervlakte | kencijfer | voertuigen per etmaal |
|---|---|---|---|---|
| kantoor zonder balie functie | zeer sterk stedelijk | 3.990 $m^2$ bvo | 2,1 tot 3,8 voertuig-wegingen per 100 $m^2$ bvo | 84 |

*Tabel 2.1: verkeersgeneratie kantoor in aantallen motorvoertuigen per etmaal*

Omdat het kantoor niet beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein en de beschikbare parkeercapaciteit in de directe omgeving voor werknemers (lang parkeren) nihil is, is hier het minimum kengetal (2,1) van toepassing. Volgens deze berekening genereert dit kantoorpand circa 84 (auto)voertuigbewegingen per etmaal. De maatgevende periode op de dag is het spitsuur. Daarbij wordt de vuistregel gehanteerd dat 9 à 10% van het verkeer over het totale etmaal in het drukste spitsuur rijdt. In dit geval komt dat neer op circa 8 à 9 motorvoertuigbewegingen in het spitsuur.

# 3 Bestemmingsplan

De panden Kloveniersburgwal 73/Raamgracht 4-8 vallen onder het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwmarkt 2004'. Volgens dit bestemmingsplan heeft dit pand de functie 'gemengde doeleinden'. Een ander relevant kenmerk volgens de plankaart (figuur 3.1) is dat woningen in het pand niet zijn toegestaan.



*Figuur 3.1: Plankaart Bestemmingsplan 'Nieuwmarkt 2004'*

Volgens de toelichting op het bestemmingsplan zijn de volgende functies toegestaan binnen de bestemming 'gemengde doeleinden':

- Kantoren;
- openbare en bijzondere voorzieningen (educatieve, (sociaal-)medische, welzijns-, overheids- en openbare nutsvoorzieningen en sociaal-culturele, recreatieve, levensbeschouwelijke en mediavoorzieningen);
- galeries;
- winkels en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening;
- bedrijven.

Voor niet alle hiervoor genoemde bestemmingen zijn directe CROW-kencijfers bekend. Binnen de bestemmingen is echter een aantal functies te plaatsen, waarvoor wel kencijfers bekend zijn. Voor de kencijfers is op basis van de parkeersituatie bij de panden en omgeving eveneens het minimum kengetal voor de verkeersgeneratie aangehouden met de locatietypering: zeer sterk stedelijk.
Een overzicht van mogelijke functies, inclusief verkeersgeneratie, is in tabel 3.1 weergegeven.

| bestemming | verkeersgeneratie (minimum kengetal) | eenheid | verkeersgeneratie 3.990 m² bvo |
|---|---|---|---|
| commerciële dienstverlening (met baliefunctie) | 4,2 | per 100 m² bvo | 166 |
| bedrijven (arbeids- en bzoekersextensief) | 2,2 | per 100 m² bvo | 88 |
| bibliotheek | 1,1 | per 100 m² bvo | 44 |
| filmhuis | 2,7 | per 100 m² bvo | 108 |
| musicaltheater | 4,9 | per 100 m² bvo | 196 |
| fitnessstudio/sportschool | 4,0 | per 100 m² bvo | 160 |
| huisartsenpraktijk (4 behandelkamers per 100 m² bvo)) | 49,2 | per 100 m² bvo | 1.963 |
| gezondheidscentrum (idem) | 32,8 | per 100 m² bvo | 1.309 |
| fysiotherapiepraktijk (idem) | 27,2 | per 100 m² bvo | 1.085 |
| consultatiebureau (idem) | 21,6 | per 100 m² bvo | 862 |
| kinderdagverblijf | 17,7 | per 100 m² bvo | 706 |
| educatief (avondonderwijs) | | per 100 m² bvo | |
| woonwarenhuis | 3,3 | per 100 m² bvo | 132 |

*Tabel 3.1: verkeersgeneratie toegestane functies (zie ook bijlage 1)*

# 4 Toekomstige situatie

Voor de toekomstige situatie wordt het SOHO House beoogd. Het concept SOHO House bestaat uit faciliteiten die als samenhangend geheel functioneren en niet los van elkaar gezien kunnen worden. Leden maken van het geheel gebruik.
Het SOHO House op de beoogde locatie bestaat uit een hotelfaciliteit (38 kamers) en een centrale clubruimte met daaromheen extra faciliteiten (zie paragraaf 1.2).

