



Toets Ladder voor duurzame verstedelijking WTC/Cambuur Boulevard

Stec Groep aan Wyckerveste Adviseurs B.V.

Hub Ploem, Martijn Exterkate, Lukas Meuleman en Guido van der Molen
16 april 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Ladder motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkeling.....	3
1.3	Plannen maken een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	3
1.4	WTC / Cambuur Boulevard betreft een (her)ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.....	4
2	Concept WTC / Cambuur Boulevard	5
3	Ladder toets WTC / Cambuur Boulevard	7
3.1	Supermarkt.....	7
3.1.1	Programma.....	7
3.1.2	Verzorgingsgebied supermarkt: gemeente Leeuwarden.....	7
3.1.3	Beleid.....	8
3.1.4	Behoefte.....	8
3.1.5	Ruimtelijke effecten.....	10
3.1.6	Conclusies.....	12
3.2	Niet-dagelijkse en overige dagelijkse detailhandel.....	12
3.2.1	Programma.....	12
3.2.2	Verzorgingsgebied.....	12
3.2.3	Beleid.....	12
3.2.4	Behoefte.....	13
3.2.5	Ruimtelijke effecten.....	14
3.2.6	Conclusies.....	15
3.3	Bioscoop.....	16
3.3.1	Programma.....	16
3.3.2	Verzorgingsgebied.....	16
3.3.3	Behoefte.....	16
3.3.4	Ruimtelijke effecten.....	20
3.3.5	Conclusies.....	21
3.4	Grootschalige horeca.....	22
3.4.1	Programma.....	22
3.4.2	Verzorgingsgebied.....	22
3.4.3	Beleid.....	22
3.4.4	Behoefte.....	22
3.4.5	Ruimtelijke effecten.....	27
3.4.6	Conclusies.....	28
3.5	Leisure.....	29
3.5.1	Programma.....	29
3.5.2	Verzorgingsgebied.....	29
3.5.3	Beleid.....	30
3.5.4	Behoefte.....	30
3.5.5	Ruimtelijke effecten.....	33
3.5.6	Conclusies.....	33

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

U bent voornemens WTC / Cambuur Boulevard Leeuwarden te ontwikkelen, waarbij rondom het nieuwe voetbalstadion van SC Cambuur en het WTC Expo een functiemix van bedrijven, onderwijs, leisure/pleasure, detailhandel en horeca moet ontstaan. In de bestemmingsplanuitwerking dient de behoefte aan deze functies te worden aangetoond middels de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder).

De Ladder is op veel plekken in het land van grote betekenis voor planologische procedures zoals die van u. Sinds oktober 2012 is de Ladder verplicht onderdeel van het afwegingskader van bestemmingsplannen. Per 1 juli 2017 geldt de herziende Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een strategisch belangrijk traject, nog steeds stranden veel plannen op de Ladder bij de Raad van State. Ook de provincie Fryslân is kritisch op nieuw ruimtebeslag en vraagt een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ladder motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dan een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag of (1) sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkelingen binnen of buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen.

1.3 Plannen maken een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door de Afdeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. In ieder geval blijkt uit jurisprudentie dat:

- Als alleen sprake is van planologische functiewijziging er in beginsel geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft.¹
- De Afdeling oordeelt dat al bij geringe toename van omvang sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (in beginsel kan hiervoor een ondergrens van circa 400-500m² worden aangehouden).²
- Er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het plan voorziet in een functiewijziging ten opzichte van het voorheen geldende plan. Door de aard van de functiewijziging en substantiële toename van de maximaal toegestane bouwmassa moet worden uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.³

Voor de functies die het plan mogelijk maakt – een gebiedsontwikkeling met een totale vloeroppervlakte van bijna 75.000 m² bvo verdeeld over commerciële ruimtes, onderwijs en dienstverlening – taxeren wij dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan bovenstaande voorwaarden wordt bij de WTC / Cambuur Boulevard voldaan. De bebouwingmogelijkheden nemen fors toe en er wordt een diversiteit aan nieuwe functies toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor WTC / Cambuur Boulevard is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

We hanteren bij het beschrijven van de behoefte telkens een periode van tien jaar (ijkpunt voor de onderbouwing van de Ladder). Dit is een periode tot en met 2027.

1.4 WTC / Cambuur Boulevard betreft een (her)ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we of de (her)ontwikkeling van de WTC / Cambuur Boulevard een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.’

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG.⁴

Het nieuwe bestemmingsplan maakt een herontwikkeling van een binnenstedelijk gebied naar een plan met diverse stedelijke functies mogelijk. Daarbij constateren wij dat:

- de ligging binnen het bestaand stedelijk weefsel van Leeuwarden ligt;
- het nog vigerende bestemmingsplan bovendien al stedelijke functies mogelijk maakt.

We concluderen op basis van bovenstaande constateringen dat sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Dit is in lijn met de gedachte van de Ladder waardoor een extra afweging van alternatieven binnen BSG in het kader van deze Ladder verkenning achterwege kan blijven.

¹ ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075

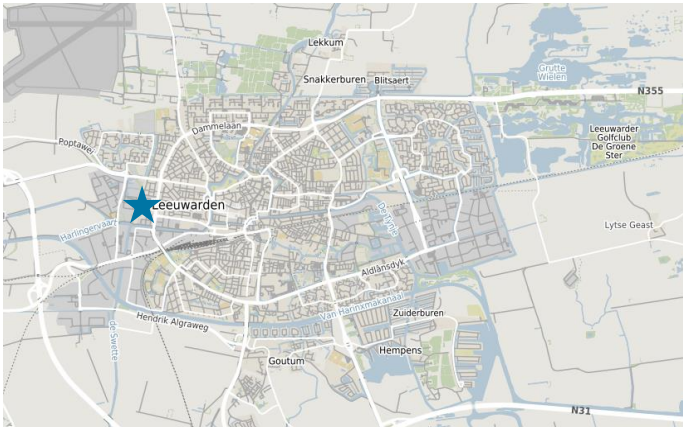
² ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319

³ ABRvS 15 februari 2017; ECLI:NL:RVS:2017:437

⁴ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

2 Concept WTC / Cambuur Boulevard

In onderstaande tabel geven we een korte beschrijving van het gebied en de kenmerken van de beoogde ontwikkeling.

Aspect	Toelichting
Ligging en omvang	<ul style="list-style-type: none"> Het beoogde gebied voor de WTC / Cambuur Boulevard ligt bij en rondom het huidige WTC Expo ten westen van het centrum van Leeuwarden. 
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> WTC / Cambuur Boulevard is via de Harlingerstraatweg/Slauerhoffweg ontsloten. De wegen N355, N31, A31 en A32 zijn allen binnen 15 minuten bereikbaar. Via de A31 is de afsluitdijk richting Noord-Holland binnen een half uur bereikbaar. Via de A32 is het gebied naar het zuiden ontsloten. Heerenveen ligt bijvoorbeeld op een half uur rijden. De locatie is via een busverbinding ontsloten. Op circa 20 minuten loopafstand ligt Intercitystation Leeuwarden.
Doelgroep & Marktprofiel	<ul style="list-style-type: none"> De ambitie voor de WTC/Cambuur Boulevard is een integrale gebiedsontwikkeling. 'Het doel is een nieuw, functioneel stadiongebied te ontwikkelen, dat gebruik maakt van bestaande elementen als WTC expo met haar beurzen, het WTC hotel met haar congressen, casino en sport (ijsbal), en ontwikkeling van toevoegingen in de vorm van leisure, horeca, detailhandel en enkele bijzondere elementen als onderwijs.'
Programma	<ul style="list-style-type: none"> De businesscase WTC/Cambuur Boulevard gaat uit van een gebiedsontwikkeling met een programma van 75.525 m² bvo met verschillende functies. Op de volgende pagina is het beoogd programma weergegeven.

Programma WTC / Cambuur Boulevard in vloeroppervlak naar segment

Functie	Bruto vloeroppervlak (m ² BVO)	Winkelvloeroppervlak (m ² WVO) ⁵	Verkoopvloeroppervlak (m ² VVO)
Detailhandel	10.996	7.835	
- Supermarkt	5.406	3.852	
- Overige dagelijkse detailhandel	1.564	1.114	
- Niet-dagelijkse detailhandel	4.026	2.869	
Leisure	13.056		
Leisure – indoor speeltuin	1.795		
Bioscoop	6.057		
Horeca	5.471		4.377
- Restaurants	3.637		2.910
- Fastservice	1.834		1.467
Maatschappelijk/zorg	16.608		
Bedrijvigheid - Opslag	8.269		
Voetbalclub - Stadion	9.802		
Sport	2.056		
Nutsvoorziening - pompstation	1.415		
Totaal metrage	75.525		
Verkeersruimte / facilitair	1.384		

Bron: Wykerveste, maart 2019

⁵ De omrekenformule voor winkels van bvo naar wvo is afkomstig van en overeenkomstig aan meting via NEN 2580 methode: m² v.v.o. = 0,95x m² bvo en m² wvo = 0,75x m² vvo.

3 Ladder toets WTC / Cambuur Boulevard

3.1 Supermarkt

3.1.1 Programma

Het voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van twee supermarkten, namelijk een Lidl (1.807 m² wvo) en Jumbo (2.045 m² wvo). Het totale supermarkt-programma komt daarmee uit op 3.852 m² wvo. In beide gevallen gaat het om een verplaatsing van een vestiging in Leeuwarden. Het betreft Jumbo aan de Snekertrekweg. Van Lidl betreft het een vestiging die voorheen op de Snekertrekweg gevestigd was en sinds medio februari 2017 gesloten is.

3.1.2 Verzorgingsgebied supermarkt: gemeente Leeuwarden

De inwoners van de gemeente Leeuwarden⁶ zijn vooral op het 'eigen' aanbod georiënteerd en vormen grotendeels het verzorgingsgebied (circa 122.400 inwoners, CBS) voor de supermarkten. Een (full service) supermarkt bedient een marktgebied binnen een straal van circa 2 kilometer, afhankelijk van de formule (van discounter tot full service) en soort winkelgebied (van buurtsupermarkt tot XL-formule). Dit blijkt uit consumentenonderzoek van Deloitte uit 2017⁷. Om meer duiding te geven aan het verzorgingsgebied van de gemeente Leeuwarden wordt gekeken naar koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing.

