Basic-Fit draagt bij aan gevarieerde invulling van hardnekkige leegstand



Impressie vernieuwd plein

ACHTERGROND

Propertize is nu ruim 3 jaar eigenaar van het Bos en Lommerplein. Aangekocht met het doel om er weer een aantrekkelijk en toekomstbestendig gebied van te maken. Een waardevolle belegging voor de eigenaar en waardevolle omgeving voor ondernemers en bewoners.

Daartoe moet het plein weer een aantrekkelijke ontmoetingsplek van de wijk worden. Dat vraagt om een openbare ruimte die levendigheid bevordert en samen met de winkels, horeca, leisure weer nieuwe aantrekkingskracht heeft op oud en nieuw publiek. Het moet er fijn vertoeven zijn voor bezoekers en bewoners; de Huiskamer van de buurt.

Er is veel leegstand op en om het Bos en Lommerplein.

Winkelcentra, zoals een Bos en Lommerplein, hebben extra uitdagingen in zich, er is een veranderingsproces gaande wat potentiële gebruikers lastig vinden. De retailmarkt in zijn algemeenheid heeft het al jaren moeilijk. Het corona-virus heeft dat alleen maar lastiger gemaakt. Zeker met betrekking tot grotere oppervlaktes op de moeilijkste plekken in het winkelcentrum.

De afgelopen periode hebben we op twee manieren de leegstand op het plein bestreden:

- We steunen al lang meerdere zittende huurders om het hoofd boven water te houden, wachtende op betere tijden. Die hopelijk met de ophanden zijnde herinrichting nu gaan aanbreken.
- Wij er alles aan gedaan hebben om goede huurders voor de langere termijn te vinden, huurders die het gebied wat brengen, extra klandizie, nieuwe doelgroepen aantrekken. Dit is erg moeilijk gebleken.

INVESTEREN IN DE TOEKOMST

Als eigenaar zijn wij bereid om veel in het gebied te investeren. We gaan revitaliseren om onze doelstelling te bereiken.

Wij hebben de afgelopen tijd al veel geïnvesteerd en blijven dat doen.

- In samenspraak met Q park en de gemeente Amsterdam hebben we de inrichting van de parkeergarage gewijzigd, zodat er voor bezoekers van het Bos en Lommerplein altijd ruimte is in plaats van dat alle parkeerplaatsen bezet worden door toeristen (P&R).

- De huidige winkels zijn voorzien van nieuwe armaturen, alle puien zijn opnieuw bekleed en een eenduidige reclame voering is gecreëerd.

- Recent hebben we een grote investering gedaan in een afspraak met de marktkooplui op het plein. We bieden een substantiële vergoeding voor vertrek van het plein. Dat betekent dat we vanaf januari 2021 investeren in de herinrichting van het plein.

Deze investeringen zijn alleen verantwoord als er voldoende huurbetalingen tegenover staan.

Een belangrijke stap om de leegstand te verminderen is de bereidheid van Basic-Fit om bijna 1.300 m2 te huren, en dan ook nog eens de meest lastige leegstand. Ruimtes die vallen buiten het kerngebied. Zij zullen ook een grote investering gaan doen in deze ruimtes.

We hopen dat de gemeente wil meewerken aan de komst van Basic-Fit naar het Bos en Lommerplein.



Impressie vernieuwd plein



Impressie vernieuwd plein

WAAR KOMT BASIC-FIT OP HET BOS EN LOMMERPLEIN?

- Basic-Fit komt niet direct aan het winkelplein te liggen, maar neemt vooral de lastig verhuurbare locaties in, zoals de voormalige ABNAMRO ruimte en de oude Blokker unit.

- Dat zijn plekken waar men als bezoeker al bijna niet komt. Op de begane grond valt deze plek buiten het winkelgebied en zal men, vanaf de Bos en Lommerweg gezien, afslaan richting supermarkten en parkeergarage, voordat de Basicfit locatie wordt bereikt.