Naar verwachting zullen er per dag 200 leden/gasten komen, waarbij gemiddeld 150 leden/gasten tegelijkertijd aanwezig zullen zijn.

## 4.1 Vervoerswijze

Bij de herkomst van de gasten kan een tweedeling worden gemaakt:
- leden/gasten die de hotelkamers bezetten;
- leden die vanuit de stad/regio komen en niet overnachten.

### 4.1.1 hotelgasten

De gasten die de hotelkamers bezetten, zullen naar verwachting grotendeels van buiten de Randstad c.q. Nederland komen. Mede vanwege de locatie van de club, het ontbreken van parkeermogelijkheden, hun verblijfsduur en hun reisafstand zullen zij weinig van de auto gebruik maken en voor het laatste deel van hun verplaatsing naar SOHO House vooral gebruik maken van de taxi en het reguliere openbaar vervoer.
Voor de berekening wordt echter uitgegaan van de 'worst case'-situatie, waarbij 100% van deze gasten zowel arriveert als vertrekt per taxi. Als gemiddelde kamerbezetting wordt 1,25 persoon per kamer aangehouden.
Bij een gemiddelde bezetting van 70% van de hotelkamers zijn er derhalve circa 33 à 34 hotelgasten gemiddeld per dag aanwezig (0,7 * 38 * 1,25).

### 4.1.2 leden

De leden die een dag of dagdeel doorbrengen in de club, komen grotendeels uit de stad en de regio Amsterdam, waar ruim 90.000 mensen werkzaam zijn in de creatieve industrie (bron: 'Monitor creatieve industrie 2012', projectnummer 13082, gemeente Amsterdam bureau Onderzoek en Statistiek). Het grootste deel van de leden van Soho House zal dus ook uit Amsterdam c.q. de Amsterdamse regio komen. Gezien de reisafstand naar het SOHO House, het type bedrijfstak, de vervoersmogelijkheden binnen Amsterdam, de snelheid van verplaatsing en het ontbreken van parkeerruimte in de directe omgeving wordt verwacht dat het auto- en taxigebruik hier laag zal zijn (maximaal 25%). Het overgrote gedeelte van deze clubbezoekers zal per openbaar vervoer of fiets komen (75%). Voor de laatste groep is een fietsenstalling in de kelder van het gebouw aanwezig.

## 4.2 Verkeersgeneratie

Op basis van vorenstaande uitgangspunten kan de te verwachten verkeersgeneratie van het SOHO House, uitgaande van 200 leden/gasten per dag, als volgt worden berekend:

### 4.2.1 hotelgasten

De hotelgasten zullen - identiek aan de gemiddelde kamerbezetting - ook een taxi delen. Per dag zal voor gemiddeld 70% van de 38 kamers een taxi arriveren voor zowel aankomende als vertrekkende gasten. Het aantal taxi's dat aankomt bij het pand is derhalve (0,7 * 38* 2 =) 53 per dag; evenveel taxi's vertrekken ook.

### 4.2.2 leden

De leden (167) die per dag aanwezig zijn (200-33) komen voor maximaal 25% met de taxi of eigen auto; dit betekent 42 aankomsten met een auto per dag (en evenveel vertrekken).

### 4.2.3 Totaal

In totaal kunnen dus circa 95 (53 + 42) aankomsten per dag van een taxi of auto van leden/gasten bij de onderhavige locatie worden verwacht.