Koopkrachtbinding

Koopkrachtbinding geeft het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van de inwoners in het verzorgingsgebied weer. We verwachten – mede ook gelet op de ligging van Leeuwarden – dat de koopkracht voor supermarkten hoofdzakelijk op de eigen gemeente gericht is. Uit het recent uitgevoerde koopstromenonderzoek voor provincie Friesland (2017) blijkt dat de koopkrachtbinding in gemeente Leeuwarden (voor herindeling) hoog is voor het dagelijks segment, namelijk 96%. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2007 (95%). Het aanbod in Leeuwarden is divers en de ligging van de stad maakt het aannemelijk dat inwoners voor boodschappen hoofdzakelijk in de eigen gemeente winkelen. Voor supermarkten gaan we uit van een koopkrachtbinding van 95%.

Koopkrachttoevloeiing

Koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van inwoners van buiten het verzorgingsgebied. Uit diverse koopstromenonderzoeken⁸ blijkt een koopkrachttoevloeiing van circa 10 tot 25% voor het dagelijks segment voor steden tussen de 100.000 en 200.000 inwoners (incl. toerisme). In het koopstromenonderzoek provincie Friesland uit 2017 is geen onderzoek gedaan naar koopkrachttoevloeiing voor het dagelijks segment. In het kader van de detailhandelsmonitor in 2012 heeft Stec Groep een koopstromenonderzoek uitgevoerd voor de binnenstad van Leeuwarden, daaruit blijkt een toevloeiing van 20% voor Leeuwarden exclusief toerisme. Er is geen aanleiding dat deze toevloeiing is afgenomen. Op basis van gegevens uit koopstromenonderzoeken, de regionale functie van Leeuwarden binnen de provincie (aantrekkingskracht en werkgelegenheidsgemeente) en het meerekenen van bestedingen vanuit toerisme is een koopkrachttoevloeiing van 20-25% realistisch.

⁶ Sinds 1 januari 2018 heeft een gemeentelijke herindeling plaatsgevonden in Fryslân. Deze herindeling nemen we mee in de aantallen en berekeningen.

⁷ Bron: Consumentenonderzoek 2017, Deloitte Branchegroep Retail.

⁸ Koopstromenonderzoek Randstad (2016), Koopstromenonderzoek Oost (2015), Koopstromenonderzoek Drenthe (2015).

De plannen maken twee supermarkten mogelijk van grotere omvang. Gelet op de metrages (moderne maatvoering) en de sterke koopkrachtbinding concluderen we dat de gemeente Leeuwarden het relevante verzorgingsgebied is voor supermarkten.

3.1.3 Beleid

In de Detailhandelsstructuurvisie (vastgesteld in 2014, gewijzigd in 2017) wordt supermarktbeleid voorgeschreven. In dit beleid wordt ernaar gestreefd om voorzieningen voor dagelijkse boodschappen op buurt- en wijkniveau in stand te houden. Er wordt opgemerkt dat dit sterk afhankelijk is van de markt: **“Veranderingen in consumentengedrag zijn uiteindelijk bepalend voor het economisch functioneren van buurt- en wijkvoorzieningen.”** Nieuwvestiging van supermarkten is toegestaan in de binnenstad, en twee woonwijken waar op dit moment nog geen supermarkt gevestigd is (Vosseparkwijk/Heliconbuurt en de Oldegalileën/Bloemenbuurt). Daarnaast kunnen nieuwe supermarkten worden toegestaan mits deze onderdeel zijn van een integrale gebiedsontwikkeling passend binnen de door gemeenteraad vast te stellen kaders.

3.1.4 Behoeft

Totaal supermarktaanbod bestaat uit ruim 40.500 m² wvo

Leeuwarden heeft een groot en divers aanbod van supermarkten. In totaal zijn er 54 supermarkten in de gemeente, met een wvo van circa 40.500 m². Daarvan heeft de formule Jumbo het grootste aandeel in vestigingen en wvo (circa een derde). In de stad Leeuwarden is het grootste deel van het wvo supermarkt gevestigd in de verschillende ondersteunende wijk/buurtcentra. Circa 7.600 m² (10 vestigingen) ligt in Leeuwarden op solitaire/verspreide locaties. Daarnaast is er lokaal aanbod in Stiens (5 supermarkten), Grou (3 supermarkten) en een viertal kleinere supermarkten in de kernen Mantgum, Wergea, Wirdum en Wytgaard. We constateren dat slechts een kwart van het aantal supermarkten (excl. minisupermarkten) een moderne maatvoering heeft⁹. Met name een groot aantal Aldi en Poiesz vestigingen heeft een kleinere omvang. Echter geldt dit ook voor verschillende vestigingen van bijvoorbeeld Albert Heijn en Lidl.

Tabel 1: Kerngegevens supermarkten gemeente Leeuwarden (links: naar locatie, rechts: naar formule)

Locatie	Aantal vestigingen	Totaal m ² wvo	Formule	Aantal vestigingen	Totaal m ² wvo
Leeuwarden	42	31.908	Albert Heijn	6	6.452
Centrum	7	2.651	Albert Heijn XL	1	3.226
Ondersteunende wijk/buurtcentra	24	18.395	Aldi	6	4.338
Miro Center (AH XL)	1	3.226	Jumbo	10	12.607
Verspreide locaties	10	7.636	Lidl	6	5.810
Stiens	5	4.815	Poiesz	7	5.070
Kern Stiens	4	3.661	Overig supermarkten	7	2.184
Verspreide locaties	1	1.154	Minisupermarkten	11	848
Grou	3	2.764	Totaal	54	40.535
Kern Grou	1	687			
Ondersteunende centra	2	2.077			
Mantgum/Wergea/Wirdum/Wytgaard	4	1.048			
Verspreide locaties	4	1.048			

Bron: Locatus, peildatum: januari 2018; Stec Groep, 2018.

Kwantitatieve uitbreidingsruimte van circa 700 m² wvo supermarkt tot en met 2027

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de marktruimte voor supermarkten zich de komende jaren zal ontwikkelen. Op basis van diverse kengetallen, verwerkt in het distributieplanologisch onderzoek (dpo) is de marktruimte voor supermarkten in Leeuwarden bepaald. Het berekenen van de marktruimte werkt als volgt:

⁹ Een moderne maatvoering voor een discountsupermarkt is 1.000 m² wvo en voor een fullservice supermarkt 1.200 – 1.500 m² wvo.

Figuur 7: Uitleg distributieplanologisch onderzoek



De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- De bevolking van Leeuwarden zal in 2027 een niveau hebben van ca. 129.500 inwoners (op dit moment circa 122.400). De inwonertallen en bevolkingsprognoses zijn afkomstig van CBS (1 januari 2018), PBL (2017) en gegevens van gemeente Leeuwarden. We kijken naar een periode tot en met 2027 (bestemmingsplanperiode en ijkpunt voor de onderbouwing van de Ladder).
- We rekenen met een **supermarktbesteding € 2.010 per hoofd**¹⁰.
- De koopkrachtbinding vanuit Leeuwarden op het gebied van supermarkten bedraagt 95%.
- De koopkrachttoevoeiing in supermarkten – als aandeel van de totale omzet – is naar verwachting 20-25%. We houden de toevoeiing door de tijd heen gelijk. In absolute termen zal het bedrag aan toevoeiing wel toenemen.
- De vloerproductiviteit voor supermarkten ligt landelijk op € 8.282** (Panteia, omzetkengetallen 2017). Op basis van huurprijzen, referentieprojecten en gegevens vinden we een vloerproductiviteit van circa € 8.000 reëel voor Leeuwarden.

Tabel 2: DPO gemeente Leeuwarden voor supermarkten (horizon tot en met 2027)

	2018	2027
Inwoners	122.400	129.500
Bestedingen in supermarkten per hoofd	€ 2.010	€ 2.010
Koopkrachtbinding vanuit Leeuwarden	95%	95%
Gebonden omzet vanuit Leeuwarden (afgerond)	€ 234 mln.	€ 247 mln.
Koopkrachttoevoeiing van buiten gemeente incl. toerisme (in % totale omzet)	20-25%	20-25%
Totale omzet bestaand aanbod supermarkten (afgerond)	€ 312 mln.	€ 330 mln.
Vloerproductiviteit per m ² wvo	€ 8.000	€ 8.000
Gevestigd aanbod in Leeuwarden m ² wvo	40.535	40.535
Uitbreidingsruimte in m ² wvo (afgerond)	Geen	Maximaal 700 m ²

Bron: Panteia, 2018; Locatus, januari 2018; Koopstromenonderzoek provincie Friesland, 2017; Primos, 2017; CBS/PBL, 2017; CBS, 2016; Bewerking Stec Groep, 2018.

Uitgaande van het totale, gevestigde aanbod van supermarkten in Leeuwarden (peildatum januari 2018) volgt uit het distributieplanologisch onderzoek een kwantitatieve uitbreidingsruimte van maximaal **700 m² wvo**. Bovenstaande berekening is conservatief te noemen. Allereerst is uitgegaan van stabiel blijvende

¹⁰ Uit gegevens over omzetkengetallen (Panteia, 2018) blijkt een gemiddelde besteding per hoofd voor supermarkten van €2.067 in 2017. Het gemiddeld besteedbaar inkomen in gemeente Leeuwarden ligt 11% lager ten opzichte van Nederland (CBS). De te hanteren inkomenselasticiteit voor het dagelijks segment is 0,25% (Panteia, 2018). Dit betekent dat als het gemiddeld besteedbaar inkomen met 1% daalt, bestedingen in het dagelijks segment met 0,25% dalen. We stellen supermarktbesteding per hoofd op basis van een 11% lager gemiddeld besteedbaar inkomen met 2,75% bij naar beneden.

bestedingen van consumenten bij supermarkten. Als we echter de bestedingscijfers in perspectief plaatsen dan is de netto omzet per hoofd in de afgelopen 5 jaar toegenomen met 5% (Panteia 2018). We houden de bestedingen echter gelijk om te anticiperen op de groei in online verkoop bij pure-internet spelers (zoals Picnic). Hierdoor ontstaat geen overschatting van de berekende marktruimte. Juist de uitgaven in de dagelijkse detailhandel stijgen.