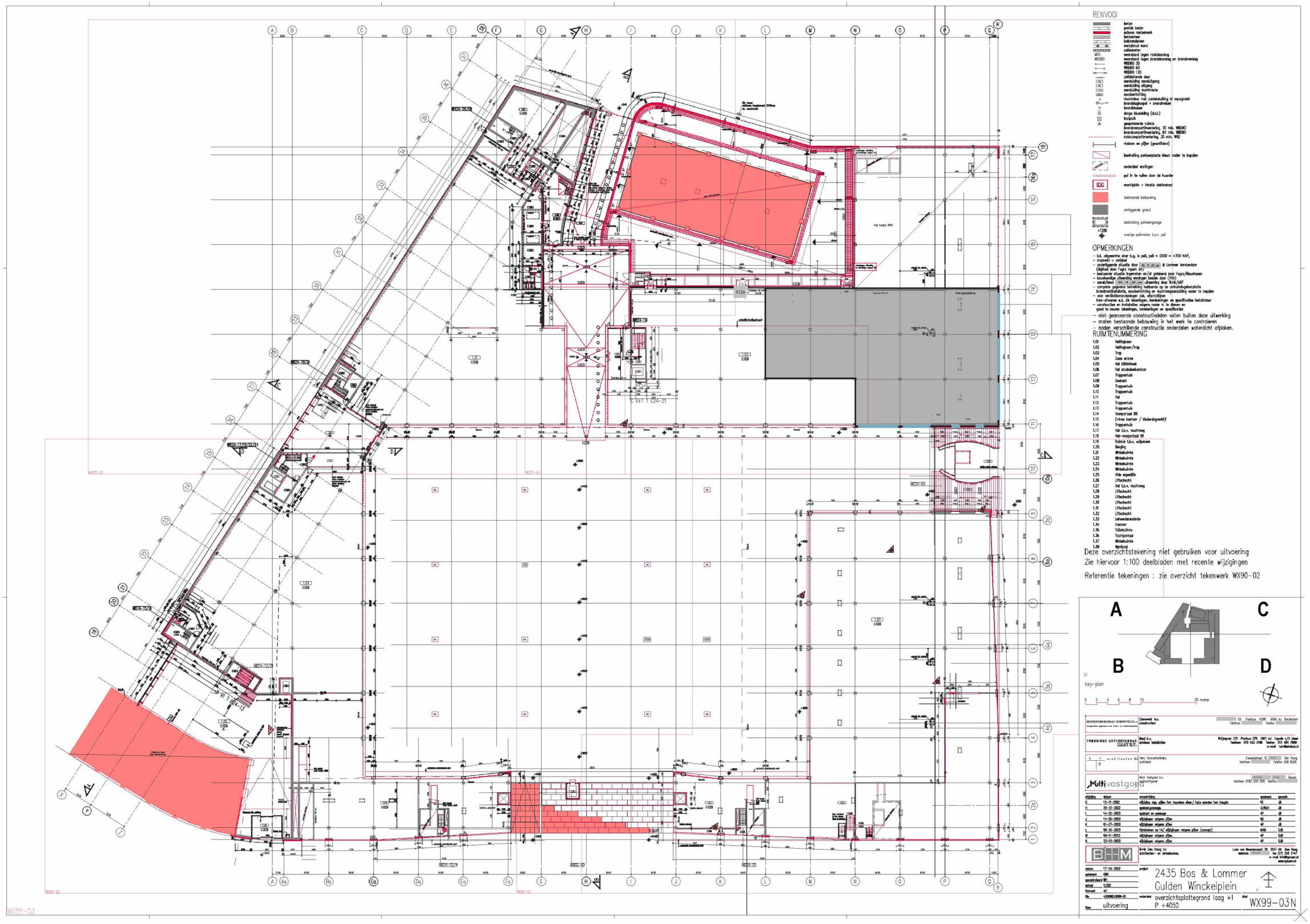
- Bij de opgang van het plein via de trap aan het Gulden Winckelplantsoen passeer je Basic-Fit eigenlijk al voordat je goed en wel op het plein bent.

- Basic-Fit neemt de ruimtes af die in de praktijk al bewezen hebben niet aantrekkelijk te zijn voor winkels of horeca.

