

Vaststelling bestemmingsplan "Leeuwarden - Bioscoop Harmonieplein"

Kenmerk 406240

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Zoals bij u bekend, zijn wij al geruime tijd in gesprek over de realisatie van een Pathé-bioscoop op het Harmonieplein in Leeuwarden. De nieuwbouw voorziet in een complex van 7 zalen met circa 1.000 tot 1.200 stoelen. Met het oog op de bouw van de bioscoop heeft u op 5 oktober 2015 stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria vastgesteld.

De bouw van de bioscoop op het Harmonieplein is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de realisatie van de bioscoop mogelijk te maken wordt, vooruitlopend op het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning, een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Planuitgangspunten

Het bestemmingsplan is nagenoeg identiek aan de door u vastgestelde randvoorwaarden. De enige wijziging ten opzichte van deze randvoorwaarden is dat de overbouwing, die met name aan de noord- en westzijde van het gebouw is geacht, niet minimaal 5,5 meter, maar minimaal 4,5 meter zal bedragen. Deze aanpassing is bescheiden en functioneel en ruimtelijk niet bezwaarlijk.

Inspraak

In de brief "procedureafspraken bij bestemmingsplannen en afwijkingsprocedures" van 23 oktober 2014 hebben wij u geïnformeerd over onder andere de procesgang en inspraakmogelijkheden bij ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen. Omdat er bij de bespreking van het stedenbouwkundig plan vaak al veel lokale informatie is verzameld en om stapeling van inspraakmogelijkheden te voorkomen, wordt er in de regel voor gekozen om de inspraak te beperken tot het ontwerpbestemmingsplan en het voorontwerp alleen af te stemmen met de verplichte wettelijk partners.

Ook voor het bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van een bioscoop op het Harmonieplein hebben de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de welstandsrichtlijnen voor de realisatie van de bioscoop in het kader van de inspraakprocedure al gedurende 6 weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend. Om deze reden is dan ook besloten geen inspraakronde te houden. Uiteraard geldt wel de mogelijkheid tot het naar voren brengen van een zienswijze conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV).

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 januari 2016 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn gedurende voornoemde periode twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen leiden echter niet tot aanpassingen. Inhoudelijk verwijzen wij u hiervoor naar de bijlage "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Bioscoop Harmonieplein".

Exploitatieplan

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

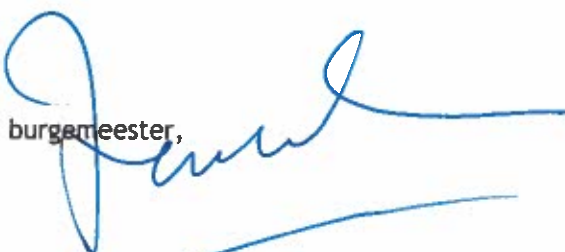
Met de initiatiefnemer is een samenwerkings- en koopovereenkomst gesloten. In de verkoopprijs zijn de gemeentelijke kosten verdisconteerd zodat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Verder worden de kosten voor het bestemmingsplan gedekt uit de leges.

Vaststelling

Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, stellen wij u voor het bestemmingsplan vast te stellen.

Leeuwarden, 5 april 2016

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester, 

secretaris 



Nummer 5771
MASG

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 april 2016
(kenmerk 406240);

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Leeuwarden - Bioscoop Harmonieplein" met nummer NL.IMRO.0080.02008BP00-VG01 vast te stellen;
2. De "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Bioscoop Harmonieplein" vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 mei 2016

voorzitter,

griffier.



- beëdigd registervertaler Spaans –
- telefoon: 0513 – 416699 –
- e-mail: luisterpost38@gmail.com

Als reactie op dit punt zet ik vraagtekens. De gemeente Leeuwarden heeft al decennia lang de gewoonte om nog open plekken te bebouwen. Dat gebeurde al met het plein-afsluitend gebouw in combinatie met de bouw van de oude parkeergarage Zaailand in de jaren '70. Vervolgens zijn winkelcentrum Zaailand, Fries museum en de winkelslurf er bijgekomen. Het winkelcentrum Zaailand kwam zelfs tot aan of over de rooilijn van de Wirdumerdijk heen. Al eerder werd aan de Lange Marktstraat, op het Wagenplein, de 75-hoge Avérotoren gebruikt, en op de Oude Veemarkt de Aegon-kolos, die nu voor de helft leeg schijnt te staan. De zogenaamde Bonnematoren steekt brutaal buiten de rooilijn aan de Sophialaan uit, hoek Willemskade, deze toren 'knijpt' als het ware de binnenstad af. Ik wil u er met klem op wijzen dat de kwaliteit van de binnenstad het moet hebben van open ruimtes in die binnenstad. Op dat punt scoort Leeuwarden'

bijzonder laag. Zwolle heeft 25% meer openbare ruimte en oogt daardoor beter dan Leeuwarden. Een en ander heeft ook te maken met het kwaliteit van het stadsbeeld. Nu gaat u een van de weinig overgebleven pleintjes in de stad bebouwen, hetgeen zeker zijn weerslag op de directe omgeving zal hebben. (schaduwwerking, tenietdoen van de zo noodzakelijke onderbreking in de bebouwing). Een op schaal gemaakte overzichtsmaquette zou hierin duidelijkheid kunnen verschaffen.

3) de voorgenen bouw van de bioscoop zelf

Uit publicaties en opgezochte website is mij gebleken dat de voorgestelde bouw bestaat uit een kubusachtig bouwlichaam, hoofdzakelijk in zwart en lichte kleur uitgevoerd met weinig geledingen. Het drukt weinig uit, het zou bij wijze van spreken net zo goed een melkfabriek kunnen worden als een stadscrematorium. Ik kan voor mijn gevoel slechts vaststellen dat Leeuwarden met de realisatie van deze bioscoop er opnieuw een saai gebouw bij krijgt, weer met een doosvorm, zoals dat de laatste jaren ten overvloede al is gerealiseerd: neem de Harmonie, de Neushoorn, het Fries Museum met omringende bebouwingen, ja overal zie je gebouwen met zwarte dozen. Het zou nu de hoogste tijd worden, dames en heren, om Leeuwarden van deze eentonige gewoonte te verlossen en hier een aansprekend gebouw neer te zetten met ronde, ietwat frivole vormen misschien, zoals architect Ben van Berkel dat kan: hij heeft het theater, annex bioscoop in Lelystad op zijn naam staan, dat internationaal wordt bewonderd. Van Berkel bouwde ook het nieuwe station van Arnhem en het hoge kantorencomplex voor de Belastingdienst in Groningen (95 meter). Deze Van Berkel zou in Leeuwarden zijn schepping moeten neerzetten mocht u al besluiten dat de bouw van de Pathé bioscoop gewettigd en noodzakelijk is.

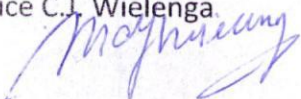
Naast Ben van Berkel kan ik u ook nog 3 befaamde buitenlandse architectenbureau's aanbevelen, die op het niveau van de top-tien ter wereld zich bewegen: architectenbureau Studio Daniel Libeskind te New York, Architectenbureau Busmann & Haberer te Berlijn en architectenbureau Mario Cucinelle Architects uit Bologna, Italië, die ook energieneutrale gebouwen en woningen oplevert en internationaal hoog in de schijnwerpers staat. U kunt zich een oordeel vormen via de websites van deze architectenbureaus.

Ik wil maar zeggen, met een keus uit de 4 laatstgenoemde architecten heeft Leeuwarden iets zeer bijzonders en toonaangevends in huis dat helemaal zou aansluiten bij haar status als Culturele Hoofdstad 2018 van Europa. Geen melkfabriek of stadscrematorium op het Harmonieplein. Als er per sé toch gebouwd moet worden, moet de keuze uit de beste architecten gemaakt worden. Degene die de schets leverde welke in de Leeuwarder Courant werd gepubliceerd, hoort daar volgens mij niet bij.

Met vriendelijke groet

en hoogachting,

Maurice C.J. Wielenga



-1.731.2

AANTEKENEN en gewoon

De Raad van de gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

tevens bezorgen (met ontvangstbevestiging)

Datum

16 februari 2016

Onze referentie

WS\ink\14023582 - Loren Holding/gem. Leeuwarden

Uw referentie

Advocaat

Mr. W. Sleijfer

E-mail

w.sleijfer@dehaanlaw.nl

Secretaresses

mw. P. Miedema, mw N. Salarie-Kinzel

Direct nummer: +31 (0)58 294 85 00

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N		3656		
Termijnkalender:		Bijl.		
16 FEB 2016				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
Grif				MR

15/9453

RAD
van

Geachte leden van de Raad,

Cliënten, de besloten vennootschappen Loren Holding BV te Gorredijk, Bioscoop Exploitatie Leeuwarden BV te Leeuwarden, Verenigde Nederlandse Bioscopen BV te Leeuwarden en CineTivo Vastgoed BV te Gorredijk, hebben kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Leeuwarden-Bioscoop Harmoniekwartier, zoals dat tot 18 februari 2016 door het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente ter visie is gelegd.

Ter toelichting merk ik op, dat Loren Holding BV de aandelen houdt in Bioscoop Exploitatie Leeuwarden BV, welke de aandelen houdt in Verenigde Nederlandse Bioscopen BV en CineTivo Vastgoed BV. Binnen deze vennootschapsstructuur wordt in het centrum van Leeuwarden een tweetal bioscopen geëxploiteerd, te weten de Tivoli bioscoop en de Cinema bioscoop beide aan de Nieuwestad. Waar het voorliggende ontwerp bestemmingsplan zich richt op de planologische inpassing van een nieuwe bioscoop in het centrum van Leeuwarden, derhalve in het zelfde verzorgingsgebied, waarin de bioscopen van cliënten zijn gevestigd, zijn zij belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Algemene Wet Bestuursrecht en, onverminderd het gestelde in artikel 3:8 van genoemde wet derhalve ontvankelijk in hun hierna nader omschreven zienswijze tegen voormeld ontwerp bestemmingsplan.

Alvorens op de vraag in te gaan of het voorliggende ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, welke vraag op grond van het hierna volgende ontkennend moet worden beantwoord, merken cliënten op dat zij van oordeel zijn, dat door uw gemeente bij de verkoop van de voor de bouw van de beoogde bioscoop en de realisatie daarvan in strijd met de Europese regelgeving onrechtmatige (staats-)steun aan de betreffende initiatiefnemer, in casu Pathé Theatres BV, wordt verleend. Cliënten hebben in verband hiermede bij brief van 12 februari 2016 een klacht bij de Europese Commissie ingediend. Kopie van deze klacht (zonder de bij uw gemeente bekende bijlagen) treft u hierbij aan.



Onder verwijzing naar artikel 108, lid 3 WEU is uw gemeente gehouden om alle (verdere) activiteiten gericht op de realisatie van de beoogde bioscoop te staken. Daarbij wijzen cliënten er op, dat nu de onderhavige steun niet is gemeld, deze steunmaatregelen en de overeenkomsten, die daaraan ten grondslag liggen (onder meer de samenwerkingsovereenkomst tussen uw gemeente en Pathé Theatres B.V.) nietig zijn op grond van het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 april 2013, ECLI:NL:hr:2013:BY0539 en het Hof van Justitie van de Europese Unie d.d. 8 december 2011, in zaak C-275-10, Residex.ECLI:EU:C2011:84.

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Wro), dient bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling als in casu, het bestemmingsplan en het ontwerp een toelichting te bevatten waaruit blijkt, dat deze ontwikkeling voldoet aan de zgn. treden als in lid 2 van genoemd artikel nader omschreven. Cliënten zijn van oordeel, dat anders dan in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan gesteld, een (voldoende) behoefte aan een nieuwe bioscoop in Leeuwarden (de eerste trede als hiervoor bedoeld) ontbreekt, waardoor aan vaststelling van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan in de weg wordt gestaan. Cliënten mogen in dit verband verwijzen naar bijgevoegde memo van Rho adviseurs voor leefruimte d.d. 15 februari 2016.

Op basis van het in deze memo gestelde, stellen cliënten vast, dat de vestiging van een nieuwe bioscoop als in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan beoogd, zal leiden tot het grote risico, dat de beide bioscopen van cliënten zullen moeten sluiten en langdurige leegstand van de panden, waarin zij zijn gevestigd, optreedt. Deze leegstand brengt naast niet aanvaardbare schade voor cliënten onder meer mede, dat het ondernemingsklimaat in Leeuwarden in sterke mate wordt aangetast, hetgeen in strijd moet worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wijzen cliënten er nog op, dat gelet op de bijzondere kenmerken van de inrichting en indeling van de panden, waarin de beide hiervoor bedoelde bioscopen zijn gevestigd, een herbestemming nagenoeg uitgesloten moet worden geacht.

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u namens cliënten elke (verdere) beslissing omtrent de planologische inpassing van de beoogde bioscoop aan te houden tot de Europese Commissie op de klacht van cliënten heeft beslist. Uw bevestiging hiervan zie ik graag op korte termijn tegemoet.

Voor zover in rechte zou worden vastgesteld, dat van onrechtmatige staatssteun in dezen geen sprake is, verzoek ik u niet tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan over te gaan op de gronden als hiervoor aangegeven.

Overigens behouden cliënten zich in dezen alle rechten voor.