3.1.5 Ruimtelijke effecten

Het betreft met name een verplaatsing van supermarkten, desondanks omzeteffecten mogelijk

Wat betreft de ruimtelijke effecten merken we allereerst op dat het gaat om een verplaatsing van twee supermarkten, niet om extra supermarkten. Van Jumbo is bekend dat deze vertrekt vanaf de Snekertrekweg (op circa 1 km afstand), voor Lidl geldt dat het gaat om voormalige supermarktlocatie op de Snekertrekweg¹¹. In het geval van Jumbo gaat het om een vestiging met zeer beperkte toevoeging aan winkelvloeroppervlak¹². Voor Lidl gaat het om een verdubbeling van het wvo¹³. De totale toevoeging van supermarktmeters betreft 1.132 m² wvo. Deze uitbreiding van supermarktmeters past daarmee deels binnen de berekende marktruimte van maximaal 700 m² wvo. Omdat het hoofdzakelijk gaat om een verplaatsing van twee supermarkten, gaan we ervan uit dat de supermarktbesteding in Leeuwarden in z'n totaliteit door deze ontwikkeling niet tot nauwelijks veranderd¹⁴. Wel kunnen supermarktformules door veranderende concurrentieverhoudingen omzeteffecten ondervinden van de ontwikkeling.

Voor het berekenen van dit mogelijke omzeteffect kijken we naar de potentiële omzet van de twee te ontwikkelen supermarkten op de Cambuur Boulevard. Dit relateren we aan omzet van supermarkten in de nabijheid van Cambuur en op overige plekken in Leeuwarden. Op basis van het supermarktprogramma bij Cambuur (in totaal 3.852 m² wvo) en de benodigde vloerproductiviteit (€ 8.000 per m² wvo) is de omzetclaim circa € 31 mln. Dit effect verdelen we over supermarkten binnen een straal van 2 km, overige supermarkten in de stad Leeuwarden en supermarkten buiten Leeuwarden. Gemiddeld gezien bedient een supermarkt een straal van circa 2 km¹⁵. We verwachten dat voor de beoogde supermarkten op de WTC/Cambuur Boulevard een groot deel van de omzet buiten 2 km komt, we geven daarvoor de volgende argumenten:

- Het totaalconcept van WTC/Cambuur Boulevard heeft een regionale functie en bedient daarmee een groot publiek, niet alleen inwoners uit de omliggende wijk;
- Met twee landelijke supermarktformules met sterke aantrekkingskracht en marktconforme maten ontstaat er voor consumenten een aantrekkelijke locatie voor dagelijkse boodschappen waardoor het verzorgingsbereik ruimer is dan gemiddeld;
- De locatie is goed ontsloten, ook voor inwoners uit andere delen van Leeuwarden;
- Het gebied ten zuiden en westen van de WTC/Cambuur Boulevard bestaat uit bedrijvigheid (bedrijventerreinen), waardoor de beoogde supermarkten haar omzet elders uit de stad moeten halen (buiten een straal van 2 km);

We schatten in dat 40% van de omzet uit een straal van 2 km komt, en 50% van de omzet uit het overig deel van Leeuwarden. De overige 10% komt van buiten de stad Leeuwarden. In navolgend figuur is de verdeling illustratief weergegeven.

¹¹ Op deze locatie is momenteel een Budget Food gevestigd.

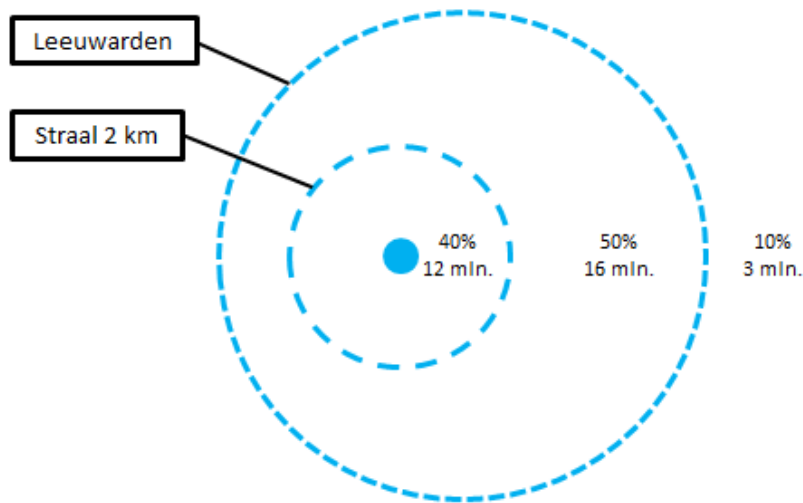
¹² De vestiging van Jumbo aan de Snekertrekweg heeft een omvang van 1.892 m² wvo. Voor de nieuwe vestiging is een oppervlak van 2.045 m² wvo.

¹³ Voor Lidl wordt een omvang van 1.807 m² wvo beoogd. De voormalige vestiging van Lidl op de Snekertrekweg had een omvang van 828 m² wvo. De uitbreiding is daarmee 979 m² wvo.

¹⁴ We merken daarbij op dat momenteel al sprake is van een divers aanbod supermarkten in Leeuwarden met verschillende full-service en discount formules.

¹⁵ Een (full service) supermarkt bedient een marktgebied binnen een straal van gemiddeld 2 kilometer. Dit is afhankelijk van de formule (van discounter tot full-service) en soort winkelgebied (van buurtsupermarkt tot XL-formule). Dit blijkt uit consumentenonderzoeken van Deloitte (2015, 2016 en 2017).

Figuur 1: Verdeling omzeteffect per gebied bij supermarktontwikkeling Cambuur



Mogelijk omzeteffect van 11% op supermarkten binnen 2 km, in overig Leeuwarden 8%

We zetten tot slot het omzeteffect af tegen de indicatieve omzet van het huidige supermarktaanbod. De indicatieve omzet van het huidige supermarktaanbod berekenen we door het wvo supermarktaanbod te vermenigvuldigen met de benodigde omzet per m² wvo. We doen dit binnen een straal van 2 km en voor overig Leeuwarden. Omdat het (hoofdzakelijk) gaat over een verplaatsing van supermarkten (op 1 km afstand) rekenen we bij het omzeteffect binnen 2 km **vervolgens met 50%**. Immers, de supermarkt 'neemt omzet mee'. We komen tot een (theoretisch) omzeteffect van 11% op supermarkten binnen een straal van 2 km, en een omzeteffect van 8% voor overige supermarkten in Leeuwarden (zie ook onderstaande tabel).

Tabel 3: Omzeteffect supermarktontwikkeling Cambuur Boulevard

	Binnen 2 km	Overig Leeuwarden
Verdeling omzeteffect per gebied	€12 mln. ¹⁶	€16 mln. ¹⁷
Huidig aanbod supermarkten in gebied (in m ² wvo)	6.964	24.141
Benodigde omzet per m ²	€8.000	€8.000
Indicatieve omzet huidige supermarkten (obv aanbod en vloerproductiviteit)	€56 mln. ¹⁸	€193 mln. ¹⁹
Omzeteffect in %	11% ²⁰	8%

Bron: Locatus, 2018; Panteia, 2018; Stec Groep, 2018.

Mogelijke ruimtelijke effecten aanvaardbaar

Er zijn (kleine) effecten op het gevestigde supermarktaanbod te verwachten. In de basis verwachten we niet dat verplaatsing van beide supermarkten zal leiden tot sluiting (en dus leegstand) van één van de supermarkten in Leeuwarden. De effecten worden over een groot aantal aanbieders verspreid, plus het omzeteffect is dermate klein dat deze mogelijk via het aanpassen van de kostenstructuur goed op te vangen is. Mocht er wel een supermarkt leeg komen te staan door omzeterderving, dan is de kans het grootst dat dit zal gebeuren bij een minder functionerende supermarkt. Welke supermarkt dit zal zijn is op voorhand niet te zeggen. Naar verwachting is dit een supermarkt die geen marktconforme omvang heeft, en daarmee niet het gewenste aanbod voor de klant kan bieden (en daarmee niet aan de wensen van de consument voldoet). Ook kan dit een supermarkt zijn op een minder courante locatie (zoals een solitaire locatie). De impact van eventuele leegstand op een solitaire locatie heeft geen grote gevolgen voor de bestaande winkelstructuur in Leeuwarden. Immers, op deze locaties hebben de supermarkten geen

¹⁶ = €31 mln. (3.852 * 8.000) * 40%

¹⁷ = €31 mln. (3.852 * 8.000) * 50%

¹⁸ = 6.964 m² * €8.000

¹⁹ = 24.131 m² * €8.000

²⁰ = €12 mln. / €56 mln. * 50% (verplaatsingseffect: 'supermarkt neemt omzet mee')

‘trekkende’ functie voor omliggende winkels. We concluderen dat door de verplaatsing van beide supermarkten sprake is van een versterking van de supermarktstructuur.

3.1.6 Conclusies

- Uit het distributieplanologische onderzoek blijkt dat er beperkt marktruimte is. Het plan voor beide supermarkten betreft in totaal circa 3.852 m² wvo. We komen tot een kwantitatieve uitbreidingsvraag van maximaal 700 m² wvo supermarkt in de gemeente Leeuwarden.
- In de businesscase voor Cambuur wordt uitgegaan van een verplaatsing van bestaande supermarkten. In de Detailhandelsstructuurvisie wordt aangegeven dat nieuwe supermarkten worden toegestaan mits deze onderdeel zijn van een integrale gebiedsontwikkeling passend binnen de door Gemeenteraad vast te stellen kaders.
- Vanuit de detailhandelsstructuurvisie wordt ingezet op de instandhouding van buurt- en wijkwinkelcentra. Wat betreft Jumbo en Lidl is er geen sprake van een huidig buurt- of wijkwinkelcentra. Bovendien gaat het om een beperkte verplaatsing in afstand (1 km). Het beleid geeft niet aan op welke plekken eventuele leegstand aanvaardbaar is (bijvoorbeeld kansarme winkelclusters).
- Voor zowel Jumbo als Lidl (gesloten in 2017) gaat het om een vestiging aan de Snekertrekweg. Indien de bestaande voorraad (planologische mogelijkheid) voor supermarkten op de oorspronkelijke locaties gehandhaafd blijft, constateren we dat er geen kwantitatieve marktruimte is voor beide supermarkten. Een oplossing ligt in het schrappen van deze planologische titels.
- Mogelijke omzeteffecten zijn beperkt te noemen. We hebben een omzeteffect op supermarkten binnen een straal van 2 km berekend van 11%, en op overige supermarkten binnen Leeuwarden van 8%. Een dergelijk omzeteffect is dermate beperkt, dat we niet verwachten dat deze zal leiden tot sluiting (en daarmee leegstand). Mocht er wel een supermarkt leeg komen te staan door omzetederving, dan zal dit naar verwachting gebeuren bij een al minder functionerende supermarkt (bijvoorbeeld zonder marktconforme omvang). Mogelijke ruimtelijke effecten taxeren we als aanvaardbaar.
- Kwalitatief stellen we dat door de verplaatsing van beide supermarkten sprake is van een versterking van de supermarktstructuur. Er worden supermarkten gerealiseerd met een moderne maatvoering op een goede locatie. We constateerden eerder al dat het aandeel supermarkten met een moderne maatvoering beperkt is, en Lidl krijgt door de ontwikkeling een upgrade tot supermarkt met moderne maatvoering (bij Jumbo was hier al sprake van).