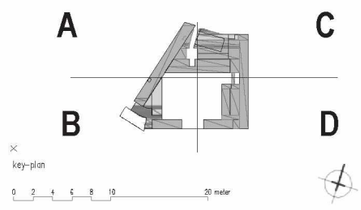
- Andere invullingen, zoals kantoorachtige dienstverlening, zal leiden tot een dichte en ontoegankelijke plint. Basic-Fit zorgt voor een open en dynamische uitstraling.

- Basic-Fit zorgt voor een bezoekersstroom door de dag heen naar het plein met een potentiele spinn off naar de winkels

Note: zie voor referentie beelden sheet 9, 10, 11, 13

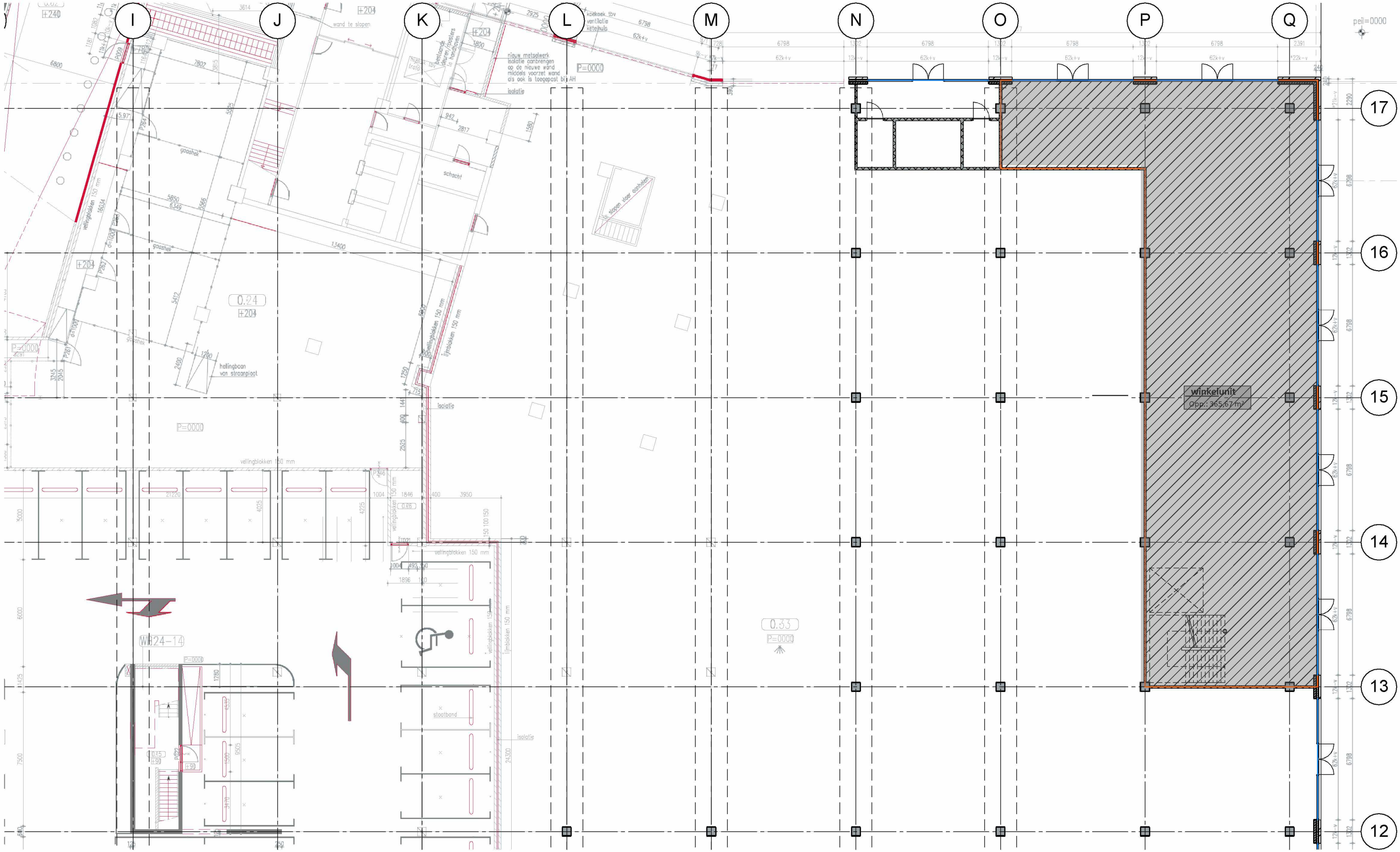

RENVOOI
beton
prefab beton
schoon metselwerk
betonsteen
kalkzandsteen
metalstud wand
cellenbeton
WKO
weerstand tegen rookdoorslag
WKOBO
weerstand tegen branddoorslag en branddoorslag
WBDBO 30
WBDBO 60
WBDBO 120
zelfsluitende deur
aansluiting aandulpang
aansluiting uitgang
aansluiting vluchtroute
noodverlichting
vluchtdeur met paniekontsluiting zt expognatet
brandslagkoppel + brandmelder
brandslanget
droge blusleiding (d.b.l.)
bluspluk
geaprtiseerde ruimte
brandcompartimentering, 30 min. WBDBO
brandcompartimentering, 60 min. WBDBO
rookcompartimentering, 20 min. WKO
wiskken en pijlen (specifiëren)
bestrating parkeerplaats kleur: nader te bepalen
onderdeel woningen
put in te vullen door de huurder
meterkast + lokatie elektrakast
bestaande bebouwing
omliggende grand
bestrating parkeergarage
overige peilmaten t.o.v. peil
OPMERKINGEN
– b.b. afgewerkte vloer b.g. is peil, peil = 0000 = +700 NAP,
– mod=mb = metrieel
– afwijkingen situatie door
– (digitaal door Fugro Inpark BV)
– bestaande situatie ingemeten en/of getekend door Fugro/Blauwhoen
– bouwkundige uitwerking woningen bestaat door (VHA)
– aansluiting
– complete gegevens betreffing hebbende op de ontruimingsalarmatie
