# Vestiging fitnesscentrum, Winkelcentrum BoLo te Amsterdam 2021

Opdrachtnummer: 3102
Dataverzameling: januari 2021
Oplevering: januari 2021

Projectbegeleiding: 5.1,2,e
5.1,2,e

Strabo bv
Marktonderzoek en Vastgoedinformatie
Postbus 15710
1001 NE Amsterdam

Bezoekadres:
Herengracht 560
1017 CH Amsterdam
T: 020-6260817

info@strabo.nl
www.strabo.nl

## Inhoudsopgave

1. Inleiding ..... 3
2. Passantenenquête ..... 4
   2.1 Oordeel vestiging fitnesscentrum - Bezoekers ..... 4
   2.2 Gewenst prijs-/voorzieningenniveau - Bezoekers ..... 5
3. Oordeel vestiging fitnesscentrum bewoners, ondernemers en kantoren ..... 6
   3.1 Oordeel vestiging fitnesscentrum - Ondernemers ..... 6
   3.2 Oordeel vestiging fitnesscentrum - Kantoorgebruikers/kantooreigenaar ..... 7
   3.3 Oordeel vestiging fitnesscentrum - Bewoners ..... 7
4. Conclusie ..... 9

# 1. Inleiding

In opdracht van Propertize V namens LSREF5 Solit BoLo BV. heeft Strabo bv een buurtconsultatie uitgevoerd met betrekking tot de mogelijke komst van een fitnesscentrum in winkelcentrum Bos en Lommerplein te Amsterdam. Hierbij is gekeken naar de mening van bezoekers van het winkelcentrum alsmede die van de bewoners, ondernemers en kantoorgebruikers.

## Achtergrond

De plek waar vroeger de ABN AMRO en Blokker zaten, staat al lange tijd leeg en de eigenaar heeft moeite deze locatie in te vullen. Een fitnesscentrum zou zich hier nu willen vestigen. Ook de eigenaar ziet het fitnesscentrum graag komen, al hebben er ook andere opties de revue gepasseerd zoals een opvang van het Leger de Heils, een fast food restaurant, een afhaal-restaurant /take away of een youth hostel.

De eigenaar (LSREF5 Solit BoLo BV) denkt echter dat een fitness de beste oplossing is, omdat het past in het concept/toekomstbeeld van de eigenaar van het winkelcentrum. Door hier een fitness te ontwikkelen ontstaan er meer mogelijkheden om kleinere winkels op het plein te maken. En fitness past ook in deze tijd waar behoefte is aan bewegen en werken aan de gezondheid. Ook denkt de eigenaar dat het beter aansluit bij de wensen van andere direct betrokkenen zoals bewoners en ondernemers op het plein.

In de consultatie van de direct betrokkenen is gevraagd hoe men tegenover de komst van een fitnesscentrum staat en welke bezwaren men heeft. Het heeft ook concrete suggesties opgeleverd ten aanzien van het voorkomen van mogelijke overlast.

## Methodiek

In totaal zijn er, aselect 120 bezoekers van het winkelcentrum en de omgeving van het winkelcentrum, waarvan gegarandeerd is dat zij woonachtig zijn in Bos en Lommer, op straat face-to-face geënquêteerd. 54 respondenten (45%) zijn woonachtig in Landlust, 36 (30%) in De Kolenkit en 30 (25%) in de buurt Erasmuspark. Het zijn allen hoogfrequente bezoekers waarbij 61% het Bos en Lommerplein mimimaal drie keer per week bezoekt en de gemiddelde bezoekfrequentie ligt op 3,5 bezoeken op weekbasis.

Aanvullend is het oordeel gevraagd van 4 actieve bewoners, 17 ondernemers en 3 kantoorgebruikers door middel van een telefonisch interview. Bij deze groep is nog iets uitvoeriger ingegaan op de gevolgen van de komst van een fitnesscentrum, zowel voor het winkelcentrum als de eigen onderneming. De voordelen en nadelen, bijvoorbeeld overlast. En oplossingen om eventuele overlast te voorkomen of te beperken.

## N.B.:

In sommige gevallen lijken de percentages in een kolom op te tellen tot 99% of 101% terwijl het daadwerkelijke totaal 100% bedraagt. Dit is het gevolg van afronding.

