Voortgang uitwerking afwegingskader inzake Basic Fit op Bos en Lommerplein

In vervolg op meerdere besprekingen over de wens van de eigenaar (Propertize) van het Bos en Lommerplein aangaande (een vergunningsaanvraag voor) de vestiging van Basic Fit is een eerste versie van het afwegingskader opgesteld. Daarop is commentaar gegeven en zijn aanvullende vragen gesteld vanuit Ruimte en Duurzaamheid en programma-management EZ.
Vervolgens is het afwegingskader + commentaar voorgelegd aan het bestuurlijk team Bos en Lommerplein.

Bestuurlijk team Bos en Lommerplein
In het bestuurlijk team zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Propertize vragen de nog ontbrekende info aan te leveren;
- Propertize melden dat er gezien de gewijzigde omstandigheden sprake is van een positieve grondhouding, maar er duidelijke voorwaarden zijn waaraan moet worden voldaan:
  - Informeren van de omgeving en reacties laten zien bij aanvraag;
  - Geluidsonderzoek laten uitvoeren en geluidsmaatregelen inzichtelijk maken;
  - Verkeers- en parkeerimpact uitwerken in relatie tot advies V&OR;
  - Schriftelijk vastlegging m.b.t creëren van kleinschalige winkelruimte;
  - Nader inzicht verschaffen in wel/niet risico's van verdringing.

Vervolgens is Propertize gevraagd on nadere informatie te leveren, een aantal acties te ondernemen die noodzakelijk zijn voor een goede beoordeling en afweging. Onderstaand gestelde vragen en opmerkingen en de daarop ontvangen antwoorden (in rood) en bijbehorende rapporten.

Beoordeling
Op basis van de geleverde informatie zie ik geen aanleiding om medewerking te weigeren aan de afwijking van het bestemmingsplan via de omgevingsvergunning wanneer Basic Fit die aanvraagt. De ruimtelijke onderbouwing die wordt verlangd in het kader van Art. 5.20 Bor is dit geval goed te leveren. Ook de onderzoeksverplichting op basis AWB lijkt me voldoende ingevuld met de onderzoeken die zijn gedaan vanuit de beoogde aanvrager.

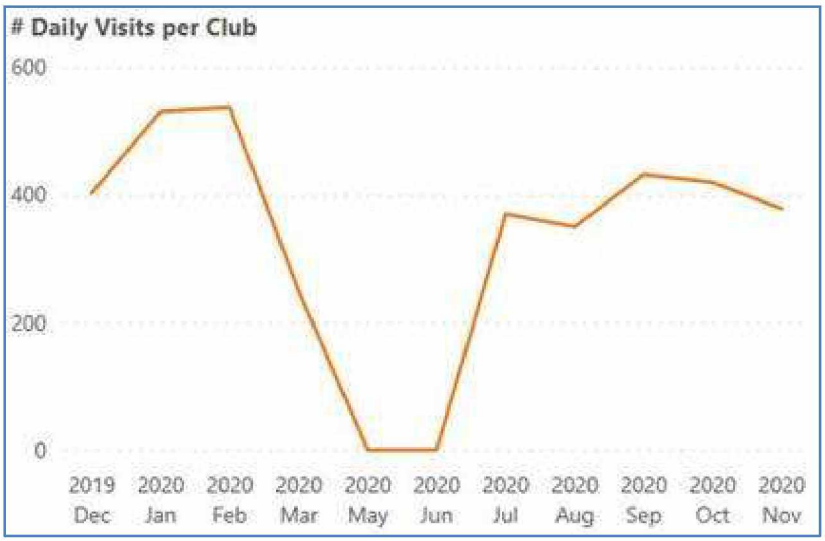
A. Ontbrekende informatie:

1. Wat zijn de openingstijden van de boogde vestiging van Basic Fit?

De reguliere openingstijden van de Basic-Fit clubs zijn:
Maandag t/m vrijdag van 07.00 tot 22.30 uur
Zaterdag en zondag van 09.00 tot 16.00 uur
Ongeveer overeenkomend met de supermarkten Vomar en Albert Heijn.