3.2 Niet-dagelijkse en overige dagelijkse detailhandel

3.2.1 Programma

Het voorliggend initiatief beoogt een ontwikkeling van 2.869 m² wvo niet-dagelijkse detailhandel (o.a. een speelgoedwinkel). Daarnaast bestaat het programma uit 1.114 m² wvo overige dagelijkse detailhandel.

3.2.2 Verzorgingsgebied

Voor het beoogde programma gaan we uit van de gemeente Leeuwarden als primair verzorgingsgebied. Het grootste deel van de bestedingen zal vanuit inwoners van de gemeente Leeuwarden zelf komen. Zo blijkt uit het koopstromenonderzoek provincie Friesland 2017 dat de binding in Leeuwarden voor niet-dagelijks op 87% ligt en voor dagelijks op 95%. Daarnaast verwachten we een flinke instroom van inwoners uit omliggende kernen en gemeenten. Naast een primair verzorgingsgebied verwachten we daarmee ook een flink secundair verzorgingsgebied. Dit is de bestaande situatie, zo blijkt uit het recent uitgevoerde koopstromenonderzoek voor provincie Friesland (2017). In deze studie komt de toevloeiing voor niet-dagelijks bijvoorbeeld uit op 42%.

3.2.3 Beleid

Focus op compacte binnenstad en enkel volumineuze detailhandel buiten bestaande winkelcentra

In de Detailhandelsstructuurvisie van Leeuwarden wordt geconcludeerd dat er enerzijds vooral aandacht dient te zijn voor concentratie van detailhandel rond het centrum van Leeuwarden. Anderzijds is er aandacht voor ruimte voor perifere detailhandel:

‘De binnenstad is speerpunt van het beleid als het gaat om het in stand houden en verbeteren van een attractief hoofdwinkelcentrum (...) Leeuwarden blijft voldoende ruimte bieden aan de traditionele perifere detailhandel (woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra)’

Bovendien zet Leeuwarden in op het compact maken en houden van het winkelcentrum in de binnenstad:

‘Dit transformatieproces zal zich volgens onze inschatting autonoom voltrekken via marktwerking (...) We zetten daarbij in op een aantrekkelijk en compacter kernwinkelgebied in de binnenstad.’

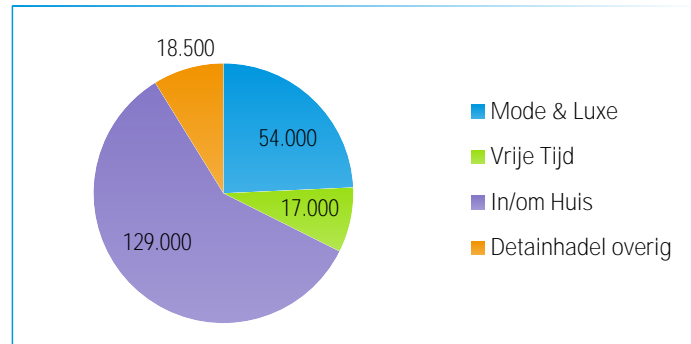
Het detailhandelsbeleid van Leeuwarden ziet er op toe om het centrum aantrekkelijk en compact te houden en staat op daarvoor al bestemde locaties detailhandel buiten het centrum toe wanneer deze te volumineus is voor het centrum.

3.2.4 Behoefte

Totaal niet-dagelijks winkelaanbod in Leeuwarden bestaat uit circa 218.500 m² wvo. Leeuwarden heeft een groot en divers aanbod aan detailhandel. In totaal zijn er circa 600 detailhandelsverkooppunten in de gemeente, dit varieert van bouwmarkten, tot bloemenzaken en van kledingwinkels tot meubeloutlets. Het totale wvo bedraagt circa 218.500 m².

Tabel 4: Kerngegevens niet-dagelijkse winkelstructuur gemeente Leeuwarden

Branche	Aantal vestigingen	Totaal m ² wvo
Mode & Luxe	245	54.000
Vrije Tijd	70	17.000
In/om Huis	215	129.000
Detailhandel overig	70	18.500
Totaal	600	218.500



Bron: Locatus, 2017, peildatum januari 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

Naast de binnenstad, kent Leeuwarden een fijnmazige winkelstructuur met diverse buurt- en wijkwinkelcentra. Meest in het oog springend zijn het Retailpark De Centrale, maar ook de centra in Bilgaard en Huizum (Schrans) en van de kernen Grou en Stiens.

Kwantitatieve uitbreidingsruimte voor niet-dagelijkse detailhandel is beperkt

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de marktruimte voor niet-dagelijkse detailhandel zich de komende jaren zal ontwikkelen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De inwonertallen en bevolkingsprognoses zijn afkomstig van CBS (1 januari 2018), PBL (2017) en van de gemeente Leeuwarden. We kijken naar een periode tot en met 2027 (bestemmingsplanperiode en ijkpunt voor de onderbouwing van de Ladder).
- De bestedingen per hoofd van de bevolking in 2018 worden gelijk verondersteld aan het niveau van 2017. Op basis van de landelijke kengetallen (Ruimtelijke Omzetkengetallen 2017) schatten we de bestedingscijfers in. Hierbij houden we rekening met het lagere gemiddelde inkomen en het effect van

- internet op die bestedingen. We rekenen met een besteding aan niet-dagelijkse detailhandel van circa € 2.398 per hoofd²¹. Voor het dagelijks segment is dit € 2.568²².
- Uit Koopstromenonderzoek provincie Friesland 2017 blijkt een koopkrachtbinding van 87% voor niet-dagelijks en 96% voor dagelijks. We kiezen voor een veilige benadering en ronden dit af naar respectievelijk 85% en 95%.
 - De koopkrachttoevloeiing naar niet –dagelijkse winkels in gemeente Leeuwarden – als aandeel van de totale omzet - is naar verwachting 40%, conform het Koopstromenonderzoek Friesland 2017 (42%). Voor dagelijks rekenen we met 25%.
 - De vloerproductiviteit voor niet-dagelijks ligt landelijk op € 2.159, en dagelijks op €7.984 (Panteia, 2018). Op basis van huurprijzen, referentieprojecten en gegevens achten we een vloerproductiviteit van respectievelijk circa € 2.000 en €7.800 reëel voor Leeuwarden.
 - Het aanbod aan niet-dagelijkse detailhandel in Leeuwarden is op basis van de meest recente telling van Locatus (januari 2018), vastgesteld op 218.487 m² wvo. Voor dagelijks is dit 52.841 m² wvo.

Tabel 5: DPO gemeente Leeuwarden voor niet-dagelijkse en dagelijkse detailhandel (tot en met 2027)

	2018 niet-dagelijks	2027 niet-dagelijks	2018 dagelijks	2027 dagelijks
Inwoners	122.400	129.500	122.400	129.500
Bestedingen per hoofd	€ 2.398	€ 2.398	€ 2.568	€ 2.568
Koopkrachtbinding vanuit Leeuwarden	85%	85%	95%	95%
Gebonden omzet vanuit Leeuwarden	€ 250 mln.	€ 264 mln.	€ 299 mln.	€ 316 mln.
Koopkrachttoevloeiing van buiten gemeente incl. toerisme (in % totale omzet)	40%	40%	25%	25%
Totale omzet bestaand aanbod	€ 416 mln.	€ 440 mln.	€ 398 mln.	€ 421 mln.
Vloerproductiviteit per m ² wvo	2.000	2.000	7.800	7.800
Gevestigd aanbod in Leeuwarden m ² wvo	218.487	218.487	52.841	52.841
Uitbreidingsruimte in m ² wvo (afgerond)	Geen	1.500	Geen	1.200

Bron: Panteia, 2018; Locatus, 2018; Koopstromenonderzoek provincie Friesland, 2017; CBS/PBL, 2016; CBS, 2018; Bewerking Stec Groep, 2018

Uitgaande van het totale, gevestigde winkelaanbod van niet-dagelijkse detailhandel in Leeuwarden (peildatum 1 januari 2018) volgt uit het distributieplanologische onderzoek een beperkte kwantitatieve uitbreidingsruimte t/m 2027 van circa 1.500 m² wvo. Wanneer ook de bestaande plancapaciteit voor de uitbreiding van niet-dagelijkse detailhandel op De Centrale wordt meegerekend, concluderen we dat er geen marktruimte is voor niet-dagelijkse detailhandel. Daarmee past het niet-dagelijkse programma (2.869 m² wvo) niet binnen de kwantitatieve marktruimte. Voor (overige) dagelijkse detailhandel bedraagt de uitbreidingsruimte circa 1.200 m² wvo. Voor (overige) dagelijkse detailhandel is voldoende kwantitatieve marktruimte geconstateerd²³.