brandmeldinstallatie, stooverrichting en vluchtwegaansluiting nader te bepalen
– voor ventilatievoorzieningen zie, afschrijven
hvac-schoeren e.d. zie tekeningen, berekeningen en specificaties installateur
– constructies en installaties volgens nader in te dienen en
goed te keuren tekeningen, berekeningen en specificaties
– niet gecoreerde constructiedelen vallen buiten deze uitwerking
– maten bestaande bebouwing in het werk te controleren
– naden verschillende constructie onderdelen waterdicht afplaken.
RUIMTENUMMERING
1.01 Hellingbaan
1.02 Hellingbaan/trap
1.03 Trap
1.04 Casa entree
1.05 Hal bibliotheek
1.06 Hal studeerkamtoor
1.07 Trappenhuis
1.08 Donkerd
1.09 Trappenhuis
1.10 Trappenhuis
1.11 Hal
1.12 Trappenhuis
1.13 Trappenhuis
1.14 Voorportaal BR
1.15 Entree kantoor / kinderopvanthlijf
1.16 Trappenhuis
1.17 Hal t.b.v. vluchtweg
1.18 Hal- voorportaal BR
1.19 Ruimte t.b.v. wolfpersen
1.20 Berging
1.21 Winkelruimte
1.22 Winkelruimte
1.23 Winkelruimte
1.24 Winkelruimte
1.25 Vide expeditie
1.26 Liftschacht
1.27 Hal t.b.v. vluchtweg
1.28 Liftschacht
1.29 Liftschacht
1.30 Liftschacht
1.31 Liftschacht
1.32 Liftschacht
1.33 behandelaarsruimte
1.34 Kantoor
1.35 Toiletruimte
1.36 Toiletportaal
1.37 Winkelruimte
1.38 Werkkast
Deze overzichtstekening niet gebruiken voor uitvoering
Zie hiervoor 1:100 deelbladen met recente wijzigingen
Referentie tekeningen : zie overzicht tekenwerk WX90-02
A
B
C
D
key-plan
0 2 4 6 8 10 20 meter
Multivastgoed
2435 Bos & Lommer
Gulden Winckelplein
overzichtsplattegrond laag +1
P +4050
WX99-03N
uitvoering
WX99-03