Hoogachtend,


W. Sleijfer

Europese Commissie
Directoraat-generaal Concurrentie
Griffie Staatssteun
B-1049 Brussel
België

Per e-mail stateaidgreffe@ec.europa.eu

Datum

12 februari 2016

Onze referentie

AA/Loren Holding/Advies staatssteun Pathé Leeuwardena.appelman@dehaanlaw.nl
(16814517)/2016/731845

Uw referentie

Advocaat

mr. A.L. Appelman

E-mail

Secretaresse

mr. A.L. Appelman

Direct nummer: +31(0)38 7000900

Geachte Commissie,

Bijgaand zend ik u op verzoek van cliënten, Loren Holding B.V. en haar (klein)dochterondernemingen Bioscoop Exploitatie Leeuwarden B.V., Verenigde Nederlandse Bioscopen B.V. en CineTivo Vastgoed B.V., een klacht over onrechtmatige staatssteun naar aanleiding van een voorgenomen grondtransactie door de gemeente Leeuwarden ten gunste van Pathé Theatres B.V. Ik verzoek u vriendelijk deze klacht op de kortst mogelijke termijn in behandeling te nemen en een onderzoek te openen naar de vermeende steunmaatregelen.

Op dit moment is de gemeente Leeuwarden namelijk bezig met een herziening van het bestemmingsplan voor het centrum van de stad Leeuwarden. Dit plan ligt bij de gemeente Leeuwarden voor als herziening bestemmingsplan "Leeuwarden-Bioscoop Harmonieplein". Zodra deze herziening afgerond is, zal de steunmaatregel definitief uitgevoerd worden. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigt al 17 februari a.s., waarna het bestemmingsplan door de Raad van de gemeente Leeuwarden zal worden vastgesteld. Daarmee verkrijgt het bestemmingsplan rechtskracht. Ik verzoek u voordien reeds melding van deze klacht te maken bij de gemeente Leeuwarden en haar te verzoeken verdere maatregelen ter uitvoering van de vermeende steunmaatregel op te schorten totdat uw Commissie een beslissing naar aanleiding van bijgaande klacht heeft genomen.

Cliënten zijn uiteraard bereid deze klacht mondeling aan u toe te lichten. Ik verneem graag van u of daar behoefte aan is. Cliënten behouden zich wel het recht voor om de bijgaande klacht nader aan te vullen met verdere informatie. Cliënten zijn namelijk nog druk bezig aanvullende informatie te verzamelen.



Mocht u behoefte hebben aan een nadere toelichting, schroom dan niet om contact met mij op te nemen.
Cliënten zijn u reeds bij voorbaat dankbaar voor alle aan deze klacht te besteden aandacht.

Hoogachtend,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Appelman', with a long, sweeping horizontal line extending to the right.

A.L. Appelman



**FORMULIER VOOR DE INDIENING VAN KLACHTEN OVER MOGELIJK
ONRECHTMATIGE STAATSTEUN OF MISBRUIK VAN STEUN**

De verplichte velden zijn met een sterretje (*) gemarkeerd.

1. Informatie over de indiener van de klacht

Voornaam*: Arnold

Naam*: Appelman

Adres (regel 1)*: De Haan Advocaten & Notarissen

Adres (regel 2): Grote Voort 207-F

Gemeente*: Zwolle

Provincie/deelstaat/district: Overijssel

Postcode*: 8041 BK

Land*: Nederland

Telefoon: +31 (0)38 – 7000 900

Mobiele telefoon: +31 (0)6 – 11 33 49 65

E-mailadres*: a.appelman@dehaanlaw.nl

Faxnummer: +31 (0)38 – 42 33 438

2. Dient u deze klacht namens een andere persoon of onderneming in?

Ja*

Zo ja, geef dan ook de volgende informatie:

Naam van de persoon of onderneming die u vertegenwoordigt*: Loren Holding B.V. en haar (klein)dochterondernemingen Bioscoop Exploitatie Leeuwarden B.V., Verenigde Nederlandse Bioscopen B.V. en CineTivo Vastgoed B.V., als **biilage 1** treft u aan een overzicht van de vennootschapsrechtelijke structuur van Loren Holding B.V. en haar (klein)dochterondernemingen.

Registratienummer van de entiteit: KvK 01108692, vestigingsnummer 000015972941

Adres (regel 1)*: Schoterlandseweg 45, Oudeschoot

Adres (regel 2):



Gemeente*: Heerenveen

Provincie/deelstaat/district: Friesland

Postcode*: 8451 KA

Land*: Nederland

Telefoon 1: +31 (0)513 – 467 969

Telefoon 2:

E-mailadres*: j.osinga@live.nl

Faxnummer:

Voeg ook een bewijs bij waaruit blijkt dat u namens deze persoon of onderneming handelt.*

Machtiging is bijgevoegd als **biilage 2**.

3. Welke beschrijving is het meest op u van toepassing?*

- a) Concurrent van de begunstigde(n)
- b) Branchevereniging die de belangen van concurrenten behartigt
- c) Niet-gouvernementele organisatie
- d) Vakbond
- e) EU-burger
- f) Andere (specificeren)

A) Loren Holding B.V. exploiteert door middel van haar (klein)dochterondernemingen een tweetal bioscopen in het centrum van de stad Leeuwarden op korte afstand van de locatie van de door Pathé Theatres beoogde bioscoop. Door middel van de begunstiging van Pathé Theatres B.V. worden deze bioscopen rechtstreeks in hun concurrentiepositie aangetast.

Waarom en in welke mate wordt uw concurrentiepositie of de concurrentiepositie van de door u vertegenwoordigde persoon of onderneming geschaad door de betwiste staatssteun? Geef zoveel mogelijk concrete informatie.



N.B. Volgens artikel 20, lid 2, van Verordening (EG) nr. 659/1999 van de Raad van 22 maart 1999 (tot vaststelling van nadere bepalingen voor de toepassing van artikel 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie) mogen alleen belanghebbenden in de zin van artikel 1, onder h), van die verordening een formele klacht indienen. Indien u dus niet kunt aantonen dat u een belanghebbende bent, wordt dit formulier niet als een klacht geregistreerd, en wordt de informatie die u op dit formulier verschaft, als algemene marktinformatie bewaard.

Loren Holding exploiteert door middel van haar (klein)dochterondernemingen een tweetal bioscopen in het centrum van de stad Leeuwarden op korte afstand van de locatie van de door Pathé Theatres beoogde bioscoop. De steun welke de gemeente Leeuwarden verleent aan Pathé Theatres B.V. stelt laatst genoemde in staat om een nieuwe bioscoop te openen in het centrum van Leeuwarden. Pathé Theatres kan de grond waarop de bioscoop gebouwd gaat worden rechtstreeks kopen van de gemeente Leeuwarden, zonder dat er een voorafgaande taxatie heeft plaatsgevonden of een onvoorwaardelijke openbare biedprocedure. De gemeente heeft dit op verzoek van Loren Holding bevestigd. Dit blijkt uit de stukken welke als **Bijlage 3** zijn bijgevoegd bij deze klacht.

Het is thans niet vast te stellen of de verwervingsprijs welke Pathé Theatres betaalt à € 1.500.000,-- marktconform is. Als **Bijlage 4** voegt Loren Holding de intentieovereenkomst en de koop- & samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Pathé Theatres bij. Loren Holding heeft eveneens interesse in de over te dragen percelen en heeft sterke vermoedens dat er geen marktconforme prijs wordt betaald. Grove ramingen van Loren Holding komen uit op een marktconforme prijs voor de bouwrijpe grond die ligt tussen de € 2.000.000,-- en € 2.500.000,--. Indien gewenst is Loren Holding bereid een taxatie van de betreffende percelen te laten uitvoeren, zodat er een indicatieve marktconforme waarde bekend is.

Verder behoeft Pathé Theatres geen parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren en hoeft zij evenmin parkeer abonnementen af te nemen van de gemeente Leeuwarden. Dit levert Pathé Theatres een financieel voordeel op.

Tot slot heeft de gemeente onterecht rechtstreeks een overeenkomst gesloten met Pathé Theatres. Loren Holding was zelf graag in de gelegenheid geweest om een bod uit te brengen op de betreffende grondpositie welke Pathé Theatres thans gaat verwerven. De gemeente was reeds ver voor de datum waarop zij de samenwerkingsovereenkomst had gesloten met Pathé Theatres op de hoogte van de interesse van Loren Holding. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de onderhandelingen welke de gemeente en Loren Holding hebben gevoerd met elkaar teneinde Loren Holding in staat te stellen een nieuwe bioscoop te realiseren en exploiteren in het centrum van de stad Leeuwarden. Ter informatie treft u als **Bijlage 5** enige stukken aan die daarop betrekking hebben.



Gezien de bekendheid met deze interesse en het feit dat het hier gaat om een schaars/exclusief goed/recht was de gemeente op grond van de Betfair-jurisprudentie, meer in het bijzonder het uit de vrij verkeer bepalingen voortvloeiende transparantiebeginsel, verplicht om een aanbestedingsprocedure/biedprocedure te organiseren, teneinde de markt open te stellen voor concurrentie.

Het gevolg van deze steunverlening zal zijn dat er een grotere capaciteit aan bioscoopstoelen beschikbaar zal komen in de stad Leeuwarden, waardoor Loren Holding, althans de bioscoopcomplexen welke haar (klein)dochterondernemingen exploiteren, in een aanmerkelijkere slechtere concurrentiepositie zullen komen te verkeren. Niet uit te sluiten valt dat er na de realisatie van het bioscoopcomplex sprake zal zijn van overcapaciteit qua bioscoopstoelen in de stad Leeuwarden.

4. Mogen wij uw identiteit onthullen?*

☒ Ja

☐ Neen.

Zo niet, geef dan aan waarom:

Wilt u niet dat uw identiteit of bepaalde documenten of informatie worden meegedeeld, dan moet u dit duidelijk vermelden. Geeft u in dat geval ook duidelijk aan welke delen van documenten vertrouwelijk zijn en wat daarvoor de redenen zijn. Doet u dit niet, dan wordt deze informatie ook niet als vertrouwelijk behandeld en mag deze worden doorgegeven aan de lidstaat die de staatssteun heeft verleend. De bij punt 5 en 6 verstrekte informatie kan niet als vertrouwelijk worden aangemerkt.

5. Informatie over de lidstaat die de staatssteun heeft verleend*

N.B. De hier verstrekte informatie wordt niet vertrouwelijk behandeld.

a) Land: Nederland

b) Op welk niveau en, voor zover u weet, door welke instelling of instantie is de betwiste staatssteun verleend?

Centrale overheid:



Regionale overheid (welke?): Gemeente Leeuwarden

Andere (specificeren):

6. Informatie over de betwiste steunmaatregel*

N.B. De hier verstrekte informatie wordt niet vertrouwelijk behandeld.

a) Gelieve een beschrijving van de betwiste steun te geven en te vermelden in welke vorm deze werd verleend (leningen, subsidies, garanties, belastingvoordelen of -vrijstellingen enz.).

De vermeende steun bestaat uit drie onderdelen. Het eerste onderdeel betreft een verkoop van grond door de gemeente Leeuwarden zonder dat de mededeling van de Europese Commissie inzake grondtransacties is gevolgd. Hierdoor is bij voorbaat niet vast te stellen of er sprake is van een marktconforme prijs en had de gemeente Leeuwarden de voorgenomen transactie bij de Europese Commissie moeten melden. Verder had Loren Holding reeds kenbaar gemaakt dat zij interesse had in voornoemde percelen, zodat concurrentiestelling door middel van een biedprocedure noodzakelijk was.

Het tweede onderdeel betreft het feit dat Pathé Theatres geen parkeergelegenheden op eigen terrein hoeft te realiseren en evenmin parkeer abonnementen bij de parkeergarages van de gemeente Leeuwarden hoeft af te nemen. Hierdoor ziet de gemeente Leeuwarden af van een inkomstenbron, waar zij op grond van haar parkeerbeleid wel aanspraak op zou moeten maken. Tevens vallen de realisatiekosten voor Pathé Theatres hierdoor lager uit.

Het derde onderdeel betreft de weigering van de gemeente Leeuwarden om een openbare biedprocedure te gebruiken voor de verkoop van de percelen, terwijl zij voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst met Pathé Theatres bekend was met de interesse van meerdere marktpartijen in een te ontwikkelen bioscooplocatie.

b) Voor welk doel werd de staatssteun verleend (voor zover u bekend)?

De steun wordt verleend teneinde Pathé Theatres in staat te stellen een bioscoop complex te realiseren in het centrum van de stad Leeuwarden.

c) Om welk bedrag gaat het (voor zover u bekend)? Als u dit niet precies weet, gelieve dan een raming te maken en zoveel mogelijk informatie te geven.

Exacte bedragen zijn niet bekend. Op basis van haar ervaringen komt Loren Holding tot een bedrag voor bouwrijpe grond dat ligt tussen de € 2.000.000,-- en € 2.500.000,--. Dat zou neerkomen op een



steunbedrag dat ligt tussen de € 500.000,-- en € 1.000.000,--. Loren Holding herhaalt haar aanbod om de percelen te laten taxeren in afwezigheid van een taxatie door de gemeente Leeuwarden.

Verder geldt de norm van 0,2/0,3 parkeerplaatsen per zitplaats voor een bioscoop in een stadscentrum, zoals het onderhavige. Dat betekent dat Pathé Theatres – uitgaande van 900 zitplaatsen – ongeveer 200 tot 250 parkeerplaatsen had moeten realiseren of even zoveel parkeerabonnementen had moeten afnemen. De jaarlijkse kosten voor een parkeerabonnement bedragen ongeveer € 1.200,-- per abonnement. Dat zou neerkomen op een bedrag tussen de € 240.000,-- en € 300.000,-- per jaar.

d) Wie is de begunstigde? Gelieve zoveel mogelijk informatie te verstrekken, inclusief een beschrijving van de hoofdactiviteiten van de begunstigde perso(o)n(en)/onderneming(en).