3.2.5 Ruimtelijke effecten

Effecten op De Centrale en/of andere centra zijn navenant. We constateren dat in het niet-dagelijks segment er onvoldoende marktruimte is voor het complete programma zoals beoogd op de WTC/Cambuur Boulevard. Bovendien ligt de leegstand in de gemeente Leeuwarden met 10% boven het gewenste frictieniveau²⁴. In binnenstad van Leeuwarden ligt dit leegstandspercentage hoger, ruim 20% (Locatus, peildatum: 1 januari 2018). Het programma op de WTC / Cambuur Boulevard komt grotendeels overeen met het programma dat op De Centrale en/of andere centra is gerealiseerd. Het gaat bij de WTC / Cambuur Boulevard niet om een unieke formule of winkelconcept waardoor het programma zich onvoldoende

²¹ Uit gegevens over omzetkengetallen (Panteia, 2017) blijkt een gemiddelde besteding per hoofd voor niet-dagelijkse detailhandel van €2.538 in 2017. We corrigeren voor een lager gemiddeld besteedbaar inkomen (11%, CBS) in gemeente Leeuwarden ten opzichte van Nederland, en hanteren daarbij een inkomenselasticiteit van 0,50% voor niet-dagelijks. De inkomenselasticiteit is afkomstig van Panteia (2018) en zijn algemeen erkende en gebruikte cijfers.

²² Zie bovenstaand. Obv gemiddelde besteding voor dagelijks van € 2.641 in 2017 en een inkomenselasticiteit van 0,25% (Panteia, 2018).

²³ Confrontatie van uitbreidingsvraag met programma overige dagelijkse detailhandel, exclusief programma voor supermarkten

²⁴ Bestaand aanbod van winkelruimte (leegstand) is in de berekening van de uitbreidingsruimte niet meegenomen

onderscheid ten opzichte van de bestaande voorraad. Ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op overige gebieden in Leeuwarden zijn te verwachten. Op basis van vigerend beleid lijkt dit ruimtelijke (leegstand)effect niet aanvaardbaar. Hoewel de toevoeging van niet-dagelijkse detailhandel (2.869 m² wvo) ten opzichte van het huidige aanbod niet-dagelijkse detailhandel (iets minder dan 220.000 m² wvo) beperkt is, zijn effecten zoals beschreven te verwachten.

Binnen provincie Friesland heeft Leeuwarden een sterke positie in de winkelstructuur, zo komt 42% van de niet-dagelijkse bestedingen van buiten de eigen kern (Koopstromenonderzoek provincie Friesland, 2017). Wel is dit aandeel ten opzichte van 2007 afgenomen: **“Nog altijd neemt Leeuwarden een sterke positie in binnen Friesland, maar we zien wel dat de eigen kern belangrijker aan het worden is voor de ondernemers.”** (Koopstromenonderzoek provincie Friesland, 2017). Regionaal bezien schatten we het ruimtelijk effect van het toevoegen van 2.869 m² wvo niet-dagelijkse detailhandel in als beperkt. Het beoogde programma op de WTC / Cambuur Boulevard is afgezet tegen de totale niet-dagelijkse winkelvoorraad in de regio miniem. Mogelijke effecten spreiden zich dan ook over een groot aantal aanbieders. Waar het beoogde programma binnen de gemeente direct concurreert met vergelijkbare formules binnen Leeuwarden, verwachten we dat regionaal gezien eventuele omzetzerving voor een individuele aanbieder dermate beperkt is dat dit niet leidt tot onaanvaardbare leegstand. We voegen daaraan toe dat er geen formules zijn beoogd op de WTC / Cambuur Boulevard die momenteel nog niet aanwezig zijn in Leeuwarden, en daarmee mogelijk een nieuw ‘publiek’ bereiken in de regio. Ook wordt er in het huidige programma niet een dermate groot nieuw winkelgebied voorzien die middels eigen ‘trekkracht’ directe concurrentie zal vormen voor andere winkelgebieden buiten Leeuwarden.

3.2.6 Conclusies

- Uit het distributieplanologische onderzoek volgt een beperkte uitbreidingsvraag. Uitgaande van het totale, gevestigde winkelaanbod aan niet-dagelijkse detailhandel in Leeuwarden (peildatum 1 januari 2018) volgt een uitbreidingsvraag voor niet-dagelijkse detailhandel van circa 1.500 m² wvo t/m 2027. Het beoogde programma is groter, bovendien beschikt Leeuwarden over bestaande plancapaciteit op De Centrale. We concluderen dat er geen behoefte is aan uitbreiding van niet-dagelijkse detailhandel. Voor (overige) dagelijkse detailhandel volgt een uitbreidingsvraag van circa 1.200 m² wvo.
- Ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op overige gebieden in Leeuwarden zijn groot. Er bestaat overlap in formules en bestaande vestigers. Effecten op winkelgebieden als De Centrale, binnenstad of andere buurt- en wijkwinkelcentra zijn te verwachten. Bovendien ligt de leegstand in de gemeente Leeuwarden met 10% boven het gewenste frictieniveau (peildatum januari 2018). Op basis van vigerend beleid lijkt het ruimtelijke (leegstand)effect niet aanvaardbaar. In de regio schatten we de ruimtelijke effecten in als zeer beperkt. Het beoogde programma is afgezet tegen de totale niet-dagelijkse winkelvoorraad miniem, mogelijke omzeteffecten spreiden zich over een groot aantal aanbieders, en soortgelijke formules zijn al aanwezig in Leeuwarden, waardoor ze naar verwachten **geen ‘nieuw’ publiek uit de regio trekken.**
- Om niet-dagelijkse detailhandel in het bestemmingsplan mogelijk te maken zien we een oplossing in het uit de markt nemen van meters niet-dagelijkse detailhandel elders (inclusief schrappen van bestemmingsplantitel). Zo ontstaat er ruimte voor nieuwe meters niet-dagelijkse detailhandel.

3.3 Bioscoop

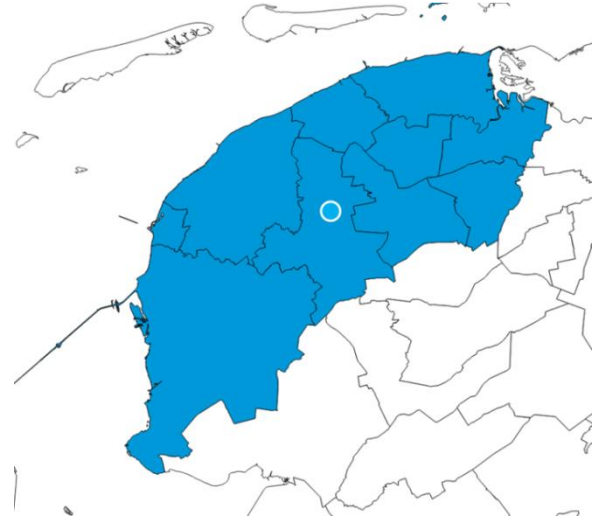
3.3.1 Programma

Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van een bioscoop met 1.150 stoelen en 7 zalen op de te ontwikkelen WTC/Cambuur Boulevard. We gaan in op ontwikkelingen op het gebied van vraag en aanbod, eerdere studies naar de bioscoopmarkt en schatten **mogelijke Ladderrisico's in op basis van deze gegevens.**

3.3.2 Verzorgingsgebied

Straal van circa 30 km als primair verzorgingsgebied voor de functie bioscoop

Uit verschillende onderzoeken over reisafstand bij dagrecreatieve activiteiten (CBS, CVTO) blijkt dat ruim 90% van de bezoekers minder dan 30 kilometer reist om een bioscoop te bezoeken. Verstedelijkte gebieden met relatief veel bioscoopaanbod zijn hier een uitzondering op. Als primair verzorgingsgebied voor de beoogde bioscoopontwikkeling in Leeuwarden hanteren we op basis van deze gegevens een straal van maximaal 30 kilometer.



De regionale aantrekkingskracht van een bioscoop in Leeuwarden is daarnaast relevant. Van andere regionale centra (onder andere Arnhem en Enschede) is bekend dat circa de helft van de bezoekers niet woonachtig is in de gemeente waar de bioscoop gevestigd is. Een flink deel van de bezoekers komt dus van elders. Het filmbezoek wordt gezien als hoofdmotief voor bezoek en circa 40% van de bioscoopbezoekers doet ook aan een vorm van combinatiebezoek (bijvoorbeeld met horeca of winkels).

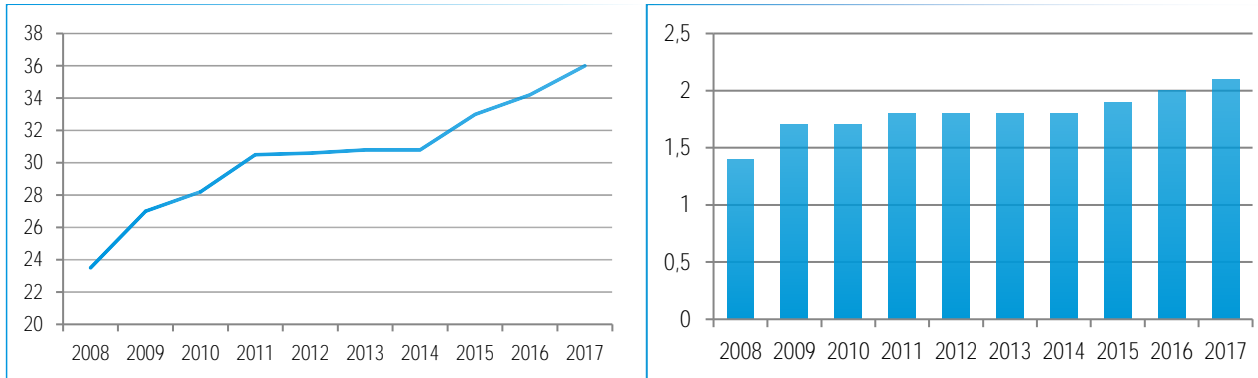
Het primaire verzorgingsgebied bestaat daarmee uit de gemeenten: Leeuwarden, Dongeradeel, Kollumerland c.a., Ferwerderadiel, Achtkarspelen, Tytsjerksteradiel, Dantumadiel, Waadhoeke, Harlingen, Súdwest-Fryslân en Smallingerland.

