Afwegingskader inzake Basic Fit op het Bos en Lommerplein

Voor het afwegingskader is gebruik gemaakt van de **"Checklist locatieprofielen commerciële sportscholen/fitness in afwijking van bestemmingsplan in WEST",** zoals vastgesteld door het dagelijks bestuur in december 2019.

Vooraf

- Voorgenomen vestiging van Basic Fit in de ruimtes van de voormalige ABN Amro en in de unit waar Blokker heeft gezeten, is strijdig met het stemmingsplan.
- Mede met behulp van het afwegingskader kan beoordeeld worden of afwijking van het bestemmingsplan verantwoord is.

Basisinformatie die het initiatief beschrijft

- De eigenaar van het winkelcentrum - Propertize – heeft een principeakkoord met Basic Fit voor vestiging in een tweetal units die thans leegstaan
- Door een herindeling van de units ontstaat een vestiging van 1.300 m2 verdeeld over twee etages
    - BG: 365 m2
    - Etage: 904 m2
- Bouwtekening van de indeling zijn gemaakt en beschikbaar
- Openingstijden: 07.00 – 22.30 uur
- Bezoekersaantallen:
    - Gemiddeld: nog geen opgave
    - Piek: nog geen opgave
- Er zullen toestellen worden geplaatst
    - Aantal: p.m.
- Er zal een muziekinstallatie aanwezig zijn
    - Bij vergunningsvoorwaarden geluidsrapport vragen
- In de directe nabijheid is een andere sportschool gevestigd
    - Zie overige aspecten
- De toegevoegde (maatschappelijke) waarde voor de omgeving:
    - Toegankelijke voorziening van erkend merk voor brede doelgroep
    - Sportvoorziening kan bijdragen aan gezonde leefstijl bewoners
    - Social Return gericht op deelname van mensen met kleine portemonnee
    - Leegstand winkelcentrum wordt teruggedrongen
    - Herindeling units vergroot kans op verhuur aan lokale aanbieders
- Er komen geen andere (ondergeschikte) activiteiten binnen de vestiging
- Social Return pakket:
    - Basicfit zal frequent een bootcamp/fitness work out op het plein organiseren voor de buurt. Een instructeur zal via een Ledscherm een groep bewoners lesgeven.
    - Basicfit zal Hufter proof fitnessapparatuur op het plein gratis ter beschikking stellen, zodat bewoners en andere bezoekers van het plein hiervan gebruik kunnen maken.
    - Basicfit zal komende 3 jaar per jaar 25 abonnementen gratis ter beschikking stellen aan bewoners uit de wijk die een kleinere portemonnee hebben.
- Parkeergarage om de hoek
    - Recente herindeling zorgt voor veel plaats voor kort parkeren
    - Stalling van fietsen kan worden uitgebreid in parkeergarage
    - Overig parkeren in openbare ruimte

- De locatie ligt in een winkelcentrum. Het basis areaal van het winkelcentrum wordt niet uitgebreid, maar anders benut. Drukte richting de vestiging zal niet anders zijn dan naar winkels. De woningen boven de vestiging (tweede etage en hoger) kunnen overlast ervaren zonder aanvullende maatregelen gericht op geluiddemping binnen de vestiging. Dit kan worden geregeld bij voorwaarden vergunning. Door de twee etages kan ook door interne routing nog bijgedragen worden aan het voorkomen van overlast.
- Draagvlak onder omwonenden is nog niet getoetst.

Locatieprofiel
Het betreft een vestiging in een winkelconcentratie, waar de winkelfunctie leidend is en gericht op dagelijkse boodschappen en andere publiekaantrekkende functies.
Locatiefactoren:

- Het Bos en Lommerplein kampt al jaren met hardnekkige leegstand en een slecht functionerende markt op het plein zelf. Ook de nog aanwezige winkels hebben het zwaar.
- Winkelketens en zakelijke dienstverleners zijn vertrokken of staan op het punt te vertrekken.
- Het doorbreken van de negatieve spiraal vindt op verschillende manieren plaats:
    - Waar mogelijk huidige huurders binden
    - Vertrek van de markt en herinrichting van de openbare ruimte
    - Herindeling van de leegstaande units en toevoegen van nieuwe functies
- Basic Fit neemt plaats in van een zakelijke dienstverlener (ABN Amro) en van diep in het complex gelegen vierkante meters opslagruimte en een klein deel verkoopruimte. De primaire winkelfunctie wordt door de komst van Basic Fit niet verminderd. Of de hoeveelheid winkelruimte op langere termijn houdbaar is, vormt een aandachtspunt voor na de herinrichting van de openbare ruimte van het plein en het effect daarvan op het aantrekken van nieuwe detailhandel.
- Door herindeling komen aan het plein vier kleinere units beschikbaar die naar verwachting beter verhuurbaar zijn; kleine en middelgrootte bedrijven hoeven geen overbodige meters te huren.
- Alternatieven voor de invulling van de boogde ruimtes zijn, vooral voor de op de etage gelegen ruimte niet voorhanden (de diepte van de ruimtes beperkt het gebruik door ontbreken daglicht). Voor exploitanten van b.v. flexibele werkplekken vormt dit een probleem.
- De entree van de vestiging op maaiveld niveau (voormalige ABN Amro-ingang) ligt niet in het primair deel van het winkelcentrum. De uitstraling van de plint blijft nagenoeg gelijk aan die van de bank die er zat.

Overige aspecten:

- De uitzonderlijke situatie op het Bos en Lommerplein wordt vooral gevormd door het feit dat het plein op korte termijn een impuls nodig heeft. Nieuwe inrichting van het plein en een nieuwe huurder kunnen daar een belangrijke rol in spelen. Het feit dat een beursgenoteerde onderneming voor het Bos en Lommerplein kiest, kan andere bedrijven over de streep trekken.
- De acceptatie van de omgeving en dan met name de bewoners boven de vestiging zal groter zijn als duidelijk is welke geluidsoverlast beperkende maatregelen (moeten) worden genomen op basis van onderzoek. Dit kan als voorwaarde voor medewerking voor afwijking bestemmingsplan worden aangegeven. Een keten als Basic Fit moet in staat worden geacht de benodigde investeringen te kunnen doen in hiermee samenhangende (bouwkundige) maatregelen.

- Rondom het Bos en Lommerplein zijn meerdere aanbieders van fitness. De mate waarin de markt een extra vestiging van deze omvang kan opnemen is voor de gemeente lastig in te schatten. In opdracht van Propertize heeft Springco Urban Analytics gevraagd om een analyse uit te voeren van de toegevoegde waarde van fitness op deze plek. Het verslag is toegevoegd als bijlage en geeft aan dat in dit deel van de stad de markt nog niet is verzadigd. Een dergelijke analyse is een quick scan en geen marktonderzoek.
- De fitness branche is sprake van consolidatie en schaalvergroting enerzijds en de opkomst van niches (specifieke doelgroepen of aanvullende diensten) anderzijds. In het low budget segment doet zich de grootste groei voor. Groei die ten koste gaat van het middensegment. Rondom het Bos en Lommerplein wordt thans het low budget segment aangeboden.

Advies

Voorgesteld wordt om in deze mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan om een vestiging van Basic Fit aan het Bos en Lommerplein mogelijk te maken. En wel om de volgende redenen en onder de volgende voorwaarden.

1. Tegen de achtergrond van de doelstellingen uit het gebiedsplan 2020 waarin sterk wordt ingezet op de revitalisering van het Bos en Lommerplein door verbetering van de openbare ruimte en door het bevorderen van nieuwe vestigingen, draagt de komst van Basic Fit bij aan het terugdringen van leegstand van moeilijk verhuurbare gedeelten;
2. De herindeling van de ruimtes die voortkomt uit de komst van Basis Fit maakt het mogelijk om aan het Bos en Lommerplein kleinere units ter realiseren waarvan verwacht wordt dat die beter verhuurbaar zijn en bovendien beter appelleren aan de lokale vraag van ondernemers.
3. Het vertrek van de markt van het Bos en Lommerplein per 1-1-2021 vergroot de urgentie om te faciliteren dat zowel een investering in de openbare ruimte kan plaatsvinden als in de komst van nieuwe bedrijfsactiviteiten.
4. De beoogde ruimte die Basic Fit inneemt komt in belangrijke mate in de plaats van zakelijke dienstverlening en opslag. Er wordt slecht een beperkt deel van het winkelareaal gebruikt. Dit beperkt de verdringing.
5. De mate waarin de komst van Basic Fit zal leiden tot verdringing bij het reeds gevestigde fitness bedrijf valt lastig in te schatten, ook omdat die aanbieder in het nog steeds groeiende segment van de low budget aanbieders zit. Een eerste quick scan wijst erop dat de markt nog capaciteit kan opnemen.
6. De komst van Basic Fit kan impact hebben op de directe woonomgeving. Om te voorkomen dat zich overlast situaties gaan voordoen kunnen zowel vooraf als bij een uiteindelijke vergunningverlening nadere voorwaarden worden gesteld. Voorwaarden vooraf om aan de afwijking van het bestemmingsplan mee te werken is
    a. Het laten opstellen van een geluidsrapport voor de locatie in relatie tot de beoogde functie. Een rapport dat als basis dient voor de te nemen (bouwkundige en akoestische) maatregelen die tot uitdrukking komen in de vergunningsaanvraag;
    b. Het onderzoeken van mogelijkheden om fiets- en scooterparkeren in de parkeergarage mogelijk te maken voor bezoekers van de Basic Fit ten einde de druk op de parkleervoorzieningen in de openbare ruimte te verminderen.
7. In het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemerschap wordt van Basic Fit een omgevingsbewuste opstelling verwacht die zich vertaalt in een aantal concrete acties gericht op deelname van kwetsbare buurtgenoten aan sportactiviteiten. De voorstellen vanuit eigenaar en Basic Fit vormen een goed begin. Nadere invulling in overleg met de omgeving is gewenst.