De begunstigde van de steun is Pathé Theatres B.V. Dit is de Nederlandse dochter van het Europawijde Pathé Theatres concern. Dit concern exploiteert bioscoopcomplexen en aanverwante aangelegenheden.

e) Wanneer is de staatssteun volgens u verleend?

De overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het bestemmingsplan wordt herzien. Zodra deze herziening voltooid is, zal de grond aan Pathé Theatres worden geleverd en zal de steun zijn verleend.

f) Is de staatssteun volgens u bij de Commissie aangemeld?*

X Voor zover ik weet, is de staatssteun niet bij de Commissie aangemeld.

☐ Voor zover ik weet, is de staatssteun weliswaar bij de Commissie aangemeld, maar al uitbetaald voordat zij daarover een besluit had genomen. Nummer of datum van de aanmelding (indien bekend):

☐ Voor zover ik weet, is de staatssteun weliswaar aangemeld en door de Commissie goedgekeurd, maar zijn de steunvoorwaarden niet nagekomen. Nummer of datum van de aanmelding (indien bekend):



┐ Voor zover ik weet, is de staatssteun weliswaar verleend in het kader van een groepsvrijstellingsverordening, maar zijn bij de tenuitvoerlegging de toepasselijke voorwaarden niet nagekomen.

--

7. Gronden voor de klacht*

Een steunmaatregel kan alleen worden aangemerkt als staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU, indien de volgende voorwaarden zijn vervuld: de betwiste steunmaatregel wordt door een lidstaat of met staatsmiddelen bekostigd; de maatregel vervalst de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties dreigt deze te vervalsen, en de maatregel beïnvloedt het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig.

a) In hoeverre zijn met de maatregel overheidsmiddelen gemoeid (voor zover bekend)? Ingeval de maatregel niet door een overheidsinstantie werd genomen (maar bijv. door een overheidsbedrijf), legt u dan uit waarom u vindt dat deze maatregel aan een overheidsinstantie in de lidstaat valt toe te rekenen.

De gemeente heeft de grond verkocht aan Pathé Theatres zonder de in de mededeling van de Europese Commissie inzake grondtransacties beschreven procedures toe te passen. Hierdoor staat niet vast dat de grond tegen marktconforme voorwaarden is verkocht aan Pathé Theatres. Sterker nog, hierdoor kleeft er een vermoeden van begunstiging van Pathé Theatres aan e voorgenomen transactie. Gezien het feit dat Loren Holding bereid was een hogere verwervingsprijs te betalen, duidt dit erop dat de gemeente Leeuwarden afgezien heeft van een hogere verkoopprijs. Hierdoor heeft zij genoeg genomen met een lagere opbrengst dan die zij werkelijk had kunnen genereren. Dat betekent dat de gemeente minder opbrengsten genereerd dan mogelijk en dat er daardoor overheidsmiddelen zijn gemoeid met deze steunverlening.

Bij het tweede onderdeel van de klacht zijn eveneens overheidsmiddelen gemoeid. Volgens de bouwverordening van de gemeente Leeuwarden (art. 2.5.30) dient als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. In casu wordt aan deze bepaling niet voldaan en voorziet de gemeente Leeuwarden zelf in de nodige parkeervoorzieningen, wat Pathé Theatres een



aanmerkelijk voordeel oplevert.

b) Waarom is de betwiste staatssteun volgens u selectief (d.w.z. dat deze bepaalde ondernemingen of de productie van bepaalde goederen bevoordeelt)?

De steunverlening is selectief omdat enkel Pathé Theatres kan profiteren van de verleende steun. Zij betaalt namelijk (mogelijk) een lagere verwervingsprijs dan de marktconforme prijs en zij hoeft geen parkeerabonnementen af te nemen of parkeervoorzieningen te realiseren. De overige exploitanten van bioscoopcomplexen in binnen- en buitenland zijn niet in de gelegenheid gesteld een bieding te doen op de betreffende gronden.

c) Hoe levert de betwiste staatssteun volgens u een economisch voordeel op aan de begunstigde of begunstigten?

De begunstigde heeft een lagere verwervingsprijs dan de marktconforme prijs te betalen, wat een rechtstreeks financieel voordeel is voor Pathé Theatres. Verder heeft zij niet de jaarlijkse kosten voor parkeerabonnementen te dragen of parkeervoorzieningen te realiseren, hetgeen eveneens een rechtstreeks economisch voordeel is voor Pathé Theatres.

d) Waarom is de betwiste steun volgens u concurrentievervalsend of dreigt hij dat te worden?

Pathé Theatres kan tegen niet marktconforme voorwaarden een nieuw bioscoopcomplex realiseren in het centrum van de stad Leeuwarden. Hierdoor zal Pathé Theatres in staat worden gesteld een bioscoop tegen gunstigere voorwaarden te exploiteren, wat concurrentie vervalsend zal werken. De bioscopen van Loren Holding hebben deze voordelen niet en kunnen enkel op de bestaande voet verder gaan.

e) Waarom beïnvloedt de betwiste staatssteun volgens u het handelsverkeer tussen lidstaten?

Het betreft hier een grondtransactie, met als doel de ontwikkeling van een bioscoopcomplex. De partij die dit project verwerft maakt onderdeel uit van een multinational met vestigingen door heel Europa. Hierdoor kan de steunverlening direct de interstatelijke handel beïnvloeden.

Verder gaat het hier om een soort van projectontwikkeling waarin partijen uit binnen- en buitenland in geïnteresseerd (kunnen) zijn. De gemeente heeft deze interesse echter nooit goed in kaart gebracht. Zij heeft er voor gekozen om één op één zaken te doen met Pathé Theatres.

8. Verenigbaarheid van de steunmaatregelen



Waarom is de betwiste staatssteun volgens u niet verenigbaar met de interne markt?

Blijkens vaste beschikkingenpraktijk van de Europese Commissie zijn steunmaatregelen aan bioscoopcomplexen wellicht uitgezonderd van het verbod van artikel 107, lid, WEU op grond van artikel 107, lid 3, sub d, WEU. Uit deze beschikkingenpraktijk blijkt wel dat het altijd gaat om regelingen die openstaan voor deelname aan alle ondernemingen die voldoen aan de gestelde voorwaarden. Van enige selectiviteit is geen sprake. Verder blijkt dat deze regelingen doorgaans enkel betrekking hebben op filmhuizen of soortgelijke bioscoopcomplexen waar enkel niet-gangbare/culturele films worden vertoond.

Dat is in het onderhavige geval niet aan de orde. Er is geen regeling die openstaat voor alle ondernemingen die voldoen aan de gestelde voorwaarden. Er wordt zeer specifiek één onderneming begunstigd door de voorgenomen grondtransactie. Deze onderneming exploiteert op commerciële gronden en in hevige concurrentie met anderen, bioscoopcomplexen waar de nieuwste en voor het publiek meest aantrekkelijke films van dat moment worden vertoond.

Verder gaat de steun naar een groot concern met vestigingen in meerdere lidstaten van de Europese Unie. Hierdoor zal de interstatelijke handel nadelig beïnvloed kunnen worden, waardoor aan een van de vereisten van artikel 107, lid 3, sub d, WEU sowieso niet is voldaan. De gemeente Leeuwarden en Pathé Theatres kunnen derhalve geen beroep doen op de mogelijke vrijstelling van artikel 107, lid 3, sub d, WEU.

9. Informatie over eventuele inbreuken op andere EU-wetgeving en -procedures

a) Welke andere EU-regels zijn er door het verlenen van de betwiste steun volgens u nog overtreden? Bedenk wel dat uw eventuele vermoedens niet automatisch in het kader van dit staatssteunonderzoek zullen worden behandeld.

Op grond van de Betfair-jurisprudentie (arrest Hof van Justitie d.d. 3 juni 2010, zaak C-203/08) dient een overheidsinstantie het uit de vrij verkeer bepalingen van het WEU voortvloeiende transparantiebeginsel in acht te nemen bij de uitgifte van schaarse vergunningen e.d. Naar mening van Loren Holding dient de gemeente Leeuwarden dit transparantiebeginsel ook in acht te nemen bij de voorgenomen verkoop van de percelen die zij thans overdraagt aan Pathé Theatres en wel vanwege het volgende.

Vast staat dat het hier gaat om een schaars goed, namelijk een te ontwikkelen bouwlocatie in het centrum van de stad Leeuwarden. Voor deze locatie en de mogelijkheid om daar een bioscoopcomplex te realiseren en te exploiteren bestaat interesse bij meerdere partijen. De gemeente was van deze interesse voor het moment van de voorgenomen verkoop aan Pathé Theatres op de hoogte. Gezien het feit dat de gemeente van deze interesse op de hoogte was, het hier gaat om een schaars goed en de



mededeling van de Europese Commissie in principe een onvoorwaardelijke biedprocedure voorschrijft bij de verkoop van grond, heeft de gemeente Leeuwarden het transparantiebeginsel geschonden door niet een openbare oproep te plaatsen voor de onvoorwaardelijke biedprocedure.

b) Heeft u over deze zaak al eerder contact opgenomen met de diensten van de Commissie of met andere EU-instellingen? *

Neen

Zo ja, voeg dan kopieën bij van die correspondentie.

c) Heeft u over deze zaak al contact opgenomen met nationale autoriteiten of rechtbanken? *

Neen

Zo ja, om welke autoriteiten of rechtbanken gaat het dan? Indien er al een besluit of uitspraak is geweest, voeg daarvan een kopie bij (voor zover beschikbaar). Is de zaak echter nog hangende, geeft u dan het zaaknummer (voor zover beschikbaar).

d) Geef alle andere informatie die van belang kan zijn voor het beoordelen van deze zaak.

Herhaaldelijk heeft Loren Holding met een beroep op de Wet Openbaarheid van Bestuur verzoeken om informatie ingediend bij de gemeente Leeuwarden. De rechter is er aan te pas moeten komen om de gemeente te gebiedten de gevraagde informatie te verschaffen. De uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland voegt Loren Holding als **Bijlage 6** bij. Zelfs na de uitspraak van de rechtbank bleef de gemeente meerdere malen weigeren alle informatie te verschaffen, wat bij Loren Holding de indruk verstrekt dat hier onoorbare zaken worden geregeld.

10. Documenten ter staving

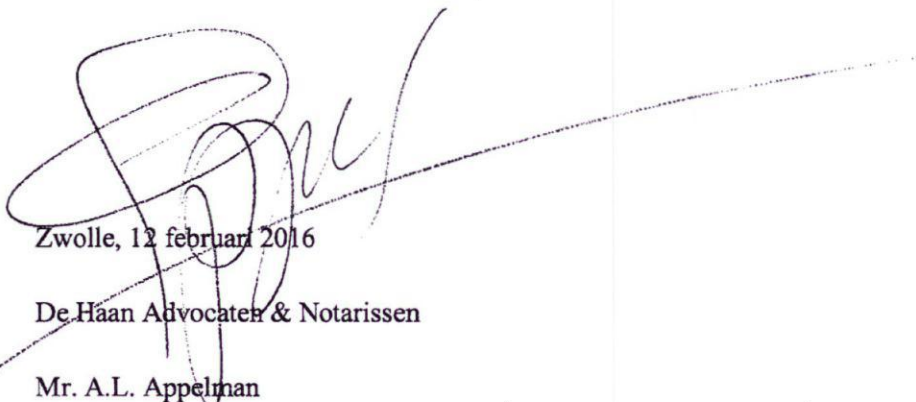
Gelieve alle documenten en stukken ter staving van de klacht te vermelden en zo nodig bij te voegen, zoals:

- een kopie van de nationale wet of andere maatregel die de rechtsgrondslag voor de betaling van de betwiste steunmaatregel vormt;
- documenten waaruit blijkt dat de staatssteun verleend is (persbericht, gepubliceerde rekeningen enz.);



- het bewijs dat u gemachtigd bent om de klacht namens een andere persoon of onderneming te dienen;
- kopieën van eerdere correspondentie met de Europese Commissie of andere Europese of nationale instanties over deze zaak (voor zover beschikbaar);
- voor zover een nationale rechtbank/autoriteit zich al over de zaak heeft uitgesproken, een kopie van het vonnis of besluit (voor zover beschikbaar).

Ik verklaar dat ik alle informatie in dit formulier en de bijlagen te goeder trouw heb verstrekt.



Zwolle, 12 februari 2016

De Haan Advocaten & Notarissen

Mr. A.L. Appelman

Aan:	De Haan Advocaten en Notarissen Leeuwarden
T.a.v.:	De heer mr. W. Sleijfer
Onderwerp:	Memo beoordeling laddertoets ontwerpbestemmingsplan "Leeuwarden – Bioscoop Harmonieplein"
Datum:	15 februari 2016
Referte:	drs R.V. Bak

1 Inleiding

Pathé Theatres B.V. heeft plannen voor de bouw van een bioscoop op het Harmonieplein in Leeuwarden. De gemeente wil hier medewerking aan verlenen en het ontwerpbestemmingsplan dat de bioscoop mogelijk moet maken, ligt van 7 januari tot en met 17 februari 2016 ter inzage.

Het plan gaat uit van een bioscoop met 7 zalen en circa 1000 tot 1.200 stoelen.