2. Welke bezoekersaantallen worden verwacht bij een vestiging van deze aard en omvang? Zowel gemiddeld als op de piekmomenten?

Gemiddeld zat Basic Fit voor de coronacrisis op 400-500 bezoekers per dag.



Day\Hour	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Mon	2	1	0	0	1	2	4	19	22	23	21	22	23	22	22	21	23	23	23	22	20	9	1	1
Tue	1	1	0	0	1	1	2	16	17	18	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	17	9	2	2
Wed	2	1	1	0	1	2	4	21	22	23	23	22	23	22	22	23	24	25	23	23	22	10	3	2
Thu	2	1	1	0	1	2	4	19	21	21	21	22	22	22	21	21	21	22	22	20	20	10	2	2
Fri	2	1	0	0	1	2	4	22	23	24	26	25	24	24	23	22	21	21	20	20	19	9	2	2
Sat	1	1	0	0	0	1	1	2	3	22	22	21	22	20	19	3	2	2	2	2	2	2	2	2
Sun	1	1	0	0	0	1	1	2	3	21	22	21	20	21	19	3	2	2	2	2	2	2	2	2

Normaal gesproken is de drukste dag maandag, dan dinsdag, dan woensdag, dan donderdag, dan vrijdag, dan zondag en dan zaterdag.
Drukste tijden (voor corona) zijn de avonduren tussen 19:00 uur en 21:00 uur. Leden sporten ongeveer 1,5 uur per keer. Je ziet dat er op piekmomenten gemiddeld tussen de 20- 35 mensen aanwezig zijn.

3. Daarop aansluitend, welke verkeersbewegingen en parkeerbehoefte is er te verwachten, zowel lopend, ov, met de fiets als met de auto en anderszins?

In Amsterdam komt het gros van de leden te voet of op de fiets, Basicfit heeft zelfs locaties waarin ze alleen maar te voet of op de fiets kunnen komen, denk hierbij aan Amsterdam Amstelstraat, Amsterdam Overtoom, Amsterdam Europaboulevard, Amsterdam Stadhouderskade, etc…
Basicfit verwacht dat ongeveer 20-25% van de leden met de auto zal komen. Hier is voldoende ruimte voor in de parkeergarage. OV en lopend is ook geen enkel probleem. Voor extra fiets parkeren (inschatting op piekmomenten circa max 10 a 15 extra) onderzoeken wij graag met de gemeente of er ruimte nabij de ingang is om extra fiets-nietjes bij te plaatsen. Nu zijn deze plekken voor ongeveer 75% bezet op de piekmomenten. Er lijkt fysiek ruimte te zijn om nietjes bij te plaatsen, ook omdat de indeling nu niet optimaal efficiënt is.

4. Wat is het aantal fitness toestellen dat zal worden geplaatst en zo mogelijk aangeven waar in de locatie?

Basic-Fit bouwt momenteel ci. 150 sportclubs per jaar. Uit deze ruime ervaring die Basic-Fit heeft opgedaan is onderstaand plan opgesteld en biedt dit het minste kans op geluidsoverlast. Hierbij in hoofdlijnen de voorgestelde indeling van de club:



B. Nog te ondernemen acties:

1. **Voor het stadsdeel is het van belang dat het voornemen om tot een vestiging van Basic Fit op deze plek te komen, wordt besproken met de buurt. Bewoners, bedrijven en instelling moeten actief worden geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld worden zich hierover een mening te vormen en deze kenbaar te maken.**

   Wij hebben ten eerste door een extern bureau d.m.v. meer dan 140 enquêtes in kaart laten brengen hoe de omgeving staat tegenover een vestiging van een sportschool op deze plek. Dit is gedaan onder bezoekers van het winkelcentrum, bewoners, maar ook de winkeliers, kantoorgebruikers en andere instellingen. Daarnaast zullen wij per direct bewoners informeren over dit initiatief en mee blijven nemen in het proces, zowel individuele bewoners waar we al goed contact mee hebben, als het bestuur van de VVE, maar ook via de opgerichte klankbordgroep.