# 2. Passantenenquête

## 2.1 Oordeel vestiging fitnesscentrum - Bezoekers

Tabel 1: Oordeel vestiging fitnesscentrum bezoekers naar leeftijd (n=120)

| | <35 jaar | 35-55 jaar | 55 jaar > | totaal[1] |
|---|---|---|---|---|
| Positief/neutraal | 85% | 58% | 37% | **68%** |
| Negatief | 15% | 43% | 63% | **32%** |
| totaal | 100% | 100% | 100% | **100%** |

- Een ruime meerderheid van 68% van de bezoekers heeft geen bezwaar tegen de komst van een fitnesscentrum, al varieert dit sterk naar leeftijd (en het gebruik).
- Er bestaat, binnen Bos en Lommer, geen heldere relatie tussen het oordeel en de afstand van woning tot de potentiële fitnesscentrum-locatie.
- 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.
    - Verder dient met name het oordeel negatief duidelijk genuanceerd te worden. Uit de toelichtingen blijkt namelijk dat men niet pertinent tegen de komst is maar dat men er vooral op wijst dat er al een ander fitnesscentrum is gevestigd (81%), een voorziening waar ze daarnaast zelf vaak helemaal geen gebruik van maken. Dit laatste wordt ook specifiek als toelichting gegeven. Men is dus niet tegen de komst van (een tweede) fitnesscentrum maar ziet het niet als de ideale invulling van de locatie.
    - Ook bij een positief oordeel ziet men in dat dit een tweede fitnesscentrum zou zijn, maar dit vinden zij juist geen enkel probleem. Zij vinden het prima dat er een 'extra' fitnesscentrum komt ("meer keuze") (59%), vooral ook omdat een deel van hen niet tevreden is over de hier reeds gevestigde Fitness4me (18%).

- 47% van alle bezoekers maakt zelf reeds gebruik van een fitnesscentrum in de buurt of dit geldt voor iemand uit hun huishouden. Daarnaast geeft aanvullend 14% aan dit van plan te zijn wat het totaal brengt op 61%.
- 84% van de potentiële gebruikers staat niet negatief tegenover de komst van een fitnesscentrum (47% positief, 37% neutraal). Onder de niet-gebruikers (zelf of binnen het huishouden) ligt dit, met in totaal 43%, aanzienlijk lager.

[1] Totaal is het gemiddelde van de gehele populatie respondenten.

## 2.2 Gewenst prijs-/voorzieningenniveau - Bezoekers

Bos en Lommer kent, op een inwonertal van zo'n 37.000, een beperkt aantal fitnesscentra:

- twee vestigingen (regulier en ladies) van Fitness4me aan de Bos en Lommerweg (basis niveau),
- Fit For Free aan de 5.1,2,e (basis niveau),
- twee centra die gespecialiseerd zijn in personal training (hoog niveau) (Daily Health & Fitness en PT020).

Indien men zelf of iemand anders binnen het huishouden van plan is om te gaan 'fitnessen' is gevraagd naar het type fitnesscentrum waar men de voorkeur aangeeft: "Wat is het prijs/voorzieningen niveau dat u zoekt?

Tabel 2: Gewenst prijs/voorzieningenniveau fitnesscentrum (N=55)

| | totaal |
|---|---|
| hoog niveau / meer dan 40 euro p/m | 17% |
| gemiddeld niveau | 41% |
| basis niveau / minder dan 20 euro p/m | 32% |
| ladies only | 11% |
| totaal | 100% |

- 73% zoekt een fitnesscentrum met een basis (32%) tot gemiddeld (41%) niveau waarbij de verschillen naar leeftijd vrij beperkt zijn.
- De vraag naar een 'ladies only' sportschool is beperkt. Mogelijk voorziet de Fitness4me Ladies vestiging in het Bruggebouw aan de overzijde van de Bos en Lommerweg reeds in de vraag hiernaar.

## 3. Oordeel vestiging fitnesscentrum bewoners, ondernemers en kantoren

Door middel van een telefonisch interview zijn een aantal actieve bewoners, alle ondernemers in het winkelcentrum, twee grote kantoorgebruikers op het Bos en Lommerplein en de eigenaar van de kantoren (inclusief het Bruggebouw) benaderd met de vraag wat zij van de komst van een fitnesscentrum vinden en aan welke voorwaarden het eventueel dient te voldoen.

### Respons

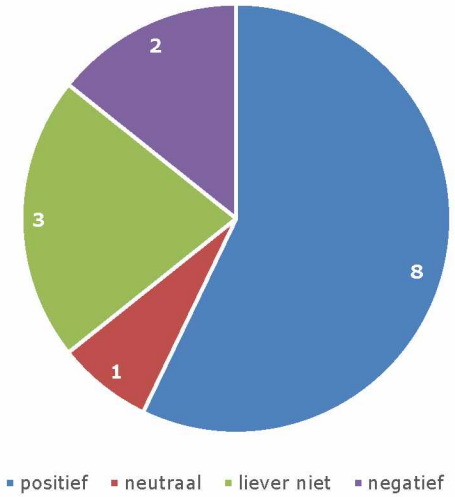
Er zijn naast de bewoners in de passanten-enquête ook vier actieve bewoners (Lid of voormalig lid van bestuur VVE/klankbordgroep) benaderd die allen hun medewerking verleenden. Van de 17 ondernemers (horeca, winkels en dienstverlening) op het plein hebben er 14 (82%) hun medewerking verleend. Daarmee is het onderzoek zeer representatief voor de ondernemers op het Bos en Lommerplein. Eén ondernemer was telefonisch onbereikbaar, twee ondernemers hebben niet gereageerd. Het betrof een terugbelafspraak die niet nagekomen is en een uitdrukkelijk verzoek om via de mail en niet telefonisch te mogen reageren. De betreffende ondernemer heeft dit echter niet gedaan.