Loren Holding BV exploiteert aan de Nieuwestad twee bioscoopcomplexen (Cinema en Tivoli). U heeft ons namens Loren Holding B.V. gevraagd om de laddertoets in het ontwerpbestemmingsplan "Leeuwarden – Bioscoop Harmonieplein" te beoordelen. Deze memo gaat hierop in en richt zich op de onderstaande aspecten van de ladder:

1. Is er sprake van een actuele regionale behoefte en ontstaat er geen onaanvaardbare leegstand
2. Kan er gebruik gemaakt worden van bestaande bebouwing door herstructurering, transformatie of anderszins
3. Zo nee, is de locatie passend multimodaal ontsloten of te ontsluiten.

2 Onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerp wordt op onderstaande pagina's ingegaan op de onderbouwing

Pagina 5:

De voorgestelde bioscoop voorziet in 7 zalen en beschikt over ca. 1.000 tot 1.200 stoelen.

Pagina 22:

In het kader van dit bestemmingsplan is er onderzoek gedaan naar de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Samenvattend volgt hierna de volgende conclusie:

- Een bioscoop is een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast.

- De nieuwe multiplexachtige bioscoop voorziet in een (latente) regionale behoefte.

- Het planinitiatief betreft een binnenstedelijke transformatie van een parkeerterrein naar een bioscoop met fietsenstalling.

- Er kan geen gebruik worden gemaakt van een bestaand groot pand met een vergelijkbare optimale situering.

- Hoewel een zeker risico bestaat dat de komst van de nieuwe multiplexachtige bioscoop een negatief effect heeft op bestaande bioscopen en tot continuïteitsproblemen kan leiden, is het niet waarschijnlijk dat dit effect duurzaam ontwrichtend is voor de binnenstad. Evenmin ligt het in de lijn van verwachting dat ten gevolge van het falen van het plan duurzame leegstand ontstaat op deze gewilde plek.

Voor het complete rapport verwijzen wij u naar bijlage 4.

Pagina 92-128

Rapportage Ladder voor duurzame verstedelijking Pathé bioscoop Harmonieplein in Leeuwarden

3 Toetsing

1. Is er sprake van een actuele regionale behoefte en ontstaat er geen onaanvaardbare leegstand

Groei aantal stoelen

Concreet is de vraag of er behoefte is aan 1.000 tot 1.200 extra bioscoopstoelen in de relevante regio.

Op dit moment zijn er in Leeuwarden 1.552 stoelen. Dit betekent een toename van circa 64 tot 77 %.

Uit de prognose Fryslân 2013 blijkt dat de bevolking in de gemeente Leeuwarden de komende jaren nog toeneemt, maar de omliggende regiogemeenten krimpen. De bevolking in de hele provincie neemt tot 2030 met nog geen 7000 inwoners toe en in de periode 2030-2040 wordt krimp met 12000 inwoners verwacht.

Conclusie: op basis van de bevolkingsprognose vragen wij ons af of (een dergelijk grote) toename van het aantal stoelen te rechtvaardigen is.

Latente regionale behoefte?

De bijlage gaat uit van een (latente) regionale behoefte.

Verondersteld wordt dat het bioscoopbezoek toeneemt door het toevoegen van een nieuwe bioscoop. Wij zien nergens terug waarom dit in Leeuwarden ook zo zou zijn. Uit het Jaarverslag 2014 Nederlandse Vereniging van Bioscoopexploitanten blijkt dat het bioscoopbezoek in Friesland het laagste is in Nederland. Niet is onderzocht waarom dit zo is en of het bioscoopbezoek door het toevoegen van stoelen in Friesland zou toenemen.

Uit het Jaarverslag 2014 Nederlandse Vereniging van Bioscoopexploitanten blijkt dat het bioscoopbezoek de afgelopen jaren niet is toegenomen en dat ook de recette vrijwel niet is toegenomen. En dat terwijl het aantal stoelen met 6,8% (7600) is toegenomen. Hieruit blijkt dat de bioscoopsector onder druk staat en dat er sprake is van een verdringingsmarkt. Het toevoegen van stoelen leidt in ieder geval niet tot een navenante groei van het bioscoopbezoek.

Dit is ook geconstateerd door de Rabobank. Uit de Rabobank cijfers en trends, branchbarometer (april 2015) blijkt dat het aanbod structureel toeneemt. In zeven jaar tijd is het aantal aanbieders met ruim 13,5% gestegen. Deze nieuwe bioscopen nemen ook in grootte toe: zowel het aantal zalen als stoelen groeide met 22%. De toenemende concurrentie in combinatie met een prijskritische consument, leidt sinds 2012 tot dalende bestedingen per stoel (-3%). Door het fors toegenomen bioscopenaanbod en de toenemende concurrentie van 'gratis' online alternatieven blijft de Rabobank kritisch: verzadiging van de markt met blijvende prijsdruk dreigt.

Bedreigingen zijn:

- Agressief uitbreidingsbeleid van de drie grote spelers in de markt : Pathé, JT Bioscopen, Kinopolis;
- Opkomst 'video on demand' voor thuis en alternatieven zoals Popcorntime;
- Vestigingsmogelijkheden van concurrenten;
- Verkorting van de tijd tussen bioscoopvertoning en uitbrengen via alternatieve kanalen.

Conclusie: de regionale behoefte blijkt niet uit bovengenoemde rapporten. Het is aannemelijk dat Pathé de bestaande bioscopen in Leeuwarden verdringt.

Regio vergelijkbaar?

In bijlage 4 wordt de regio Leeuwarden vergeleken met 5 andere regio's. Hieruit blijkt dat de stoeldichtheid in de regio Leeuwarden 10% lager is dan gemiddeld. Na realisatie ligt de stoeldichtheid 8% hoger dan gemiddeld. Wat opvalt is dat er alleen is gekeken naar het aantal inwoners. Er wordt geen rekening gehouden met de leeftijdsopbouw in de regio's, terwijl leeftijd van grote invloed is op het bioscoopbezoek. Dit blijkt uit de Bioscoopmonitor 2014/2015. Leeuwarden heeft een relatief jonge bevolking en de afgelopen jaren is in die grootste groep bioscoopbezoekers het bezoek per hoofd teruggelopen.

Methodisch is het ook opmerkelijk dat naast de vergelijking met vijf andere regio's er voor de effecten van toevoeging van een bioscoop (hoofdstuk 3) opeens een andere benchmark wordt gebruikt. Dat is methodisch gezien op zijn minst discutabel.

Conclusie: er is geen rekening gehouden met de leeftijdsopbouw in de gebruikte regio's in de benchmark. Het is niet duidelijk of de regio's wel vergelijkbaar zijn. Het gebruik van twee benchmarks is opmerkelijk.

Onaanvaardbare leegstand?

In het ontwerp wordt geconcludeerd dat er een zeker risico is dat de nieuwe bioscoop tot continuïteitsproblemen kan leiden, maar dat dit geen duurzaam ontwrichtend effect heeft op de binnenstad. Uit de bijlage blijkt dat de komst van nieuwe bioscopen in enkele regio's leidde tot een daling van het aantal bezoekers bij bestaande bioscopen met -10 tot -25 %. In de bijlage is ook geconstateerd dat het toevoegen van een bioscoop tot continuïteitsproblemen kan leiden.

Conclusie: het is aannemelijk dat de twee bioscopen in Leeuwarden zullen sluiten door het toevoegen van een nieuwe bioscoop.

Hergebruiksmogelijkheden

In bijlage 4 wordt op pagina 15 verondersteld dat de twee bioscopen voldoende bestemmingsplanmatige mogelijkheden hebben voor hergebruik en dat door de ligging in het hart van het centrum voldoende belangstelling mag worden verondersteld. De hergebruiksmogelijkheden zijn echter beperkt omdat de panden specifiek zijn ingericht als bioscoop. De panden zijn alleen met grote investeringen geschikt te maken voor andere functies. De gebruiksmogelijkheden op de begane grond hebben betrekking op detailhandel/ondergeschikte horeca, publieksgerichte dienstverlening/cultuur en ontspanning.

Het is onwaarschijnlijk dat deze panden ingevuld kunnen worden met dergelijke functies.

Daar komt bij dat de panden niet zomaar te gebruiken zijn als (bijvoorbeeld) winkelpand. Het gaat bij beide bioscopen om smalle en diepe panden. De omzet van een winkel, en daarmee de waarde van een pand is in belangrijke mate afhankelijk van de frontbreedte: de zogenaamde A-meters liggen direct bij de ingang. Naarmate men dieper in een pand komt neemt de waarde van de meters steeds verder af (ITZA-methode). Een diep en smal pand zal daardoor relatief een lage waarde vertegenwoordigen als het winkelruimte moet worden. Daar komen de aanzienlijke verbouwingskosten bij omdat bijvoorbeeld ook een fatsoenlijke verdiepingsvloer zal moeten worden ingebouwd.

Op pagina 16 en 17 van de bijlage is ook aangegeven dat de binnenstad al een aantal jaren te maken heeft met toenemende leegstand. De cijfers van het laatste jaar zouden wijzen op een stabilisatie/licht herstel. Uit de tabel op pagina 17 blijkt dat de leegstand met 11,4% hoger ligt dan het Nederlandse gemiddelde (9,2%). Uit recente v=cijfers (Locatus, februari 2016) blijkt dat deze leegstand in Leeuwarden verder is opgelopen naar 12,2%.

De bruto vloeroppervlakte van de beide bioscopen is gezamenlijk 2.558 m² (1285 m² voor Tivoli en 787 m² voor Cinema) (bron: kadaster bagviewer, 2016). Omgerekend komt dit neer op een winkelvloeroppervlakte van circa 2.000 m². De leegstand in het centrum van Leeuwarden bedraagt volgens Locatus 9.823 m². Met sluiting van de beide bioscopen kan hier in het centrumgebied 20% bijkomen (op schaal van Leeuwarden is dit nog steeds een toename van 6% groei).

Conclusie: er is met de komst van een nieuwe bioscoop een groot risico op langdurige leegstand van twee grote panden in de binnenstad van Leeuwarden en daarmee een negatief effect op het woon- en leefklimaat. De behoefte aan vervolgfuncties is niet aangetoond.

2. Kan er gebruik gemaakt worden van bestaande bebouwing door herstructurering, transformatie of anderszins

Er wordt voor de ontwikkeling van het nieuwe bioscoopcomplex gebruik gemaakt van onbebouwde ruimte. Bij voorkeur moet gebruik gemaakt worden van bestaande bebouwing.

Op pagina 14 van de bijlage wordt gemeld dat er geen panden beschikbaar zijn met een footprint van 2000m² en ruimte voor 7 zalen. Nergens blijkt uit of er een serieus locatieonderzoek is uitgevoerd.

Conclusie: nergens blijkt uit dat serieus onderzoek is gedaan naar een locatie met bestaande bebouwing, door hergebruik, al dan niet met sloop en nieuwbouw.

3. Is de locatie passend multimodaal ontsloten of te ontsluiten.

Om de ontwikkeling van Pathé mogelijk te maken wordt een bestaande parkeerlocatie opgeheven. Op pagina 13 is aangegeven dat de omliggende parkeergarages voldoende ruimte hebben voor de bezoekers en om het verlies aan parkeerplaatsen op te vangen. Nergens is echter een berekening/onderbouwing te vinden van deze stelling.

Conclusie: nergens blijkt uit wat de parkeerbehoefte van de bioscoop is en of dit daadwerkelijk opgevangen kan worden.

Bijlage 1 Rabobank cijfers en trends, branchbarometer (april 2015)

Bron: https://www.rabobank.nl/images/ct_bb_bioscopen_29737343.pdf

Valt het doek voor de bioscoop?

De bioscoop lijkt de laatste jaren weinig last te hebben gehad van de economische recessie, sinds 2008 is het totaal aantal bezoekers met maar liefst ruim 30% gestegen. Vorig jaar stabiliseerde het aantal bezoekers echter voor het eerst, terwijl het aanbod en dus de concurrentie fors toeneemt. Zijn de gouden jaren van de sector voorbij?

Perspectief

Voor 2015 zal de vraag licht stijgen nu de economie weer verder aantrekt en de consument voorzichtig meer gaat besteden. Ook in 2014 hebben de bioscopen een goed jaar gekend met bijna 31 miljoen bezoekers en een totale recette van 250 miljoen euro. Deze cijfers zijn echter gelijk aan die van 2013; voor het eerst in jaren groeide het aantal bezoekers niet. Dit komt met name door het 'slechte' voorjaar en dito zomer - te lekker weer en het WK voetbal als extra concurrent. Het stagneren van de groei lijkt dus vooralsnog een incident en sterk door het weer beïnvloed.

Bioscopen zitten in een opgaande markt, waarvan het succes te verklaren is doordat de bioscoop een relatief goedkoop avondje uit is; gemiddeld betalen we iets meer dan acht euro voor een kaartje. Een laag bedrag vergeleken met soortgelijke vormen van entertainment. Tegelijkertijd spelen nieuwe bioscopen uitstekend in op de behoefte bij de consument aan meer beleving, kwaliteit en service. Maar het succes heeft ook een keerzijde; het aanbod neemt structureel toe. In zeven jaar tijd is het aantal aanbieders met ruim 13,5% gestegen. Deze nieuwe bioscopen nemen ook in grootte toe: zowel het aantal zalen als stoelen groeide met 22%. De toenemende concurrentie in combinatie met een prijskritische consument, leidt sinds 2012 tot dalende bestedingen per stoel (-3%) en overall tot een gematigd positief sentiment in de branche.