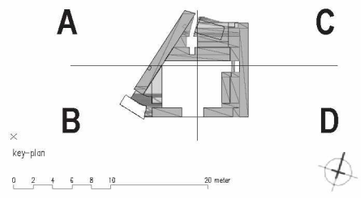


sum+ ARCHITECTEN

impressie, op het plein

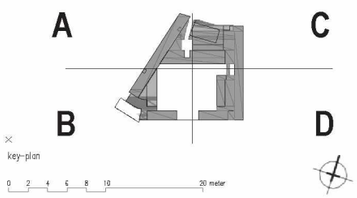

I
J
K
L
M
N
O
P
Q
17
16
15
14
13
12
peil=0000
winkelunit
Opp.: 365,67 m²
0.24
0.33
P=0000
hellingbaan van straatplaat
vellingblokken 150 mm
ijmblokken 150 mm
isolatie
schacht
goothek
stootband
WB24-14
nieuw metselwerk isolatie aanbrengen op de nieuwe wand middels voorzet wand als ook is toegepast bij AH
stijgen door opritsteen
wand te slopen
verlaagde deuren plaatsen in handhaven
kolkoek tbv ventilatie ketelhuis





impressie, aan het Gulden Winckelplantsoen





sum+ ARCHITECTEN

impressie, aan het Gulden Winckelplantsoen

AANVULLING OF VERDRINGING?

De markt van fitness bedrijven is ondanks de (tijdelijke) corona-beperkingen nogal volop in beweging. De groep (oudere) mensen die hun weg naar de centra weet te vinden groeit nog steeds. Zowel in volume als een frequentie van bezoek. Bovendien is er sprake van professionalisering en consolidatie in grotere ketens.

Basic-Fit beoordeelt dat er voldoende ruimte is in de markt in Amsterdam-West om toe te treden en wel op een schaal en locatie die geen belasting vormt voor de directe woonomgeving, zoals wel aan de orde is in oudere delen van de stad.

Als eigenaar beseffen we terdege dat er een andere fitness zaak aan de achterkant van het Bos en Lommerplein zit. Wij gaan er vanuit dat deze fitness zaak prima kan blijven zitten waar zij nu zitten. Mochten zij toch onverhoopt weg gaan, dan hebben wij een harde afspraak met Basicfit (kan ingezien worden als het nodig wordt geacht) dat zij direct deze ruimte in gebruik zullen nemen, zodat er geen leegstand ontstaat.

Wij hebben al een tijdje geleden begrepen dat de huidige fitness zaak eigenaren er voor open staan om hun huidige bedrijf (bestaande uit meerdere zaken) te willen verkopen.

Basicfit heeft meerdere malen getracht tot een overeenkomst te komen met de huidige eigenaren, dit is tot op heden niet gelukt.

Ook wij hebben recent overleg gehad om tot goede afspraken te komen met hen. Daar hebben wij ook financieel ruimte voor gecreëerd. Wij blijven er voor open staan, mochten zij van gedachte veranderen.