   Uit de buurtconsultatie komt het volgende naar voren:
   - 68% van de bezoekers van het Bos en Lommerplein, woonachtig in of werkend in Bos en Lommer, staat positief of neutraal tegenover de komst van een tweede fitnesscentrum. Dit wordt onder andere toegelicht met: lost leegstand op, zorgt voor concurrentie en onvrede over huidige fitness.
   - Van de jonge bezoekers (<35 jaar) ziet 85% geen bezwaar. Van de oudere bezoekers (55 jaar >) staat 63% hier 'negatief' tegenover. Het verschil naar leeftijd kan eenvoudig verklaard worden door het wel of niet behoren tot de primaire doelgroep van een dergelijk fitnesscentrum.
   - Van de actieve bewoners die aanvullend benaderd zijn, staan er 3 positief en 1 neutraal tegenover de komst van een 2e fitnesscentrum.

- Van de ondernemers in het winkelcentrum was 57% positief en heeft 86% geen bezwaar tegen de komst van een 2e fitnesscentrum.
- De benaderde kantoorgebruikers en eigenaar van de kantoren staan ook allen positief of neutraal tegenover de komst van een 2e fitnesscentrum.
- Wanneer men negatief staat tegenover de komst van een 2e fitnesscentrum wordt dat gemotiveerd met:
    - Een 2e fitnesscentrum is niet nodig, want er is er al een (concurrentie);
    - Ik heb er zelf geen behoefte aan, doe niet aan fitness;
    - Wil liever een andere invulling.

In de bijlage het rapport van de buurtconsultatie door Strabo.

Ook zullen wij in overleg met de gemeente en de buurt, als blijkt dat het nodig is, extra informatie en feedback momenten organiseren. Tijdens het gehele proces, maar ook erna zullen wij alle belanghebbenden blijven informeren en de gelegenheid geven hun mening te geven.

2. **Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een geluidsrapport worden geleverd t.a.v. de risico's en het voorkomen van mogelijke geluidsoverlast naar de omgeving en vooral naar de bovenliggende woningen. Uit de aanvraag omgevingsvergunning moet dan duidelijk naar voren op welke wijze (bouwkundig of anderszins) het geluidsrapport is vertaald in maatregelen ter voorkoming van overlast.**

Basicfit laat voor een locatie eerst geluidsmetingen doen door het bureau Peutz. Op basis van deze akoestische meetgegevens wordt door Peutz een advies opgesteld om overlast voor de omliggende woningen te voorkomen. Het is goed mogelijk door middel van technische oplossingen in de vloeropbouw het contactgeluid van vallende gewichten tegen te gaan. We hebben begrepen, ook van bewoners die boven de huidige fitness wonen, dat overlast door dergelijk contactgeluid destijds ook is opgelost bij de huidige fitness.
Als wordt ingezoomd op de beoogde locatie blijkt dat boven de begane grond geen woningen zitten, alleen bergingen en winkels. En dat boven de 1e verdieping maar voor 1/3, alleen aan de voorkant aan het Gulden Winckelplantsoen een paar woningen zitten, de rest is dak(tuin). Er zitten dus maar 2 of (gedeeltelijk) 3 woningen boven de Basicfit. Zie ook de foto's uit de bijlage.
Met betrekking tot geluidsoverlast verwachten wij weinig probleem. Daarnaast is de architect van Basicfit nog aan het kijken of door een herindeling er nog minder fitnessruimte onder de woningen wordt gebruikt voor gewichten.