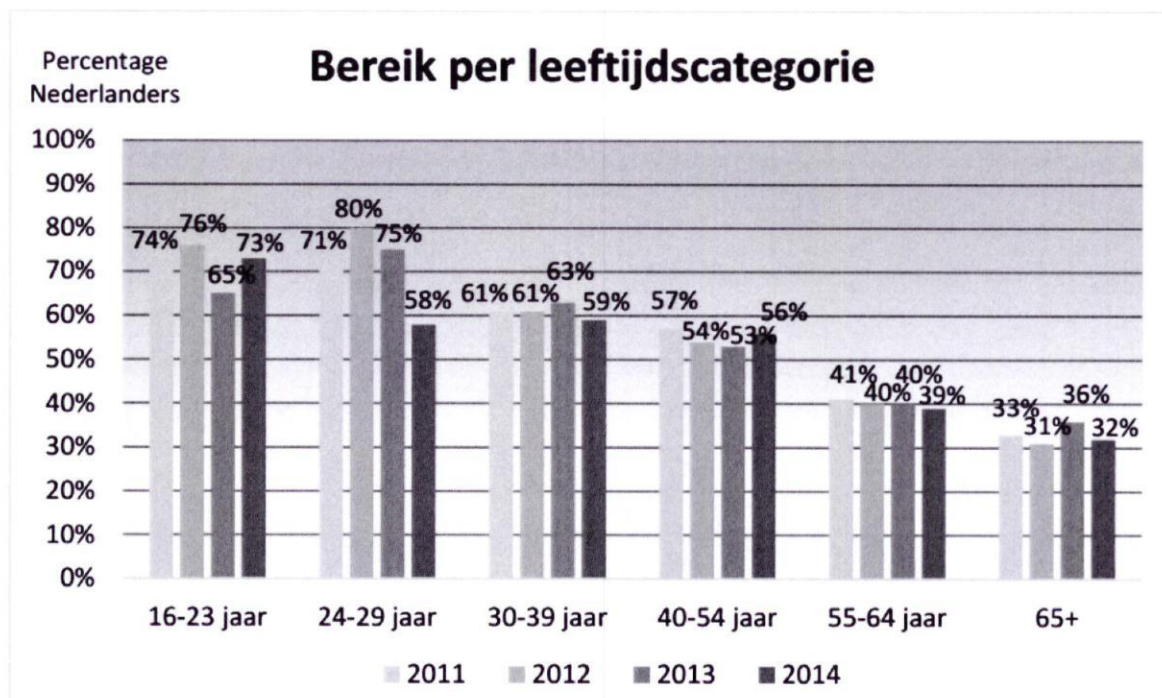
Voor de langere termijn is de prognose neutraal. Bioscopen spelen als geen ander in op de hybride consument die continu op zoek is naar of een goedkoop avondje uit, of naar een avondje uit met een bijzondere beleving. Door het fors toegenomen bioscopenaanbod en de toenemende concurrentie van 'gratis' online alternatieven blijven we kritisch: verzadiging van de markt met blijvende prijsdruk dreigt.

Trends

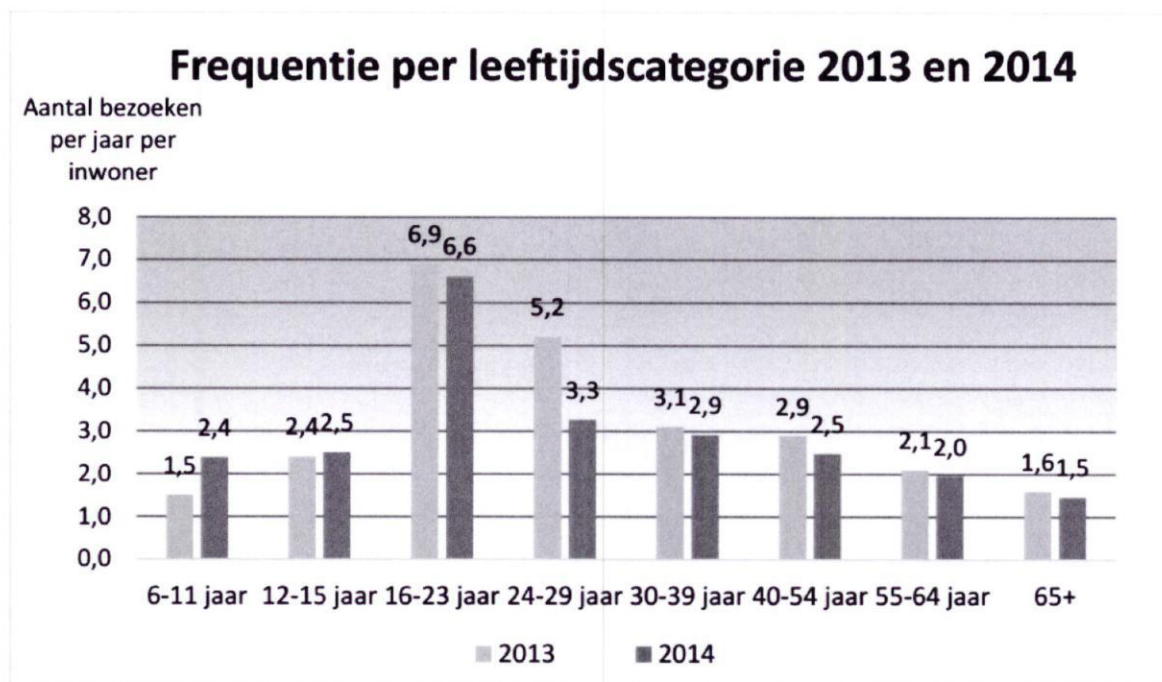
- Full-service concepten met onder andere bediening in de zaal;
- Ketenvorming en schaalgrootte;
- Toenemende innovatie zoals 'second screen applicatie';
- Vertonen van alternatieve content, zoals live concerten, opera's, et cetera;
- Creatieve samenwerkingsverbanden tussen bioscoop en horeca, zoals De Hallen in Amsterdam en de JT Bioscoop bij Van der Valk in Hoorn.

Kansen en bedreigingen

- Agressief uitbreidingsbeleid van de drie grote spelers in de markt : Pathé, JT Bioscopen, Kinopolis;
- Opkomst 'video on demand' voor thuis en alternatieven zoals Popcorntime;
- Vestigingsmogelijkheden van concurrenten;
- Verkorting van de tijd tussen bioscoopvertoning en uitbrengen via alternatieve kanalen.



Figuur 51. Bereik Nederlandse bioscopen en filmtheaters per leeftijdscategorie 2011-2014.



Figuur 52. Gemiddelde bezoekfrequentie per leeftijdscategorie in 2013 en 2014 (leeftijd 6+).

Bijlage 3 Jaarverslag 2014 Nederlandse Vereniging van Bioscoopexploitanten

Bron: http://www.nvbinfocentrum.nl/uploads/files/2014_jaarverslag_nvb_nvf.pdf

pag 5

Het bioscoopbezoek in 2014 is gelijk gebleven aan dat van 2013. Dat is een hele prestatie omdat 2013 werd gezien als een bijzonder sterk jaar én omdat er in 2014 een WK voetbal plaatsvond. Doorgaans is dat laatste niet erg bevorderlijk voor het bioscoopbezoek in de zomer.

In 2014 passeerden ruim 30 miljoen bezoekers de kassa's van bioscopen en filmtheaters in ons land. Daarmee is de bioscoop een belangrijk uitje voor jong en oud. De bioscoop is ook aantrekkelijk als uitgaansgelegenheid. Er is de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in nieuwe, comfortabele bioscoopcomplexen en filmtheaters. Door de digitalisering is het mogelijk een grotere variëteit aan films en voorstellingen aan te bieden.

De ontwikkelingen in 'special effects' zijn daarnaast zo spectaculair dat de films die ze in huis hebben het beste tot hun recht komen in de bioscoop. Filmdistributeurs blijven volop investeren in de marketing en publiciteit van hun films.

Onbekend maakt immers onbemind. De gemiddelde prijs van een bioscoopkaartje in 2014 was € 8,11. Ook wat dat betreft is de bioscoop een aantrekkelijke propositie voor ruim twee uur entertainment.

De bioscoop trekt bezoekers uit alle leeftijdscategorieën. Waar in het verleden met name jongeren de bioscoop bezochten, kwam het bereik onder 65+-ers in 2014 uit op 32%. Het is nu vooral de uitdaging om jongeren, die worden verleid door andere vormen van vrijetijdsbesteding, te blijven interesseren voor filmbezoek. Het bereik onder 24-29-jarigen kwam in 2014 uit op een magere 58%. In 2012 was dat nog 80%. Het lijkt er echter op dat de filmindustrie met het zogenaamde Young Adult genre een succesvol antwoord heeft gevonden om in ieder geval het dalende bereik onder tieners te keren. Met dank aan films als The Hunger Games, The Fault in Our Stars en The Maze Runner steeg het bereik onder 16- tot 23-jarigen in 2014 met 8% naar 73%.

Het bezoek per inwoner is vanaf 2011 niet gegroeid. Het aantal stoelen is tussen 2011-2014 met 6,8% (7600) toegenomen. De recette is met 2,9% toegenomen (van 7,88 naar 8,11)

Kerncijfers 2005-2014

		2005	2006*	2007	2008	2009	2010	2011	2012*	2013	2014
	Bruto recette (mln. €)	135,2	155,9	159,7	165,1	200,9	219,4	240	244,6	249,5	250,1
	Bezoek (mln.)	20,6	23,4	23,1	23,5	27,3	28,2	30,5	30,6	30,8	30,8
	Bevolking (mln.)	16,3	16,3	16,3	16,4	16,4	16,4	16,7	16,8	16,8	16,8
	Bezoek per inwoner	1,3	1,4	1,4	1,4	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8
	Recette per bezoeker (€)	6,56	6,66	6,92	7,02	7,36	7,78	7,88	8,00	8,10	8,11
	% bruto recette top 20	45,0	48,2	49,0	43,2	46,1	42,7	44,4	43,3	36,6	35,8
	Nieuw uitgekomen films **	324	278	292	296	334	325	343	364	353	362
	Idem met minimaal 10 kopieën	167	177	171	191	204	201	158	243	265	273
	Idem met minimaal 80 kopieën	39	28	36	39	48	57	65	65	69	71
	Films in twee versies uitgebracht	13	9	9	9	10	9	10	11	7	9
	Films uitgebracht digitaal 2K	3	7	15	23	43	94	252	364	353	362
	Films uitgebracht in 3D			1	5	10	20	30	41	42	38
	Gemiddeld aantal kopieën ****	28,4	31,2	30,3	32,2	31,3	34,8	38,5	39	41,8	42,8
	Nieuwe NL films (incl. coproducties)***	39	29	21	30	37	52	48	63	57	57
	Idem met minimaal 10 kopieën	20	20	18	19	22	24	25	36	35	36
	Gemiddeld aantal kopieën ****	32,6	39,3	45,7	42,2	47,8	34,9	44,6	40	56,5	43
	% bruto recette NL films	12,33	11,15	13,41	17,68	16,35	14,81	21,85	14,69	19,26	19,70
	% bezoek NL films	13,16	11,18	13,53	17,87	17,38	15,85	22,34	15,81	20,56	20,91
	Bioscopen *****	141	133	130	130	132	135	138	139	141	144
	Doeken	558	556	553	564	575	616	628	639	652	677
	Stoelen (x 1.000)	102,5	101,1	99,9	102,3	107,9	109,3	112,3	113,9	116,2	119,9
	Gemiddeld aantal doeken per bioscoop	4,0	4,2	4,3	4,4	4,4	4,4	4,6	4,6	4,6	4,7
	Gemiddeld aantal stoelen per doek	184	182	181	181	188	183	179	178	178	177
	Filmtheaters *****	30	30	30	31	32	32	34	34	34	36
	Doeken	67	73	77	85	86	91	93	99	104	112
	Stoelen (x 1.000)	5,5	5,9	6,2	7,1	6,8	7,7	7,9	8,9	9,4	10,0

* 2006 telde 53 speelweken. Vanaf 2012 op kalenderjaar i.p.v. speelwekenjaar (meeting 1 januari t/m 31 december).

** Bij nieuw uitgekomen films zijn alleen de releases van leden van de NVF meegeteld.

*** Vanaf 2010 inclusief Cinema Delicatessen.

**** Voor aantal kopieën (kop.) geldt steeds: maximum aantal dat tegelijkertijd in omloop is geweest.

***** Op basis van ledenbestand per 1 januari 2015. Exclusief reis- en open luchtbioscopen. In 2014: 4 reis- en open luchtbioscopen.

***** Op basis van ledenbestand per 1 januari 2015. Exclusief film - theaters/filmhuizen zonder week programma. Dit betreft per jaar gemiddeld 70 filmtheaters/filmhuizen met 70 doeken. In 2014: 81 filmhuizen met 70 doeken (incl. 10 interne filmtheaters).

Inwoners van Friesland bezoeken bioscopen het minste.