RENVOOI
beton
prefab beton
schoon metselwerk
betonsteen
kalkzandsteen
metalstud wand
cellenbeton
WR0 weerstand tegen inwikkoorslag
WR0B0 weerstand tegen branddoorslag en brandwering
WBDB0 30
WBDB0 60
WBDB0 120
zelfsluitende deur
conditieing nooduitgang
conditieing uitgang
conditieing sluitkroeie
noodverlichting
sluchtdeur met parkeetsluiting of espagnolet
brandslanghaspel + brandmelder
brandblusser
droge blusleiding (d.d.l.)
brubluit
geasphalteerde ruimte
brandcompartimentering, 30 min. WBDB0
brandcompartimentering, 60 min. WBDB0
radiocompartimentering, 30 min. WR0
stekkers en p/2m (geschikbaar)
bestrating parkeerplaats kleur: nader te bepalen
onderdeel woningen
put in te vullen door de huurder
markplein + lokatie elektrakast
bestaande bebouwing
omliggende grand
bestrating parkeergarage
overige peilmaten t.o.v. pei
OPMERKINGEN
– b.b. afgewekte vloer b.g. is pei, pei = 0000 = +700 NAP.
– maatvoerd = verdiept
– onderliggende situatie door Stadsbeheer Bos & Lommer Amsterdam (digitaal door Fugro Inpark BV)
– bestaande situatie ingemeten en/of getekend door Fugro/Bouwtekeven
– toeomstige uitbreiding woningen bekijk door (VVA)
– aansluitend Bruggeboue Noord uitwerking door B+M/ABT
– mogelijke gegevens betreffende hoogtematen en de ontwikkingsmaatvoering brandweeradviesstatie, noodverlichting en sluchtenspanuitrusting nader te bepalen
– voor ventilatieopeeringen dak, dakschijfjen
toen-/vloeren n.d. die tekeningen, berekeningen en specificaties installateur
– constructies en installaties volgens nader in te dienen en goed te keuren tekeningen, berekeningen en specificaties
– niet gearceerde constructiedelen vallen buiten deze uitwerking
– maten bestaande bebouwing in het werk te controleren
– naden verschillende constructie onderdelen waterdicht afplaken.
RUIMTENUMMERING
0.01 Parkeergarage
0.02 Hellingbaan
0.03 Liftschacht
0.04 Trappenhuis
0.05 Trappenhuis
0.06 Parkeergarage
0.07 Entree parkeergarage
0.08 Expeditieruimte
0.09 Passage
0.10 Entree
0.11 Voorportaal lift
0.12 Trappenhuis
0.13 Trappenhuis
0.14 Voorportaal lift
0.15 Trappenhuis
0.16 Trappenhuis
0.18 Portiekbeheerruimte
0.19 Pantry
0.20 Toiletruimte
0.21 Gang containerruimte
0.22 Containerruimte
0.23 Containerruimte
0.24 Fietsenstalling
0.25 Elektra verdeelcel
0.26 Hydrofoorruimte
0.27 Winkelruimte
0.28 Aanvoerruimte
0.29 Sprinklerruimte
0.30 Traforuimte
0.31 Ventilatieruimte parkeergarage
0.32 Technische ruimte
0.33 Winkelruimte
0.34 Winkelruimte
0.35 Winkelruimte
0.36 Winkelruimte
0.37 Liftschacht
0.38 Liftschacht
0.39 Technische ruimte
0.40 Liftschacht
0.41 Pompruimte
0.42 Werkkast
0.43 bewonersruimte
Referentie tekeningen : zie overzicht tekenwerk WX90–02
Deze overzichtstekening niet gebruiken voor uitvoering
Zie hiervoor 1:100 deelbladen met recente wijzigingen
A
C
B
D
key-plan
0 2 4 6 8 10 20 meter
Zenneveld b.v. constructeur
Mud b.v. adviseur bouwfysica
Vera Vanvelthuijsen architect
Multivastgoed
B+M
2435 Bos & Lommer
Gulden Winckelplein
overzichtsplattegrond laag 0, P = 0000
uitvoering
WX99–02M
PARKEERLAAG NIVO P = 0000
319 parkeerplaatsen