Commentaar en vragen vanuit Economie en Ruimte en Duurzaamheid

Algemeen

- De informatie m.b.t. de beoogde vestiging is nog niet compleet. Met name verwachte bezoekersaantallen en aantal toestellen. Dit is van belang voor impact op omgeving, zoals geluid.
- De buurt zal eerst geïnformeerd moeten worden. De richtlijn is dat we vragen te informeren en raadplegen.

R&D

- V&OR zal moeten adviseren m.b.t. het parkeren
- Een geluidsonderzoek is een belangrijke randvoorwaarden om aanvraag te kunnen beoordelen
- Hoe past deze vestiging in een bredere visie op het plein?
- RO-onderdelen zijn verplicht in de vergunning.

EZ

- Goed afspraken vastleggen dat op het Bos en Lommerplein kleinere units worden gerealiseerd, die beter verhuurbaar zijn en ook kleinere ondernemers aantrekken.
- De maatschappelijke (meer)waarde van deze vestiging nog onduidelijk.
- Gehoopt dat (en meer) te kunnen lezen in de analyse van Spingco.
  Bij de quickscan is er vooral gekeken naar spreiding van aanbieders, niet naar de fitness segmenten en draagkracht en grootte van de doelgroep. Die info ik had ik graag gezien, alleen al om de zorgen eventueel weg te nemen dat wij met de komst van deze zaak, de andere fitness op het plein en bruggebouw verdrijven en weer leegstand creëren.

Voorstel

- 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

20201203/pd

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.

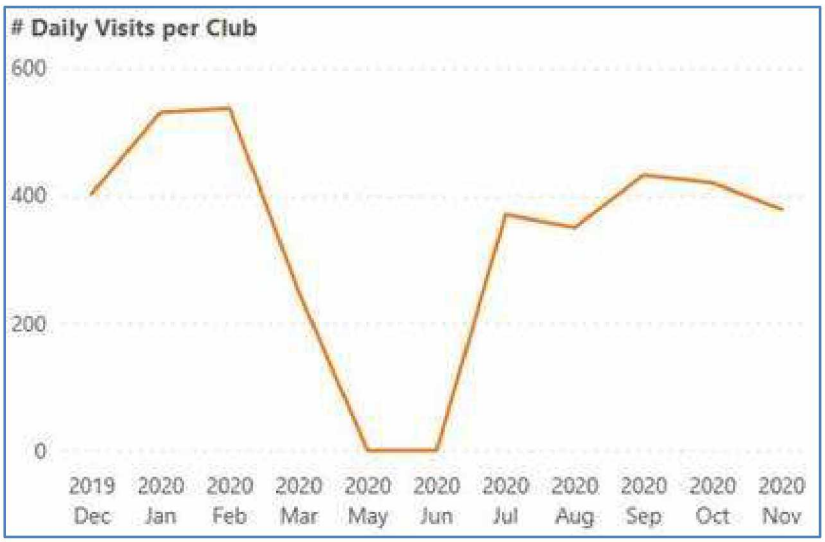
A. Ontbrekende informatie:

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.

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, 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.