3.3.3 Behoefte

Landelijk stijgt het bioscoopbezoek sterk

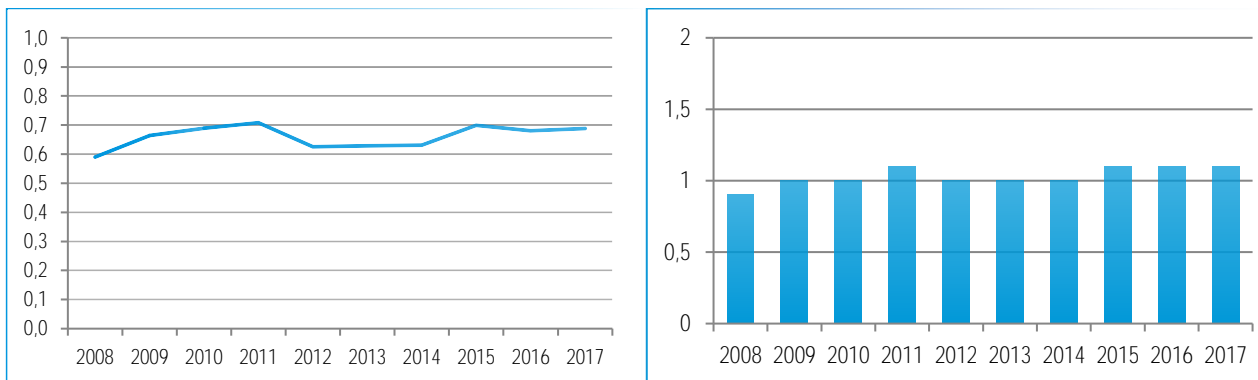
Als we kijken naar landelijke cijfers van bioscoopbezoek zien we een sterke toename in het aantal bioscoopbezoeken in de afgelopen 10 jaar (zie onderstaand figuur). In 2008 lag het totale bioscoopbezoek op 23,5 miljoen, en in 10 jaar is dit gestegen naar 36 miljoen in 2017. Dit is een stijging van 53%. Voor een klein deel wordt deze stijging veroorzaakt door de toename van de bevolking (circa 5% in dezelfde periode), maar de stijging komt met name door de toename van het aantal bioscoopbezoeken per inwoner per jaar. Deze is gestegen van 1,4 in 2008 tot 2,1 in 2017. Tegelijkertijd **is ook de recette (€) per bezoek** toegenomen (circa 20%) en het aantal stoelen (circa 30%). We kunnen stellen dat de vraag naar bioscopen de afgelopen 10 jaar flink is toegenomen in Nederland.

Figuur 2: Ontwikkeling totaal bioscoopbezoek totaal (links) en aantal bezoeken per inwoner (rechts) in Nederland 2008-2017



Bron: NVBF jaarverslag 2017

Figuur 3: Ontwikkeling totaal bioscoopbezoek totaal (links) en aantal bezoeken per inwoner (rechts) in Friesland 2008-2017



Bron: NVBF jaarverslag 2017

Wanneer we de cijfers voor Friesland hier tegen af zetten valt een aantal zaken op:

- Het bioscoopbezoek is de afgelopen jaren licht gestegen (met enkele fluctuaties) en ligt tussen 600.000 en 700.000 bezoekers. De groei (15%) is aanzienlijk lager dan landelijk (48%) in dezelfde periode.
- Per inwoner schommelt het bioscoopbezoek rond de 1,0 bezoeken per inwoner, terwijl landelijk de bezoekfrequentie juist sterk is gestegen (van 1,4 naar 2,1).
- Het aantal bezoeken per inwoner in Friesland (1,1) ligt onder het nationale gemiddelde (2,1).
- De gemiddelde stoelbezetting in Friesland ligt op 164 (bezoekers/aantal stoelen). Landelijk ligt de stoelbezetting op 230.

Na komst Pathé is sprake van een bovengemiddeld aanbod in primair verzorgingsgebied

Momenteel bestaat het aanbod in het primaire verzorgingsgebied uit 5 bioscopen, met 3.158 stoelen en 25 zalen. Omdat Pathé op termijn een bioscoop opent in Leeuwarden nemen we deze bioscoop alvast mee in het aanbod. Het bestemmingsplan biedt hier al ruimte voor. Hierdoor komt het totale aanbod uit op 4.158 stoelen en 32 zalen (zie tabel 6). Per 1 december 2017 zijn de bioscopen Tivoli en Cinema in eigendom van Pathé²⁵.

²⁵ Zie: <https://www.hollandfilmnieuws.nl/nieuwscategorieen/op-locatie/pathé-neemt-bioscopen-in-leeuwarden-en-hengelo-over/>

Tabel 6: Aanbod bioscopen in primair verzorgingsgebied

Gemeente	Naam	Aantal stoelen	Aantal zalen
Huidig aanbod²⁶			
Leeuwarden	Tivoli	910	4
Leeuwarden	Cinema	480	5
Leeuwarden	Slieker Filmhuis	162	3
Drachten	De Bios	808	7
Sneek	Cinesneek	798	6
Toekomstig aanbod			
Leeuwarden	Pathé	1.000	7
Totaal		4.158	32

Bron: Stec Groep, 2018.

Voor het beoordelen van het aanbod kijken we naar de stoeldichtheid. De stoeldichtheid wordt berekend door het aantal stoelen af te zetten per 10.000 inwoners. Momenteel komt deze uit op 70 in het primair verzorgingsgebied, en inclusief Pathé komt deze uit op 92²⁷. De gemiddelde stoeldichtheid in Nederland lag in 2016 op circa 78 (CBS; NVBF). Het aanbod (incl. Pathé) in het primaire verzorgingsgebied ligt daarmee boven het landelijk gemiddelde, maar past in een regio met een grotere stad als Leeuwarden. Immers, in steden ligt de stoeldichtheid doorgaans hoger dan het landelijk gemiddelde. Voegen we de te ontwikkelen bioscoop bij Cambuur toe aan het aanbod dan komt de stoeldichtheid in de marktregio uit op circa 116.

Onderzoek van LAgrouop toont een licht bovengemiddelde stoeldichtheid aan na toevoeging Pathé

LAgrouop constateert in haar onderzoek (eind 2015) dat er sprake is van een benedengemiddeld stoelaanbod in Leeuwarden. Na de komst van Pathé ligt de stoeldichtheid volgens het onderzoek 8% hoger dan vergelijkbare gebieden. LAgrouop voegt daaraan toe dat de kwaliteit van het aanbod veel verschil maakt voor in hoeverre het stoelaanbod wel of niet goed wordt bezet. LAgrouop constateert verder dat de toevoeging van een nieuwe multiplex-achtige bioscoop in andere middelgrote steden gemiddeld leidt tot een sterke stijging van het gemiddeld aantal bezoeken per jaar (+70%) en daarmee de vraag. Ook is de stoelbezetting in alle vergelijkingssteden gemiddeld met ruim 10% gestegen na de komst van multiplex-achtige bioscoop.

Marktruimte van 1.100-1.150 stoelen voor bioscoop WTC/Cambuur Boulevard

Navolgende tabel beschrijft de raming van de marktruimte voor bioscopen in Leeuwarden en omgeving. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- We maken voor de oriëntatie op het bioscoopaanbod in Leeuwarden en omgeving een onderscheid tussen het primaire en het secundaire verzorgingsgebied. Het primaire verzorgingsgebied (zie ook paragraaf 3.3.2) bestaat uit de gemeenten: Leeuwarden, Dongeradeel, Kollumerland c.a., Ferwerderadiel, Achtkarspelen, Tytsjerksteradiel, Dantumadiel, Waadhoeke, Harlingen, Súdwest-Fryslân en Smallingerland. Het secundaire verzorgingsgebied bestaat uit de overige gemeenten in provincie Friesland.
- De inwonertallen en bevolkingsprognoses zijn afkomstig van CBS (1 januari 2018), PBL (2017) en gegevens van gemeente Leeuwarden. We kijken naar een periode tot en met 2027 (bestemmingsplanperiode en ijkpunt voor de onderbouwing van de Ladder).
- De bezoekfrequentie (gemiddelde jaarlijkse bioscoopbezoek per inwoner) voor 2018 betreft het meest actuele beschikbare cijfer voor de primaire en secundaire regio (obv bezoekcijfers 2016). We nemen hier alleen de bioscoopbezoekcijfers mee van de in het aanbod meegenomen bioscopen (zie tabel 6).

²⁶ Drie kleine filmhuizen in de marktregio (Franeke, Bolsward en Dokkum) zijn niet meegenomen vanwege een zeer beperkte programmering (variërend van twee tot vijf voorstellingen per maand). Ook schouwburg De Lawei in Drachten (116 stoelen, 1 zaal) is niet meegenomen. Deze vertoont slechts enkele avonden per week een film.

²⁷ Op basis van een inwonertal van 453.800 in de marktregio (CBS, 1 januari 2018).

- De indicatieve toekomstige bezoekfrequentie na opening van Pathé Leeuwarden en de bioscoop op de WTC/Cambuur Boulevard zijn gebaseerd op landelijke cijfers over de toename van de bezoekfrequentie bij het toevoegen van stoelen²⁸. We weten dat vernieuwend bioscoopaanbod in de praktijk leidt tot extra bioscoopbezoek (zie ook box hieronder). We zien dat de bezoekfrequentie in Friesland achter loopt op andere provincies. Er is kortom ruimte voor groei in bezoekfrequentie.
- De binding van de regionale bevolking op het aanbod in Leeuwarden is gebaseerd op onderzoeken van CBS en CVTO waaruit blijkt dat 90% van de bezoekers minder dan 30 kilometer reist om een bioscoop te bezoeken.
- Het bioscoopbezoek van buiten de regio bestaat uit bezoekers door toerisme.
- De claim van het bestaande aanbod is gebaseerd op een vermenigvuldiging van de huidige stoelcapaciteit in de regio (3.158) en de gemiddelde stoelbezetting (165, provinciaal gemiddelde).
- De marktruimte wordt berekend door het vraagpotentieel minus de claim van het bestaande aanbod in bezoekers te delen door de gemiddelde stoelbezetting.