IMPULS VOOR REVITALISERING

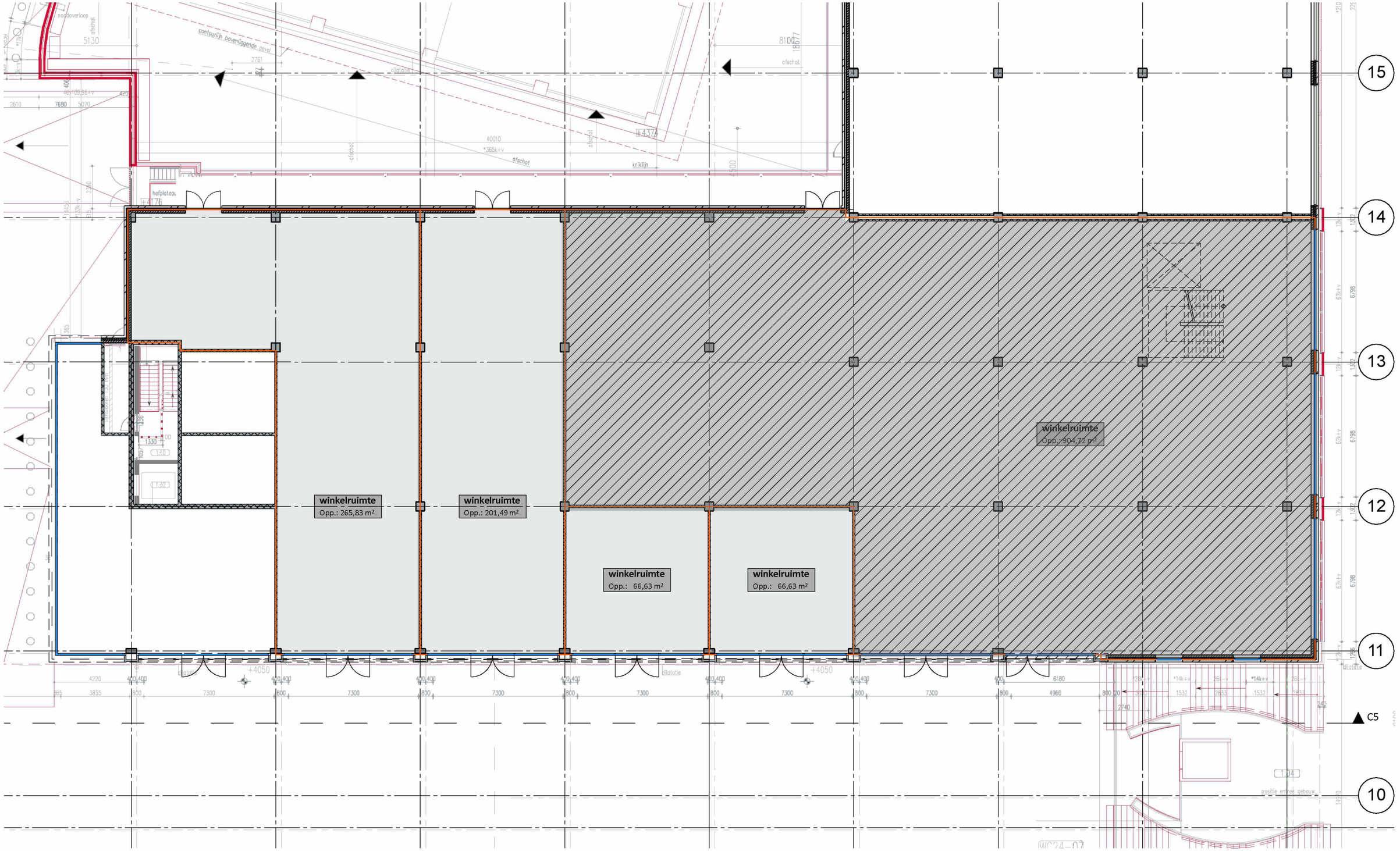
Voor een vitaal Bos en Lommerplein is het noodzakelijk en urgent om de herinrichting van het plein samen op te laten gaan met het terugdringen van de (hardnekkige) leegstand. De komst van de Coffeecompany is daarin een eerste succes.

Het feit dat de komst van Basic-Fit 1.300 m2 de leegstand terugdringt en juist die ruimtes betreft die zeer moeilijk verhuurbaar zijn en geen gevolg heeft voor de beschikbare winkel- of horecaruimtes.

Sterker nog. Met de komst van Basic-Fit is het nu mogelijk om extra kleinere (afzoom winkels) te realiseren. Dat levert het volgende op:

- Na afsplitsing van diepe ruimtes voor Basic-Fit kunnen wij op zijn minst 4 van deze kleinere units creëren.
- Winkels met een oppervlakte tussen de 40-125 m2. Zeer interessant voor kleinere lokale/regionale ondernemers, de huur is beter betaalbaar.
- Op deze wijze is het ook mogelijk om meer concepten, soorten winkels aan het plein te krijgen, met andere bijzondere producten, meer verscheidenheid. Als eigenaar ook makkelijker om gebruikers “uit te proberen”.
- Winkels, die bijvoorbeeld aanhaken bij het fitness gebruik als bv. gezondheid/vers winkeltjes, sappen.
- Geschikt voor alle doelgroepen in de wijk.
- Meer flexibiliteit in grootte van ruimtes en dus in huren, geeft ondernemers meer kansen.

Note: zie voor referentie beelden sheet 7, 8 en 15



plattegrond, 1e verdieping

1:200