3. **De bestuurders hebben kennisgenomen van de uitgevoerde data-analyse m.b.t. dichtheid fitness aanbod in de omgeving, maar kunnen zich op basis hiervan nog geen goed oordeel vormen over de mogelijke verdringingseffecten van de komst van Basic Fit. Dat vraagt om nadere analyse/onderzoek naar de ruimte binnen verschillende marktsegmenten naar prijs, doelgroep, type aanbod e.d.**

Wij hebben het bureau Springco extra onderzoek laten doen om nog verder in te zoomen op de fitnessmarkt en de ruimte die er is in de markt. Niet alleen naar fitness in zijn algemeenheid, maar ook speciaal naar het segment van Basicfit, laagdrempelig, voor iedereen.

De vraag om hierin mee te denken is ook is gesteld aan Strabo, Decisio (en via hun aan KR&A). Ze geven allen aan dat de uitdaging er in zit om exact aan te kunnen geven welke fitness welke doelgroep bedient. Deze kengetallen zijn op dit detail niveau niet goed bekend. Wel horen wij van kenners en bewoners van het Bos en Lommerplein dat de huidige fitness vooral een zaak is waar jonge bodybuilders op af komen. Basicfit wordt ervaren als meer main stream, makkelijk toegankelijk en vooral gericht op bewegen en fitheid.

Springco heeft in zijn rapport een verdiepingsslag gemaakt om via een vergelijking met andere vergelijkbare wijken te laten zien dat er ruimte is in deze markt en het Basicfit segment.

Springco: "Basicfit bedient het totale publiek, zodoende vindt verdringing ook niet plaats, want er is voldoende vraag in de markt aanwezig. Het is juist goed voor de consument, want die heeft dan de keuze uit 2 organisaties."

Springco verwacht dat het risico op verdringing laag is, gezien de grote behoefte aan de onderkant van de markt.
In Bos en Lommer zijn de fitnessvoorzieningen gemiddeld tot zwak vertegenwoordigd.
"Marktruimte zien we vooral bij huishoudens met een inkomen tot anderhalf modaal."
Een analyse die mede gebaseerd is op vergelijking met andere wijken in Amsterdam met een gelijksoortige ontwikkeling

Op basis van al het bovenstaande en onze eigen gesprekken zijn wij ervan overtuigd dat er meer dan genoeg ruimte is in de fitness branche in dit gebied en ook zeker in het segment wat Basicfit bedient.

Bijlage: Springco rapport

C. **Overige opmerkingen:**

1. **Veel belang wordt gehecht aan het feit dat de komst van Basic Fit leidt tot een andere indeling van de winkelruimtes, waardoor er een aantal ruimtes ontstaat die geschikt zijn voor kleinere vestigingen/ondernemers. De bestuurders zien graag een duidelijke toezegging dat deze ook daadwerkelijk worden gerealiseerd en gehandhaafd.**

   Wij hebben een tekening aangeleverd hoe Basicfit zou gaan passen binnen de ruimtes. Er ontstaan zo meerdere afzoom winkels. Dit kunnen we toezeggen.

2. **Bij de beoordeling van de aanvraag zal ook nog advies worden ingewonnen t.a.v. verkeer en parkeren in relatie tot de komst van Basic Fit. Het is goed als bij de aanvraag gegevens worden aangeleverd m.b.t. de te verwachten verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Oplossingen en voorstellen vanuit Propertize op dit punt kunnen bij die beoordeling worden meegenomen.**

   Hierboven hebben we aangegeven aan welke aantallen we denken m.b.t. de vervoerbewegingen. Bij de aanvraag kunnen we prima in overleg met de gemeente als het nodig is dit extra laten onderbouwen door een gespecialiseerd bureau als bijvoorbeeld GoudappelCoffeng en ter plekke samen onderzoeken waar extra fiets plaatsen gerealiseerd kunnen worden als dit nodig blijkt te zijn.