Tabel 7: Berekening marktruimte bioscopen Leeuwarden en omgeving

	2018 Huidige bioscoopstructuur	2027 + Nieuwvestiging Pathé Leeuwarden	2027 + Pathé Leeuwarden + Plan WTC/Cambuur
Inwoners primaire regio	453.800	458.000	458.000
Bezoekfrequentie inwoners primaire regio	1,3	1,8	2,0 ²⁹
Binding inwoners primaire regio	90%	90%	90%
Vraagpotentieel primaire regio	530.950	741.950	824.400
Inwoners secundaire regio	203.700	193.600	193.600
Bezoekfrequentie inwoners secundaire regio	0,4	0,4	0,4
Binding inwoners secundaire regio	10%	10%	10%
Vraagpotentieel secundaire regio	8.150	7.750	7.750
Bioscoopbezoek van buiten regio	+5%	+5%	+5%
Totaal vraagpotentieel bioscopen	566.050	787.200	873.750
Claim bestaand aanbod totaal bezoekers	521.070	521.070	521.070
Gemiddelde stoelbezetting (norm, 2017)	165	165	165
Marktruimte in regio (in stoelen)	200-250	1.600-1.650	2.100-2.150
Extra aanbod bij nieuwbouw in aantal stoelen	0	1.000	2.150
Gemiddelde stoelbezetting regio na nieuwbouw	179	189	165

²⁸ Uit jaarverslagen van de NVBF blijkt dat in de periode 2008-2017 de gemiddelde bezoekfrequentie in Nederland is toegenomen van 1,4 naar 2,1. In dezelfde periode steeg het aantal stoelen per 1.000 inwoners van 7,3 naar 9,1. Generiek kan op basis van deze cijfers gesteld worden dat een toename van 1 stoel per 1.000 inwoners leidt tot een stijging van de bezoekfrequentie van circa 0,32. Momenteel is het aantal stoelen per 1.000 inwoners in de primaire regio 6,4. Bij toevoeging van Pathé stijgt deze naar 7,9, bij toevoeging van zowel Pathé als de bioscoop op de WTC/Cambuur Boulevard stijgt deze naar 9,8.

²⁹ Op basis van landelijke cijfers over de ontwikkeling van stoelaanbod per 1.000 inwoners (2008-2017) en toename van bezoekfrequentie (2008-2017) komt de bezoekfrequentie in de primaire regio uit op 2,4. We zwakken dit af naar 2,0 gezien het 'tweede multiplex effect', plus dat de markt in Friesland zich niet één-op-één laat vergelijken met landelijke cijfers. We laten daarmee de bezoekfrequentie slechts beperkt stijgen.

HET (TWEEDE) MULTIPLEX EFFECT LEIDT TOT EEN STIJGING VAN BEZOEKFREQUENTIE

Vernieuwend bioscoopaanbod heeft een gunstig effect op de bezoekfrequentie, het aantal keren dat bewoners per jaar naar de bioscoop gaan. Dat komt – specifiek bij multiplex bioscopen – door de toegenomen filmkeuze in die bioscopen en door de veelal betere kwaliteit ten opzichte van het bestaande aanbod (kwaliteit stoelen, geluid, beeld, etc.). Uit bioscoopcijfers blijkt dat bij de komst van een multiplex bioscoop in een stad/regio waar tot dat moment geen moderne bioscoop was met zeven, acht of meer zalen, het bioscoopbezoek in die stad/regio sterk toenam (100%+ toevoeging van aanbod leidt tot gemiddeld 95% meer bezoekers). Modern en kwalitatief aanbod schept vraag in situaties waarin het bestaande aanbod niet meer voldoende bij de tijd is. Bij de komst van een tweede multiplex is dit effect kleiner dan bij een eerste multiplex. Bij referentie-projecten³⁰ nam het bezoek met gemiddeld 22% toe (bandbreedte: 8-50%).

Uit de marktruimteberekening volgt een totale marktruimte van 2.100-2.150 stoelen. Wanneer we dit verminderen met het aantal stoelen van het toekomstig Pathé (1.000), dan concluderen we dat er in kwantitatieve zin marktruimte is voor een extra bioscoop in Leeuwarden van 1.100-1.150 stoelen. De beoogde ontwikkeling op de WTC / Cambuur Boulevard past binnen de geraamde kwantitatieve marktruimte van 1.100-1.150 stoelen. We merken op dat door de structuurversterking middels de realisatie van Pathé en mogelijk de bioscoop op de WTC/Cambuur Boulevard de markt verder wordt vergroot. Dit vooral omdat de bioscoopsector een sterk aanbod gestuurde **markt is: 'aanbod schept vraag'** (zie bovenstaande box).

Toevoeging perifere multiplex kwalitatieve toevoeging aan het bestaande aanbod

De beoogde bioscoop op de WTC/Cambuur Boulevard ligt op een perifere/stadsrand locatie, terwijl het bestaande aanbod in Leeuwarden juist binnenstedelijk is. Grofweg is te stellen dat er een verschil is in bezoekmotief tussen een perifere bioscoop en een bioscoop in de binnenstad. Bij perifeer aanbod gaat het om doelgericht bezoek met goede bereikbaarheid en hoog comfort (makkelijk bereikbaar, ruim en vaak gratis parkeren). We constateren dat de beoogde bioscoopontwikkeling voldoet aan deze criteria. Bij bioscopen in de binnenstad staat combinatiebezoek voor of na het bioscoopbezoek met andere binnenstadfuncties meer centraal. We concluderen dat de toevoeging van de bioscoop daarmee een kwalitatieve toevoeging is aan het bestaande aanbod.

3.3.4 Ruimtelijke effecten

Mogelijk effect op bezoekersaantallen bestaande bioscopen vooral bij Cinema en Tivoli

We constateerden eerder dat er kwantitatief een marktruimte is van 1.100-1.150 stoelen voor de realisatie van een multiplex bioscoop op de WTC/Cambuur Boulevard. Ondanks de aanwezige marktruimte leidt de ontwikkeling waarschijnlijk tot een lager bioscoopbezoek bij bestaande bioscopen in Leeuwarden. We kijken daarom naar de ruimtelijk effecten van het openen van een bioscoop op de WTC/Cambuur Boulevard.

Een ruimtelijk effect op de nog te openen Pathé in de binnenstad ligt niet voor de hand, gezien de moderne faciliteiten van deze bioscoop. Met name de bioscopen Cinema en Tivoli (tevens in eigendom van Pathé) zijn kwetsbaar bij lager bioscoopbezoek. Deze bioscopen ondervinden een dubbel nadelig effect, van zowel Pathé als de nieuwvestiging op de WTC/Cambuur Boulevard. Cinema en Tivoli bieden niet dezelfde moderne faciliteiten en hebben een lager aantal zalen (minder filmaanbod). De exploitant van Cinema en Tivoli kan besluiten te kiezen voor een upgrade van de huidige bioscopen om de posities te verstevigen. Overigens verwachten we een groter effect op bezoekersaantallen bij Cinema en Tivoli door de opening van Pathé (tevens in de binnenstad, directe concurrentie), dan van de beoogde bioscoop op de WTC/Cambuur Boulevard. We verwachten geen tot een zeer beperkt effect op het Slieker filmhuis (andere doelgroep en ander filmaanbod).

³⁰ Gekeken is naar Maastricht (2^e multiplex in 2015, Pathé), Eindhoven (2^e multiplex in 2014, Vue), Den Haag (2^e multiplex in 2008, Pathé), Groningen (2^e multiplex in 2006, Wolff Euroborg) en Rotterdam (2^e multiplex in 2003, Pathé).

Eventuele leegstand hoeft niet problematisch te zijn

We merken op dat er bij leegstand van Cinema en Tivoli als gevolg van de opening van een bioscoop op de WTC/Cambuur Boulevard vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen onaanvaardbare situatie ontstaat. Beide bioscopen liggen aan de Nieuwestad midden in de binnenstad van Leeuwarden op een sterke locatie, omgeven door winkels en horeca. Hoewel in gemeente Leeuwarden de winkelleegstand op een niveau van 10% ligt (peildatum: 1 januari 2018), biedt de A1-locatie van beide bioscopen op de middellange termijn perspectief. Bovendien hebben beide bioscopen planologisch gezien een brede bestemming, waardoor er mogelijkheden zijn voor andere functies.

De ontwikkeling van een bioscoop op de WTC/Cambuur Boulevard betekent hoe dan ook een versterking van de bioscoopstructuur van Leeuwarden, waarmee wordt ingespeeld op recente trends en ontwikkelingen als kwaliteitsverhoging (moderne technieken), verruiming (meer keuze in programmering en alternatieve content zoals congressen en registraties) en differentiatie van aanbod (het ontstaan van verschillende bioscoopproducten zoals multiplexen, binnenstadbioscopen en filmtheaters). Onze visie is dat structuurversterking in beginsel leidt tot aanvaardbare leegstand, omdat op de langere termijn de structuur gewaarborgd blijft of verbetert.

3.3.5 Conclusies

- We zien ruimte voor groei van bioscoopbezoek in Leeuwarden. De bezoekfrequentie (1,3 in primair verzorgingsgebied, 1,1 in provincie Friesland) ligt ver onder het nationale gemiddelde (2,1). Het aanbieden van modern bioscoopaanbod leidt doorgaans tot een verhoging van de bezoekfrequentie, zo blijkt landelijk. We hebben berekend dat na het toevoegen van Pathé Leeuwarden een verdere versterking van de bezoekfrequentie mogelijk is.
- Uit de marktruimteberekening volgt een marktruimte van 1.100 tot 1.150 stoelen voor het bioscoopinitiatief. De bioscoopontwikkeling betreft 1.150 stoelen. We concluderen dat er kwantitatief marktruimte is voor een bioscoop van 1.150 stoelen in Leeuwarden.
- In kwalitatieve zin is de bioscoopontwikkeling een toevoeging op het bestaande aanbod, door de ligging (niet in het centrum) en daarmee goede bereikbaarheid en ruim parkeren. Met de toevoeging van de bioscoop wordt de bioscoopstructuur van Leeuwarden verbeterd en wordt ingespeeld op recente trends en ontwikkelingen (kwaliteitsverhoging, verruiming, differentiatie van aanbod).
- Bovendien betekent het bioscoop-initiatief structuurversterking: de bioscoop is onderdeel van een breed palet aan functies op de WTC/Cambuur Boulevard. Het toevoegen van een bioscoop aan het gebied zal de structuur en regionale positie van het gebied versterken. Een aantrekkelijke, moderne bioscoop op een goede locatie, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied. Daarmee neemt de kracht van het totale concept toe.
- Een effect op bezoekersaantallen op bestaande bioscopen is mogelijk, met name bij de bioscopen Tivoli en Cinema. We schatten dit effect kleiner in dan het effect dat de opening van Pathé Leeuwarden op deze bioscopen gaat hebben (directe concurrentie door locatie). Bij eventuele leegstand van Cinema en Tivoli door het voorliggende initiatief ontstaat vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen onaanvaardbare situatie. Beide bioscopen liggen op sterke locaties in de binnenstad, met potentie voor andere functies.