Friesland 6,05 stoelen per 1000 inwoners

Gemiddeld in Nederland 8,35 stoelen per 1000 inwoners

Provincies op basis van recette in 2014

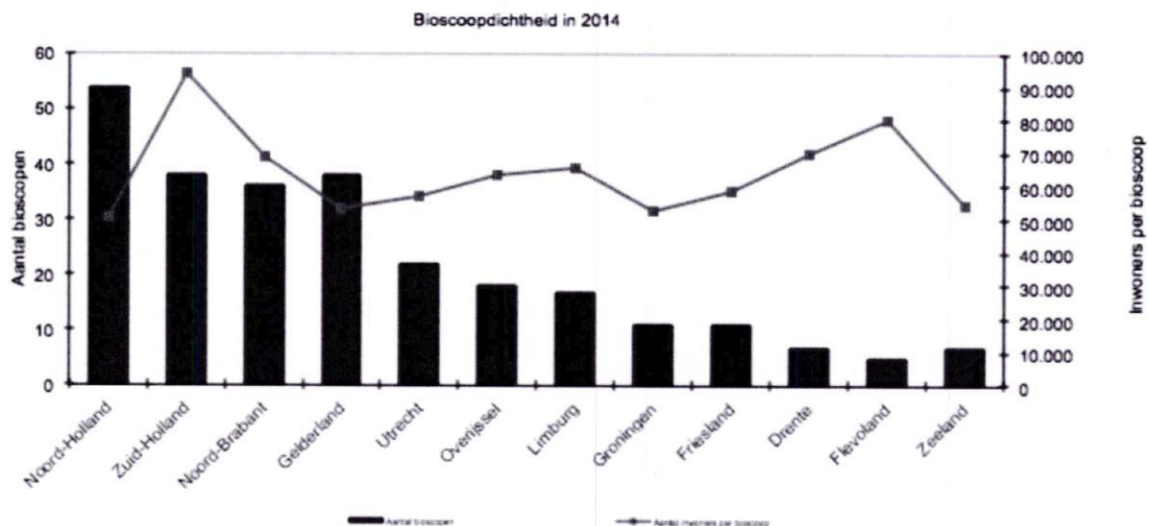
De recette- en bezoeksijfers zijn op basis van
MaccsBox - kalenderjaar 2014.

Het aantal bioscopen, doeken en stoelen is op basis
van het ledenbestand - per 1 januari 2015.

* Inclusief alle filmtheaters, 'interne
filmhuizen' (in 2014:10) en reis- en
openluchtbioscopen (in 2014: 4).

** Bron: CBS.

	Bioscopen*	Doeken*	Stoelen*	Recette (x1.000)	Aandeel (%)	Bezoek (x1.000)	Inwoners (x1.000)**	Bezoek per inw.
Noord-Holland	54	185	28.274	62.311	24,9%	7.516	3.577	2,1
Zuid-Holland	38	142	25.234	59.034	23,6%	7.272	2.741	2,7
Noord-Brabant	36	125	21.439	35.585	14,2%	4.465	2.479	1,8
Gelderland	38	94	13.899	21.320	8,5%	2.590	2.020	1,3
Utrecht	22	61	10.246	18.377	7,3%	2.230	1.254	1,8
Overijssel	18	54	9.012	13.637	5,5%	1.647	1.140	1,4
Limburg	17	71	11.641	13.417	5,4%	1.851	1.120	1,7
Groningen	11	38	6.761	8.557	3,4%	1.100	583	1,9
Friesland	11	31	3.910	5.204	2,1%	631	646	1,0
Drente	7	24	3.382	4.591	1,8%	548	489	1,1
Flevoland	5	17	3.776	4.287	1,7%	501	400	1,3
Zeeland	7	19	3.036	3.793	1,5%	483	381	1,3
Totaal Nederland	264	861	140.610	250.114	100%	30.834	16.829	1,8



Leeuwarden op 29^{ste} plek in top 50, 1552 stoelen, afname bezoek met 11 % tussen 2011 en 2014, gem nl groei 1%. 6 % afname recette, gem nl toename 4%

Top 50 steden op basis van bezoek

Afkortingen: DR: Drenthe, FL: Flevoland, FR:

Friesland, GE: Gelderland, GR: Groningen, L:

Limburg, NB: Noord-Brabant, NH: Noord-Holland,

O: Overijssel, U: Utrecht, ZH: Zuid-Holland, ZL:

Zeeland.

De recette- en bezoekcijfers zijn op basis van

Maccsbox - 2011 is op basis van speelwekenjaar,

vanaf 2012 op basis van kalenderjaar.

Het aantal bioscopen, doeken en stoelen is op basis van het ledenbestand - per 1 januari 2015.

* Exclusief de 'interne filmhuizen' (in 2014: 10) en reis- en openlucht-bioscopen (in 2014: 4).

** Door een rekenfout zijn er in het jaarverslag 2013 verkeerde bezoek- en recettecijfers gepubliceerd, deze zijn in dit jaarverslag gecorrigeerd.

*** Den Haag is inclusief Scheveningen.

**** Nieuw in de top 50.

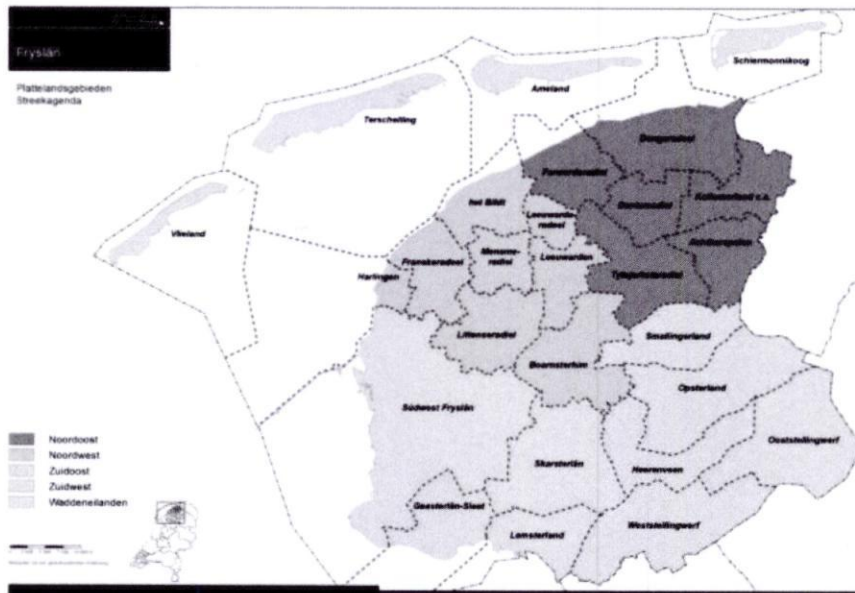
Plaats	Bioscopen*				Bezoek (x1.000)				Recette (x€1.000)			
	Pro- vin- cie	Bi- osc.	Doe- ken	Stoe- len	2014	2013	2012	2011	2014	2013	2012	2011
1 Amsterdam	NH	17	79	11.565	4.091	4.276	4.338	4.283	34.286	35.501	35.278	33.604
2 Rotterdam	ZH	6	35	7.506	2.914	3.063	3.114	3.062	23.669	24.775	24.949	24.068
3 Den Haag ***	ZH	4	29	6.096	2.034	2.133	2.106	2.141	17.057	17.829	17.154	17.297
4 Eindhoven	NB	4	28	4.752	1.043	1.045	1.050	1.105	8.803	8.816	8.705	8.821
5 Tilburg	NB	3	22	4.167	1.142	1.127	1.090	1.092	8.447	8.348	7.840	7.868
6 Groningen	GR	5	25	4.192	895	953	983	1.035	6.905	7.296	7.325	7.635
7 Utrecht	U	7	21	3.464	798	789	864	884	6.679	6.558	6.989	7.080
8 Amersfoort	U	3	19	3.278	789	738	522	453	6.455	6.093	4.604	4.100
9 Haarlem	NH	2	10	1.462	729	729	747	539	6.083	6.051	6.077	4.353
10 Enschede	O	3	16	3.408	688	702	709	727	5.746	5.591	5.531	5.649
11 Breda	NB	2	11	1.891	646	678	648	642	5.268	5.473	5.173	5.101
12 Delft	ZH	2	9	1.514	567	559	548	524	4.519	4.471	4.403	4.177
13 Arnhem	GE	3	13	2.297	498	506	493	486	4.034	4.113	4.018	3.913
14 Ede	GE	1	9	2.399	448	482	516	571	3.839	4.028	4.230	4.469
15 Den Bosch	NB	3	13	2.661	391	386	441	446	3.295	3.216	3.578	3.740
16 Almere	FL	2	9	2.356	372	392	393	431	3.257	3.493	3.534	3.703
17 Nijmegen	GE	5	14	1.980	388	381	417	417	3.186	3.185	3.436	3.321
18 Zaandam	NH	2	8	1.326	373	388	354	333	2.969	3.081	2.806	2.624
19 Hoofddorp	NH	2	9	1.217	349	317	207	45	2.842	2.598	1.671	308
20 Sittard-Geleen	L	3	10	2.141	402	412	421	411	2.716	2.942	2.921	2.898
21 Kerkrade****	L	1	8	2.062	351	129	0	0	2.681	926	0,00	0,00
22 Zwolle	O	3	7	1.171	309	308	303	308	2.552	2.536	2.471	2.495
23 Leiden	ZH	3	10	1.598	304	301	346	355	2.427	2.395	2.734	2.713
24 Helmond	NB	2	8	1.328	302	287	286	308	2.395	2.313	2.277	2.397
25 Zoetermeer	ZH	1	8	1.248	287	284	297	320	2.395	2.395	2.463	2.512
26 Apeldoorn	GE	2	9	1.396	268	265	264	82	2.329	2.268	2.360	653
27 Beverwijk	NH	1	6	1.054	275	279	291	336	2.330	2.334	2.490	2.895
28 Houten	U	2	5	707	275	268	251	242	2.312	2.234	2.142	2.052
29 Leeuwarden	FR	3	12	1.552	259	262	258	291	2.291	2.327	2.230	2.413
30 Vlissingen	ZL	1	7	1.211	284	297	307	315	2.264	2.353	2.407	2.505
31 Hilversum	NH	4	15	2.356	284	238	261	248	2.187	1.746	1.921	1.856
32 Hoorn****	NH	2	8	1.084	240	74	73	26	2.067	519	487	158
33 Maastricht	L	2	12	1.693	278	307	324	318	2.022	2.422	2.487	2.412
34 Deventer	O	2	8	1.154	240	235	247	294	1.994	1.982	2.065	2.392
35 Spijkenisse	ZH	1	6	817	253	252	270	280	1.894	1.891	2.095	2.284
36 Schagen	NH	2	6	659	229	252	266	293	1.840	2.052	2.108	2.303
37 Heerhugowaard	NH	1	5	1.372	212	238	241	273	1.817	2.014	2.058	2.357
38 Almkerk	NB	1	4	576	193	175	146	12	1.563	1.434	1.196	101
39 Emmen	DR	1	7	1.249	182	186	190	215	1.523	1.555	1.607	1.734
40 Roermond	L	2	9	1.849	226	219	214	200	1.558	1.553	1.532	1.473
Plaats	Bioscopen*				Bezoek (x1.000)				Recette (x€1.000)			
	Pro- vin- cie	Bi- osc.	Doe- ken	Stoe- len	2014	2013	2012	2011	2014	2013	2012	2011
41 Doetinchem	GE	2	7	1.141	179	182	182	182	1.505	1.469	1.512	1.578
42 Uden	NB	2	5	623	184	193	221	266	1.453	1.510	1.745	2.085
43 Vlaardingen	ZH	2	6	983	180	165	8	-	1.434	1.365	65	-
44 Purmerend	NH	2	5	1.060	160	175	183	204	1.366	1.458	1.506	1.731
45 Hoogeveen	DR	1	7	807	151	148	132	152	1.307	1.225	1.066	1.235
46 Alphen a/d Rijn	ZH	3	9	1.541	165	162	177	192	1.291	1.278	1.394	1.491
47 Drachten	FR	2	8	927	169	166	164	182	1.277	1.250	1.238	1.411
48 Woerden	U	1	4	436	154	151	149	134	1.272	1.262	1.253	1.097
49 Hoogezand-Sappemeer	GR	1	6	1.254	148	149	145	145	1.258	1.225	1.179	1.229
50 Assen	DE	1	5	750	147	145	126	75	1.243	1.169	932	501
Subtotaal		133	611	105.330	26.444	26.547	26.281	25.874	215.901	215.919	211.239	204.793
Overige gemeenten		117	248	35.280	4.390	4.271	4.279	4.584	34.213	33.589	33.361	35.244
Totaal Nederland		250	859	140.610	30.834	30.818	30.560	30.458	250.114	249.508	244.599	240.037

Bijlage 4 Leeftijdsofbouw en prognose Leeuwarden / regio

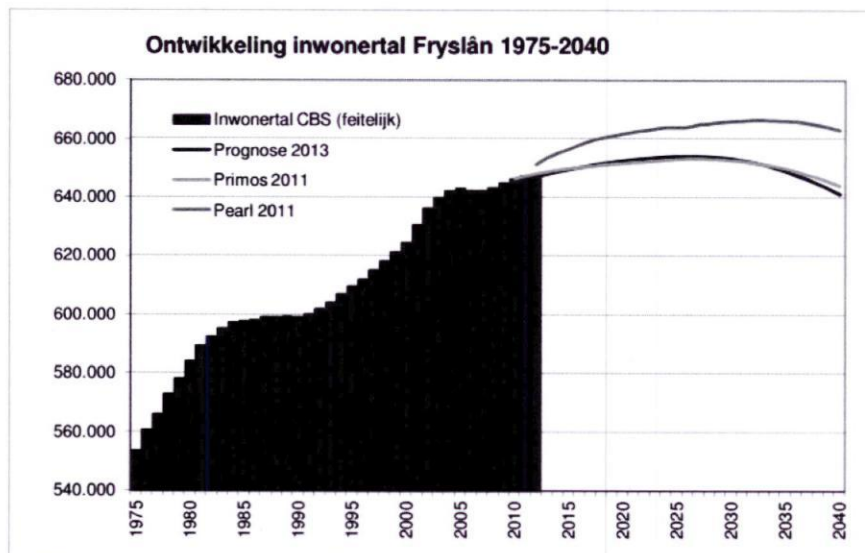
Bron: [http://www.fryslan.frl/3570/demografische-ontwikkelingen/files/\[94\]prognose%20fryslan%202013.pdf](http://www.fryslan.frl/3570/demografische-ontwikkelingen/files/[94]prognose%20fryslan%202013.pdf)