## 3.1 Oordeel vestiging fitnesscentrum - Ondernemers

Een meerderheid van de ondernemers (57%) staat positief tegenover de komst van een fitnesscentrum. Dit wordt toegelicht met:

- "Blij dat er iets komt in de leegstaande panden",
- "gezonde concurrentie voor de bestaande fitness",
- "meer klandizie voor de eigen onderneming" of
- het inzicht dat de "invulling met winkels moeilijk te realiseren" is.

Men geeft verder aan dat een fitness vrijwel geen overlast veroorzaakt: bezoekers komen en gaan na afloop direct weg.



Vier ondernemers (29%) staan neutraal of licht negatief tegenover het initiatief van een fitnesscentrum en twee (14%) zijn uitgesproken negatief. 86% ziet dus geen bezwaar tegen de komst.

Het wordt als volgt toegelicht:

- men ziet liever een andere invulling voor deze ruimtes met winkels en/of horeca. Deze andere opties heeft de eigenaar in de afgelopen periode onderzocht, maar bleken niet haalbaar;
- een tweede fitnesscentrum is overbodig, er is er al een;
- een tweede fitness zorgt voor concurrentie voor de bestaande fitness-ondernemer.

Bij alle neutrale en negatieve reacties wordt niet gevreesd voor overlast (geluid, verkeer, hangjeugd etc.). Tegen de functie an sich heeft men dus geen bezwaar.

## 3.2 Oordeel vestiging fitnesscentrum - Kantoorgebruikers/kantooreigenaar

Alle kantoorgebruikers/kantooreigenaar staan positief (2) of neutraal (1) tegenover de komst van een fitness. Men verwacht er geen hinder van te ondervinden.

Eén kantoorgebruiker ziet kansen voor samenwerking en denkt ook dat de eigen bezoekers er gebruik van zullen maken. De andere gebruiker ziet dat haar publiek daar niet de middelen voor heeft en ziet daardoor ook geen voordelen voor de eigen instelling, maar ziet ook geen bezwaren tegen een fitness. Ook de eigenaar van het kantoor staat positief tegenover een fitnesscentrum, mits het niet overlappend is met het concept van een van haar huurders.

## 3.3 Oordeel vestiging fitnesscentrum - Bewoners

In totaal is er met vier bewoners gesproken die aan het plein wonen en actief zijn of waren in het bestuur van de VVE. Geen van deze vier bewoners staat negatief tegenover de komst van een fitness (3 positief, 1 neutraal). Men is unaniem blij dat er een invulling komt voor deze panden. Men vreest onder andere voor verdere verloedering of het kraken van de panden, ook omdat zij ook van mening zijn dat een andere commerciële invulling (winkels) niet of moeilijk haalbaar is of ongewenst (horeca). De bewoners hebben ervaring met een fitness in het complex en zij zijn daardoor op de hoogte welke overlast (voor bewoners) een fitnesscentrum eventueel kan veroorzaken.
In het verleden was er sprake van geluidsoverlast bij de huidige fitness, veroorzaakt door het geluid van op de grond vallende gewichten en van apparaten die trillingen of geluid veroorzaken. Het ging om contactgeluid dat veroorzaakt wordt door de constructie van het gebouw. Door technische aanpassingen zijn deze vormen van overlast verdwenen.

Ondanks dat niemand aangeeft negatief tegenover de komst van een fitnesscentrum te staan, bestaat er toch enige vrees voor overlast van bezoekers van de fitness. Het gaat dan onder andere om geluidsoverlast van bezoekers die bij de ingang blijven hangen en praten. Zowel de gevels aan het binnenplein als de gevel aan het Gulden Winckelplantsoen werken als klankkasten, waardoor geluid ver reikt. Een van de bewoners geeft aan hier bang voor te zijn. Andere bewoners hadden die vrees niet omdat, volgens hen, de bezoekers in de praktijk direct na afloop van het sporten vertrekken en niet bleven hangen. Het is ook van belang dat de ingang op een plek wordt gesitueerd die de minste overlast veroorzaakt.

Ook is er enige vrees voor extra zwerfvuil door bezoekers van de fitness. Dat lijkt met goed beheer door management van de fitness oplosbaar. Tevens vragen een aantal bewoners om een goede oplossing voor het stallen van fietsen en scooters van de bezoekers te reguleren en deze niet de stoep blokkeren.

De conclusie is dus dat de bewoners, mits voldaan wordt aan een aantal overlast beperkende voorwaarden, positief staan tegenover de invulling van deze ruimtes met een fitnesscentrum.

## 4. Samenvatting en conclusie

- 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.