### 4.2.4 Overige motorvoertuigen

Naast de aankomsten van de clubleden zullen ook bevoorradingsactiviteiten van het hotel (linnengoed etc.), restaurant en bar plaatsvinden, alsmede vuilafvoer. Logischerwijze zal dit een hoger aantal aankomsten zijn dan bij het kantoor. Er wordt van uitgegaan dat dit per dag twee à drie voertuigbewegingen zullen zijn.

Het totale aantal te verwachten voertuigaankomsten bij de locatie wordt derhalve geraamd op 97 à 98 aankomsten; afgerond 100 aankomsten per dag.

## 4.3 Vergelijking verkeersgeneratie SOHO House met andere functies

De verwachte verkeersgeneratie van het SOHO House (circa 100 aankomsten van gemotoriseerd verkeer per dag) is maar weinig hoger en derhalve vergelijkbaar met die van de huidige kantoorfunctie (circa 84, zie hoofdstuk 2).
Het aantal van circa 100 aankomsten per dag is ten opzichte van de op grond van het vigerende bestemmingsplan toegelaten functies relatief laag. Uit tabel 3.1 blijkt dat met name medische functies, kinderdagverblijf, theaterachtige activiteiten en op publiek gerichte dienstverlening een (aanzienlijk) hogere verkeersaantrekkende werking hebben. In die zin behoort het SOHO House concept tot die functies, die het minst verkeersaantrekkend zijn.

# 5 Resumé

SOHO House is een uniek concept in Nederland, waarvoor geen gestandaardiseerde kengetallen voor de verkeersgeneratie beschikbaar zijn. Om deze reden is door Goudappel Coffeng op grond van redenatie een raming opgesteld voor de te verwachten verkeersgeneratie van deze nieuwe functie.

In de huidige situatie, waarbij de panden Kloveniersburgwal 73/Raamgracht 4-8 volledig als kantoor worden gebruikt, worden - op grond van landelijk geldende kengetallen voor verkeersgeneratie - circa 84 voertuigaankomsten per etmaal gegenereerd. In het concept SOHO House zal dit naar verwachting circa 100 voertuigaankomsten per etmaal zijn. Daarmee is er ten opzichte van de bestaande functie sprake van een - in verkeerskundig opzicht - vergelijkbare situatie.

Als wordt vergeleken met andere, op de betreffende locatie in juridisch/planologische zin al toegestane functies voor deze panden, is de verkeersgeneratie van het SOHO House in absolute zin laag te noemen.

# Bijlage 1 Verkeersgeneratie

*Berekening verkeersgeneratie huisarts/tandarts/fysiotherapeut/consultatiebureau*[2]

- Gemiddelde functiekamer is 20 $m^2$ bvo, daarbij zijn de volgende CROW-kencijfers gebruikt en omgerekend:
  - verkeersgeneratie huisarts is 14,55 per behandelkamer = 73 per 100 $m^2$ bvo;
  - verkeersgeneratie tandarts is 16,7 per behandelkamer = 83,5 per 100 $m^2$ bvo;
  - verkeersgeneratie fysiotherapeut is 9,2 per behandelkamer = 46 per 100 $m^2$ bvo;
  - verkeersgeneratie consultatiebureau is 7,15 per behandelkamer = 36 per 100 $m^2$ bvo.

*Berekening verkeergeneratie avondschool*

- minimaal 3,5 $m^2$ bvo per student;
- per 10 leerlingen 35 $m^2$ bvo;
- 5,2 verkeersbewegingen (bron: CROW) per 10 leerlingen (35 $m^2$ bvo) = 14,86 per 100 $m^2$ bvo.

[2] Hierbij is uitgegaan van een volledige vulling van het brutovloeroppervlak met behandelkamers en is geen rekening gehouden met ruimte voor bijvoorbeeld wachtkamers, gangen en ontvangstruimten. De verkeersgeneratie voor deze functies zal daarmee in realiteit lager liggen.