De bevolking in heel Friesland neemt tot 2030 toe met 6930 inwoners

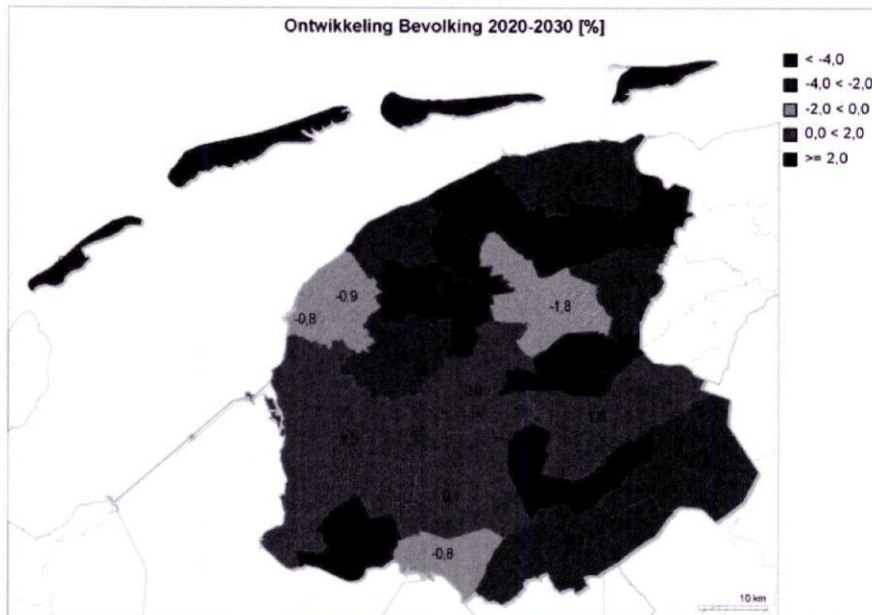
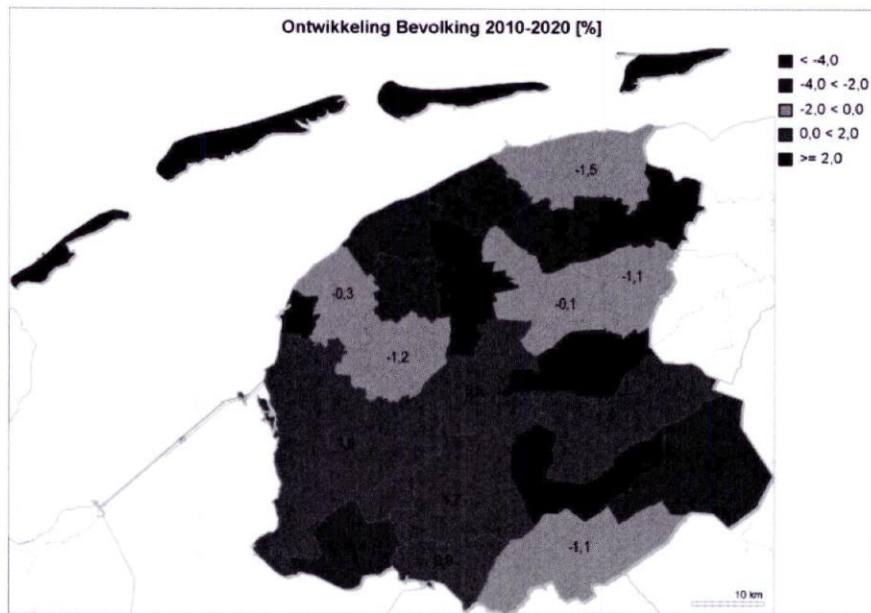
In de relevante woonregio Noordwest neemt alleen het aantal inwoners in Leeuwarden fors toe (12423), de omliggende regiogemeenten krimpen.



Figuur 1.1 Regionale indeling plattelandsgebieden

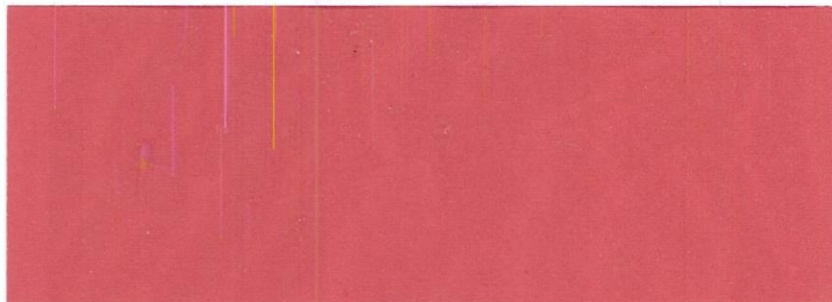


Figuur 4.1 Ontwikkeling en prognose inwonertal Fryslân 1975-2040



Bevolking - Prognose Fryslân 2013

	2010	2011	2012	2020	2030	2040	'10-'20	'20-'30	'30-'40
							abs	abs	abs
Achtkarspelen	28.088	28.123	28.091	27.786	26.938	25.732	-302	-848	-1.206
Dantumadeel	19.283	19.310	19.264	18.668	17.758	16.443	-615	-910	-1.315
Dongeradeel	24.409	24.292	24.284	24.049	23.366	22.112	-360	-683	-1.254
Ferwerderadeel	8.839	8.864	8.837	8.650	8.156	7.470	-189	-494	-686
Kollumerland c.a.	13.005	12.930	12.906	12.399	11.463	10.093	-606	-936	-1.370
Tytsjerksteradiel	32.237	32.178	32.164	32.212	31.640	30.272	-25	-572	-1.368
Noordoost	125.861	125.697	125.546	123.764	119.321	112.122	-2.097	-4.443	-7.199
Boarnsterhim	19.357	19.298	19.380	19.454	19.455	19.264	97	1	-191
Franekeradeel	20.597	20.755	20.512	20.525	20.343	19.685	-72	-182	-658
Harlingen	15.809	15.878	15.844	16.160	16.037	15.310	351	-123	-727
Het Bildt	10.908	10.937	10.798	10.614	10.311	9.930	-294	-303	-381
Leeuwarden	94.073	94.838	95.321	100.159	106.496	111.637	6.086	6.337	5.141
Leeuwarderadeel	10.435	10.377	10.332	9.924	9.126	8.025	-511	-798	-1.101
Littenseradiel	10.924	10.998	10.925	10.792	10.379	9.413	-132	-413	-966
Menameradiel	13.748	13.774	13.773	13.358	12.674	11.567	-390	-684	-1.107
Noordwest	195.851	196.855	196.885	200.986	204.821	204.831	5.135	3.835	10
Heerenveen	43.418	43.454	43.514	44.738	46.172	47.041	1.320	1.434	869
Ooststellingwerf	26.235	26.004	25.858	25.481	24.643	23.054	-754	-838	-1.589
Opsterland	30.039	29.991	29.952	30.460	30.955	30.830	421	495	-125
Smallingerland	55.271	55.436	55.456	56.767	58.043	58.489	1.496	1.276	446
Weststellingwerf	25.829	25.846	25.780	25.540	24.736	23.155	-289	-804	-1.581
Zuidoost	180.792	180.731	180.560	182.986	184.549	182.569	2.194	1.563	-1.980
Gaasterlan-sleat	10.303	10.225	10.194	9.948	9.368	8.496	-355	-580	-872
Lemsterland	13.623	13.621	13.564	13.748	13.644	13.272	125	-104	-372
Skarsterlan	27.289	27.376	27.520	27.749	27.766	27.128	460	17	-638
Súdwest Fryslân	82.250	82.445	82.634	83.697	84.793	84.599	1.447	1.096	-194
Zuidwest	133.465	133.667	133.912	135.142	135.571	133.495	1.677	429	-2.076
Ameland	3.501	3.503	3.526	3.321	3.038	2.742	-180	-283	-296
Schiermonnikoog	942	957	932	856	788	680	-86	-68	-108
Terschelling	4.733	4.721	4.748	4.481	4.217	3.920	-252	-264	-297
Vlieland	1.160	1.151	1.105	1.023	930	850	-137	-93	-80
Waddeneilanden	10.336	10.332	10.311	9.681	8.973	8.192	-655	-708	-781
Fryslân	646.305	647.282	647.214	652.559	653.235	641.209	6.254	676	-12.026
* gemeentelijke uitkomsten van de prognose zijn indicatief									



Gemeente Leeuwarden

Ingekomen 16 FEB. 2016 *BV*

B. LISSE

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Bioscoop Harmonieplein

Binnen de tervisietermijn van het ontwerp-bestemmingsplan voor de bouw van een bioscoop op het Harmonieplein in Leeuwarden zijn twee zienswijzen ingediend. Onderstaand de essentie van deze zienswijzen en de reactie hierop van het college:

1. De heer/mevrouw M.C.J. Wielenga uit Joure.

- a. Door de komst van de Pathé-bioscoop bestaat het risico dat de bestaande bioscopen in de Leeuwarder binnenstad moeten sluiten.

Reactie:

Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging niet een in aanmerking te nemen belang, tenzij er sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Er is sprake van duurzame ontwrichting, als een toename van de leegstand zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het ondernemers-, woon- en/of leefklimaat. In het kader van het bestemmingsplan is daar onderzoek naar gedaan door LAGroup uit Amsterdam. Blijkens dit onderzoek leidt de realisatie van de bioscoop niet tot duurzame ontwrichting. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat dit onderzoek afwijkt van hetgeen redelijkerwijs is te verwachten, zodanig dat wij ons hier niet op hadden mogen baseren.

- b. Het is ongewenst om deze open plek in de stad te bebouwen; de kwaliteit van de binnenstad moet het hebben van open ruimtes in de binnenstad.

Reactie:

Cultuurhistorisch en stedenbouwkundig is het bebouwen van het Harmonieplein wenselijk. Het huidige parkeerterrein is in esthetisch en ruimtelijk opzicht een dissonant in het straatbeeld. Historisch gezien is dit een open ruimte met enkele forse gebouwen geweest. Ook op andere plaatsen waar door de ontmanteling van de stadswallen ruimte vrijkwam, zijn in het algemeen forse vrijstaande panden gebouwd. In deze lijn is er voor een vrijstaand gebouw gekozen in plaats van een doorlopende straatwand. Dit doet recht aan het feit dat het Ruiterskwartier nooit een 'straat' is geweest.

Stedenbouwkundig leent het Harmonieplein zich goed voor invulling met één fors volume. De architectonisch oninteressante uitbreiding van het Gerechtshof moet hiervoor wijken. De nieuwbouw heeft de potentie om de kwaliteit van deze locatie te versterken.

- c. Twijfel over de architectonische kwaliteit.

Reactie:

Pas nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld zal een begin worden gemaakt met de architectonische uitwerking. Dit gebeurt aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsrichtlijnen. Tot op dit moment zijn enkel massastudies beschikbaar.

2. De Haan Advocaten & Notarissen uit Leeuwarden namens Orden Holding BV uit Gorredijk.

Deze zienswijzen heeft betrekking op de volgende aspecten:

- a. Bij de verkoop van de grond ten behoeve van de bouw van de bioscoop is sprake van onrechtmatige staatssteun. Hierover is een klacht ingediend bij de Europese Commissie. Als gevolg hiervan moet de gemeente alle activiteiten staken die gericht zijn op de realisatie van de bioscoop.

Reactie:

De gemeente verkoopt het perceel bouwterrein aan Pathé voor het totaalbedrag van € 1.500.000. Om aan Pathé bouwrijpe grond te kunnen verkopen zal de gemeente naast de aankoopkosten van het gebouw van het Rijk, ook andere kosten moeten maken, zoals het slopen, het bouwrijp maken, de herinrichting openbare ruimte, etc. De totale gemeentelijke kosten bedragen ca. € 1.100.000. Het voorziene resultaat komt ten gunste aan de reserve grondexploitatie.

Uit een vergelijking van grondprijzen (per stoel en per m2 bvo) bij recente bioscoopontwikkelingen in andere steden blijkt dat de grondprijs vergelijkbaar is met de grondprijs die elders in het land is gehanteerd. Hieruit blijkt dat wij een marktconforme grondprijs hebben gehanteerd en dat er derhalve geen sprake is van onrechtmatige staatssteun. De grondwaarde wordt bepaald door het te realiseren programma in combinatie met de gemeentelijke kwaliteitseisen. Een hogere te hanteren grondprijs zou betekenen dat er minder geld beschikbaar is voor een architectonisch hoogwaardig ontwerp, hetgeen wij op deze belangrijke plek in de stad onaanvaardbaar vinden. Wij hebben de grondwaarde ook laten beoordelen door een taxateur. De waarde in het taxatierapport d.d. 22 oktober 2015 (€ 1.430.000) sluit aan op de verkoopprijs (zie ook bijlage). Ook hieruit blijkt dat de gemeente de grond voor een marktconforme prijs verkoopt.

Verder is onrechtmatige staatssteun voor een procedure voor een bestemmingsplan niet relevant, tenzij hierdoor de economische uitvoerbaarheid van het project in het gedrang komt. Daarvan is in dit geval geen sprake. Hiervoor hebben wij reeds aangetoond dat er geen sprake is van onrechtmatige staatssteun.

- b. Het project is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Reactie:

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Om te bepalen of er sprake is van een actuele regionale behoefte aan een multiplex bioscoop heeft Gemeente Leeuwarden onderzoek laten uitvoeren door BügelHajema en door de LAGroup. Onderzocht is of de regio rond Leeuwarden in vergelijking met andere vergelijkbare regio's een relatief onderaanbod heeft in bioscoopstoelen en wat het effect op het bioscoopbezoek is in andere steden waar een multiplex bioscoop is gevestigd. Uit het onderzoek blijkt dat Leeuwarden relatief weinig bioscoopstoelen heeft in vergelijking met andere steden van gelijke omvang. Ook blijkt uit het onderzoek dat de nieuwvestiging van een multiplexbioscoop in andere gemeentes heeft geleid tot een blijvend hoger aantal bioscoopbezoekers. Beide onderzoeken tonen een actuele en regionale behoefte aan voor uitbreiding van het aantal bioscoopstoelen door het toevoegen van een multiplexbioscoop.

De door de indiener van de zienswijze aangehaalde onderzoeken van de Rabobank en de Nederlandse Vereniging van Bioscoopexploitanten worden selectief geciteerd en laten een wisselend beeld zien. Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de groei in de bioscoopsector zich lastig laat voorspellen, maar niet dat het er sprake is van een langdurige stagnatie in groei.

De komst van een nieuwe multiplex bioscoop zal voorts niet zondermeer leiden tot sluiting van de twee bestaande bioscopen. Mocht dit toch het geval zijn dan leidt dat niet tot onaanvaardbare leegstand in de Leeuwarder Binnenstad. Gezien de bestemming van de betrokken panden zijn er voldoende hergebruiksmogelijkheden die niet beperkt zijn tot de woon- en winkelfunctie, zoals de zienswijze lijkt te suggereren.

De realisatie van de multiplexbioscoop voldoet aan de tweede trede van de ladder omdat er sprake is van invulling van deze functie binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De derde trede van de ladder heeft betrekking op ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied en deze trede is derhalve niet van toepassing. Ten overvloede merken wij op dat de locatie goed is ontsloten met het openbaar vervoer, voor het autoverkeer en met de fiets. Het parkeren heeft niet rechtstreeks een relatie met de ladder, maar volledigheidshalve merken wij op dat rondom de bioscoop uitstekende parkeervoorzieningen beschikbaar zijn. Bij filmbezoek is sprake van bezoekersparkeren en dat gebeurt volgens staand beleid in de bestaande parkeergarages. Verder voorziet het plan in een inpandige fietsenstalling.

Het verwijderen van de parkeerplaatsen op het Harmonieplein is in overeenstemming met het gemeentelijke parkeerbeleid ter verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte en het veraangename van het verblijfsklimaat in de binnenstad. De algemene regel is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost en dat bij de bouw op bestaande parkeerterreinen deze parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd. Het oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein speelt bij wonen en werken. In dit geval gaat het om een functie met 95-100% bezoekersparkeren. In het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan is opgenomen dat bezoekers dan kunnen parkeren in de parkeergarages (net als bezoekers van de Harmonie, Tivoli en Cinema, maar uiteraard ook C&A, Hema etc.). In het gemeentelijke parkeerbeleid is rekening gehouden met het vervallen van het parkeerterrein naast de Harmonie. Pathé hoeft deze plaatsen dan ook niet te compenseren. In de directe omgeving is zowel op straat als in de parkeergarages

Zaailand en Oldehove voldoende ruimte om het verlies aan parkeerplaatsen op te kunnen vangen.

Conclusie:

De zienswijzen vormen geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan danwel tot het onthouden van vaststelling van het bestemmingsplan Leeuwarden – Bioscoop Harmonieplein.

Waardering grond ten behoeve van de realisatie bioscoop Pathé.

Adres: Ruiterskwartier ong te Leeuwarden

Algemene gegevens

Uitgebracht door	Hoekstra bedrijfsmakelaars mw S.H.Lok
Certificering(en)	Lid NVM business, VastgoedCert te Rotterdam BV02131015
Datum opdrachtverstrekking	7 oktober 2015
Opnamedatum	22 oktober 2015
Waardepeildatum	22 oktober 2015
eigenaar	Gemeente Leeuwarden
Doel van de taxatie	Waardering van de ondergrond op basis van en residuele waarderingmethode met als uitgangspunt realisatie van een bioscoop bestaande uit zeven zalen met 978 stoelen en horeca ruimte (totaal 5.709m ² BVO).
Scope of work	Opname niet van toepassing betreft nieuw te realiseren vastgoed.
Diepgang	Definitief rapport.
Klant / Opdrachtgever	Gemeente Leeuwarden De heer R. Cornelis Postbus 21000 8900JA Leeuwarden Per e-mailadres via: richard.cornelis@leeuwarden.nl
Aantal concepten en % afwijking	Niet van toepassing.

Omschrijving onderpand

Aard van het object	Waardering van de ondergrond op basis van en residuele waarderingmethode met als uitgangspunt realisatie van een bioscoop bestaande uit zeven zalen met 978 stoelen en horeca ruimte (totaal 5.709m ² BVO).
Adres	Ruiterskwartier ong.te Leeuwarden.
Kadastrale aanduiding	Kadastrale Gemeente: Leeuwarden, Sectie: B, nummers 4655,4658 en 5333. Oppervlakte circa 1.934m ² .
Monument	Nee
Erfpacht	Niet van toepassing.

Locatie

Stand/licging	Leeuwarden, is de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente. De gemeente Leeuwarden telt 107.858 inwoners (bron: CBS), en is daarmee na Groningen, qua inwonersaantal, de tweede grootste gemeente van Noord-Nederland. Perceel grond is gelegen in de Leeuwarder binnenstad, aan het harmoniekwartier, naast de Harmonie en het Gerechtsgebouw, en schuin tegenover de Neushoorn. Nabij uitvalswegen, scholen en openbaar vervoer. Het stadscentrum bevindt zich in de directe nabijheid.
Voorzieningen	Alle stadsvoorzieningen zijn in de direct nabijheid gelegen.
Bereikbaarheid	De bereikbaarheid wordt als goed beoordeeld, het getaxeerde ligt dicht nabij de rondweg en de uitvalswegen van Leeuwarden. De stadsbusverbindingen zijn goed en het treinstation ligt op loopafstad.
Parkeermogelijkheden	In de nabije omgeving bevindt zich parkeergarage Zaailand. Overige parkeermogelijkheden betreffen eveneens betaald parkeren.
Planologie	Naast het harmoniekwartier wordt ook het nabij gelegen Stationsgebied op nieuw ingericht.
Beoordeling locatie	Goed.
Veranderingen t.o.v. eerdere taxatie	Niet van toepassing, de grond niet eerder getaxeerd.

Object

Typering object	Waardering van de ondergrond op basis van en residuele waarderingmethode met als uitgangspunt realisatie van een bioscoop bestaande uit zeven zalen met 978 stoelen en horeca ruimte (totaal 5.709m ² BVO).
Bouw- en/of renovatieplannen	Realisatie van een Vrijstaande bioscoop bestaande uit zeven zalen met 978 stoelen, horeca-en algemene ruimte (totaal 5.709m ² BVO).
Geschatte Bouwkosten	Op basis van kengetallen uit Vastgoed Taxatiewijzer schat taxateur de Stichtingskosten op € 11.000.000,- exclusief BTW. In de bouwkosten zijn meegenomen basisinstallaties:, CV, ventilatie, inbaas en afzuiging, topkoeling en lift. Goede geluid-en thermische isolatie. Specifiek installaties mbt bioscoop functie zijn niet in de stichtingskosten opgenomen.
Bouwjaar	2016-2017
Installatie-/opleveringsniveau	De object wordt voorzien van een uitstekend opleveringsniveau.
Functionaliteit object	Goed.
Bouwkundige staat	Perfect betreft nieuwbouw.
Onderhoudstaat binnenzijde	Zeer goed
Onderhoudsstaat buitenzijde	Zeer goed.

Gebruik object

Huidig gebruik	De onderhavige locatie betreft een parkeerterrein.
Toekomstig gebruik	Na realisatie wordt het object in gebruik genomen door Pathé bioscoop (eigenaar-gebruiker).

Geschatte huurstroom per jaar

Type Ruimte	BVO	Commerciële ruimte		
		Huurwaarde per jaar	Verhuurtermijn	bijzonderheden
Bioscoop met alle aanverwante ruimten 7 zalen, horeca etc.	5.709	01-08-2015	10 tot 15 jaar	
Totaal geschatte markthuurwaarde			€ 600.000,- per jaar	

Geschatte exploitatielasten

Kosten	Bedrag/jr	Opmerkingen
OZB	€ 15.600,-	Betreft ozb en overige belastingen.
Opstalverzekering	€ 5.000,-	
Onderhoudskosten	€ 20.000,-	
Beheerkosten	€	
Diversen	€	
Erfpachtscanon	€	
Totaal geschatte exploitatiekosten	€ 40.600,-	per jaar

Courantheid

Omschrijving verhuurbaarheid

De verhuurbaarheid wordt betiteld als matig. De functie van het toekomstige object is heel specifiek en alleen als Bioscoop te gebruiken, de alternatieve aanwendbaarheid is nihil. De bioscoop markt in Nederland wordt gekenmerkt door 4 grote ketens, waarvan Pathé de grootste is met een marktaandeel van circa 37% van de totale omzet. Voor de huurprijs vaststelling heeft taxateur gekeken naar de bioscoop van Wolff in Groningen gelegen in het Europark, de interne huur bedraagt ca. € 750.000,- per jaar. Pathé in de Binnenstad van Groningen ondervindt veel concurrentie van de bioscoop nabij het voetbal station de Euroborg. Onderzoek voor Leeuwarden en omgeving wijst uit dat er markt is voor circa 500.000 bioscoop bezoeker per jaar. De gemiddelde opbrengst per stoel bedraagt € 1.800,- per jaar (exclusief horeca besteding). Gemiddeld genomen geven bezoekers circa € 15.50 per bioscoop bezoek (inclusief horeca besteding). Circa € 600.000,- is naar schatting een redelijke huurprijs vaststelling voor de toekomstige bioscoop aan het Ruiterskwartier, in vergelijking tot Groningen (deze bioscoop is groter). Naast de vergelijking met huurwaarde van bioscoop Wolff in het Europark te Groningen heeft taxateur een inschatting gemaakt van de gemiddelde omzet. Zoals eerder aangegeven is in Leeuwarden en omgeving circa markt voor 500.000 bezoekers per jaar. Naar verwachting zal 2/3 van deze doelgroep Pathé bezoeken, aangezien de overige grote ketens niet in Leeuwarden gevestigd zijn. De bezoekers geven gemiddeld € 15.50 per bezoek uit dan komt de omzet op circa € 5.165.000,- per jaar. In deze branche wordt als kengetal gehanteerd dat tussen de 10% en 12% van de omzet kan worden besteed aan huisvestinglasten (huur), dan spreekt men van een gezonde bedrijfsvoering. Ook in deze rekeningsom komt de huur op circa € 600.000,- per jaar.

Omschrijving verkoopbaarheid

Eveneens wordt de verkoopbaarheid als matig betiteld, de exploitatie van een bioscoop is zeer specifiek. De exploitant en

eigenaar is Pathé, zoals uit de waarde berekening blijkt is het netto aanvangsrendement 4.5%. Voor de professionele- en private belegger is dit rendement te laag. Er kleven nogal wat risico's aan dit type vastgoed. De doelgroep huurders is zeer klein, de alternatieve aanwendbaarheid van het vastgoed is nihil ook gezien de publiekrechtelijke bestemming. Alleen een eigenaar gebruiker zal genoeg nemen met een aanvangsrendement van 4.5%.

Waarderingsmethode(n)

Waarderingsmethode(n) Residuele waarde methode van de grond (oppervlak 1.934m²) met een toekomstige publiekrechtelijke bioscoop bestemming.

Waardering

Marktwaaarde van de ondergrond (1.934m²) ten behoeve van de bioscoop. € 1.430.000,-

Taxatie op basis van: Aan de hand van de residuele waardemethode van de realisatie van de bioscoop is de grondwaarde berekend.

Ondertekening

Taxatie uitgevoerd conform opdracht d.d. 7 oktober 2015

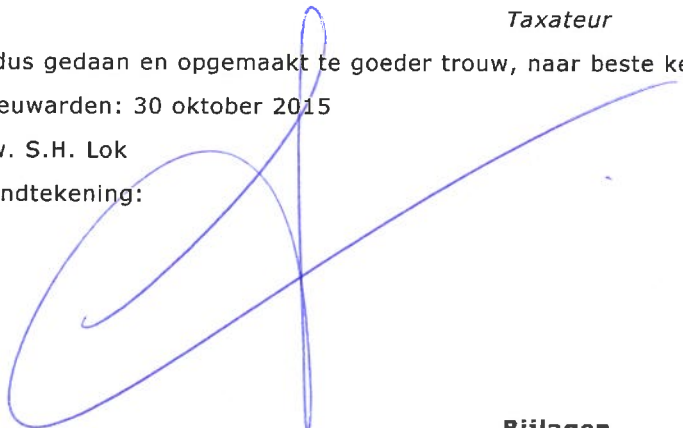
Taxateur

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap:

Leeuwarden: 30 oktober 2015

Mw. S.H. Lok

Handtekening:



Bijlagen

Bijlage 1	Rekenmodel
Bijlage 2	Plattegronden Pathé
Bijlage 3	Situatie tekening