3.4 Grootschalige horeca

3.4.1 Programma

Er zijn plannen voor diverse grootschalige horeca-initiatieven in het te ontwikkelen gebied WTC/Cambuur Boulevard. De totale toevoeging betreft 5.471 m² vvo. In verkoopvloeroppervlakte (vvo) is dit 4.377 m². In het horecabeleid van Leeuwarden (zie paragraaf 3.4.3) wordt grootschalige horeca gedefinieerd als horeca met een oppervlakte groter dan 250 m² vvo. Dit betreffen, met uitzondering van één formule, alle beoogde formules. Deze formules zijn allen groter dan 500 m² vvo.

Het beoogde programma bestaat uit zowel formules in de restaurantsector als de fastservice sector³¹. De totale omvang van de restaurantprogramma is 2.910 m² vvo. De totale omvang van de fastservice-programma is 1.467 m² vvo. Voor het bepalen van de marktruimte en de impact van ontwikkelingen kijken we naar vraag, aanbod, marktruimte en effecten in de **restaurantsector** en **fastservicesector**.

WAT VALT ONDER DE RESTAURANTSECTOR EN ONDER DE FASTSERVICESECTOR?

Onder de **restaurantsector** wordt volgens de definitie van HorecaDNA verstaan: bistro, restaurant, café-restaurant en wegrestaurant. Ook een wok-restaurant valt hieronder. Voor de **fastservicesector** zijn dit: ijssalon, cafetaria/snackbar, fastservicerestaurant, shoarmazaak/grillroom, lunchroom, pannenkoekenrestaurant, restauratie en spijsverstrekkers.

3.4.2 Verzorgingsgebied

Als primair verzorgingsgebied voor horeca hanteren we de gemeente Leeuwarden. We weten uit referenties en bureau-expertise dat het grootste deel van het restaurant/fastservice bezoek gebeurt binnen een straal van ongeveer 10 kilometer (snelwegrestaurants niet meegenomen). We hanteren een breed secundair verzorgingsgebied met een straal van circa 30 autominuten (zie bijlage B), gezien de verschillende te realiseren functies op de WTC/Cambuur Boulevard met (boven)regionale aantrekkingskracht.

3.4.3 Beleid

Horecabeleid Leeuwarden laat grootschalige horeca toe buiten de binnenstad, mits onderdeel van een nieuwe integrale gebiedsontwikkeling

In het horecabeleid van gemeente Leeuwarden (vaststelling juni 2017) wordt grootschalige horeca (oppervlakte groter dan 250 m² hvo) buiten de binnenstad niet toegestaan, mits deze onderdeel is van een nieuwe integrale gebiedsontwikkeling passend binnen door de raad vast te stellen kaders. De ontwikkeling van horeca op de WTC/Cambuur Boulevard is een integrale gebiedsontwikkeling, waarvoor de raad kaders heeft vastgesteld.

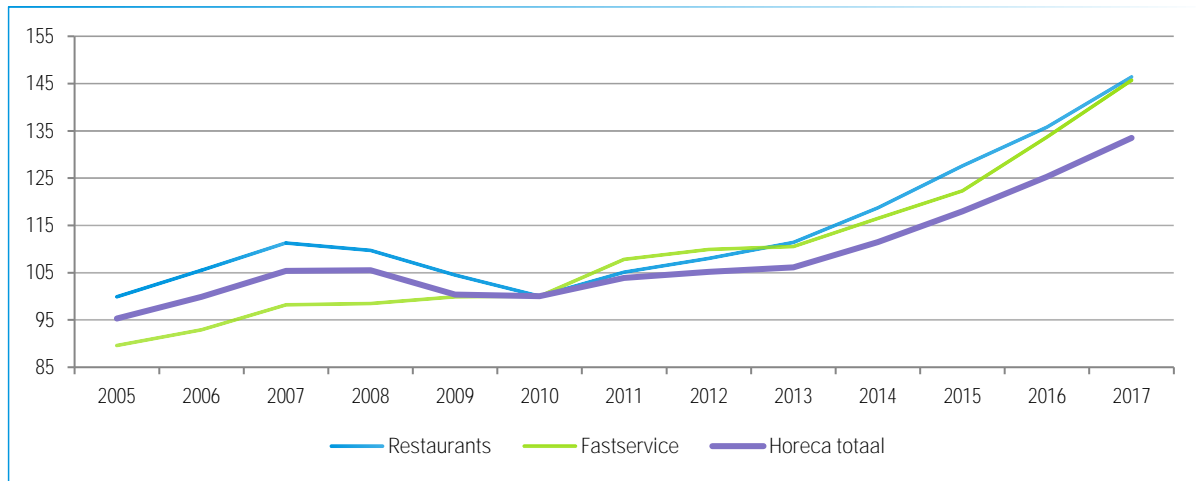
3.4.4 Behoefte

Groeiverwachting omzet horeca

Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. De horecabranche is sterk conjunctuurgevoelig en dat geldt zeker voor restaurants. Onderstaande grafiek toont de omzetontwikkeling van de totale Nederlandse horeca en daarbinnen restaurants en fastservice in de periode 2005-2017.

³¹ Overige horeca-branches gedefinieerd door HorecaDNA (2018) zijn: Drankensector, Hotelsector en Partycatering. Deze laten we buiten beschouwing.

Figuur 4: Omzetontwikkeling restaurants, fastservice en horeca in Nederland (2010=100)



Bron: CBS, 2018.

Vanaf het begin van de economische crisis in 2008 is er een terugval geweest in de omzet voor restaurants en de horeca als geheel. Het omzeteffect voor de restaurantbranche was gemiddeld groter en de afname hield wat langer aan. Het herstel verliep bij restaurants echter ook sneller. In de fastservice-horeca stabiliseerde de omzet zich. Sinds 2010 stijgt de omzet bij zowel restaurants als fastservice, met het toenemen van het consumentenvertrouwen en het aantrekken van de economie, sneller en tot een hoger niveau dan de horecasector als geheel. De vooruitzichten voor de restaurants en fastservice zijn goed. De segmenten vertonen landelijk de laatste vijf jaar een versnelling in omzetgroei. Ook in 2018 zet de groei vooralsnog door³². Met het verder aantrekken van de economie en sterke consumentenvertrouwen zijn de vooruitzichten voor de komende jaren positief.

Aantal inwoners Leeuwarden neemt toe volgens prognose

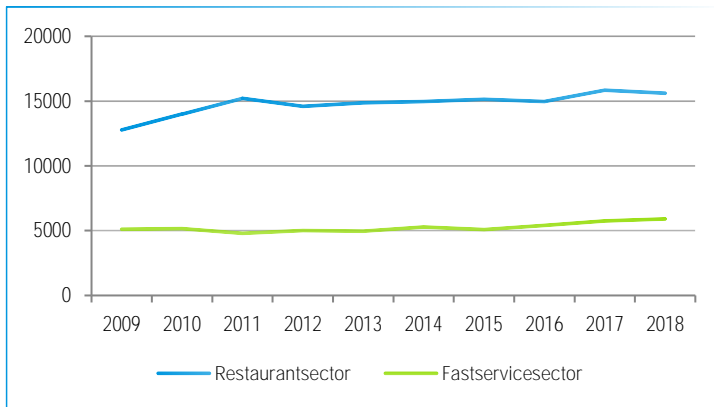
Ook als we kijken naar de ontwikkeling van het aantal inwoners in de gemeente zijn de vooruitzichten positief. Doorgaans betekent een toename van aantal inwoners in een gemeente een groei in vraag naar restaurants. Volgens het CBS/PBL groeit de bevolking tot en met 2027 in de gemeente Leeuwarden met circa 6%.

Bovengemiddeld restaurantaanbod, ondergemiddeld fastservice-aanbod

Het aanbod in verkoopvloeroppervlak in zowel de restaurantsector als de fastfoodsector is met respectievelijk 22% en 16% toegenomen in Leeuwarden in de afgelopen 10 jaar (zie navolgende tabel). Zo lag het restaurantaanbod in 2009 nog op 12.775 m² vvo en is deze gegroeid naar 15.609 m² vvo in 2018. Vergeleken met landelijke cijfers steeg het aanbod restaurants in Leeuwarden harder, terwijl de groei van fastservice juist achterliep (14 en 34% groei in Nederland, zie ook hieronder). Momenteel bedraagt het totale aanbod aan restaurants in de gemeente Leeuwarden 15.609 m² vvo (HorecaDNA, 2018). Voor de fastfoodsector bedraagt dit 5.905 m² vvo.

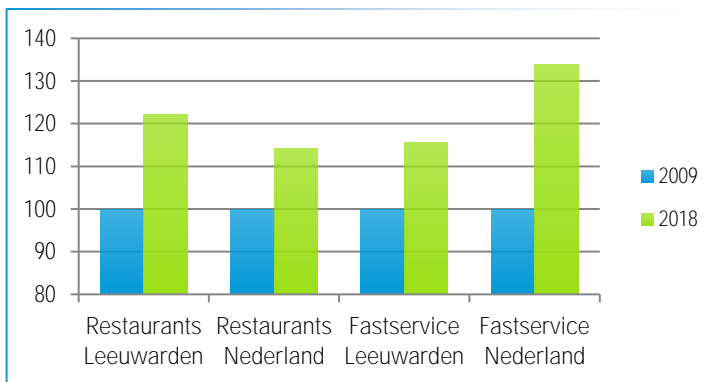
³² In het eerste kwartaal van 2018 groeide de omzet van restaurants en fastservice respectievelijk met 7,0%, 8,4% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2017 (CBS, 2018).

Figuur 5: Ontwikkeling restaurants en fastservice Leeuwarden (in m² vvo)



Bron: HorecaDNA, 2018.

Figuur 6: Ontwikkeling vvo restaurants en fastservice Leeuwarden en Nederland (geïndexeerd, waarbij 2009=100)



Bron: HorecaDNA, 2018.

Sterk aanbod van restaurants past bij een stad als Leeuwarden

We vergelijken het restaurantaanbod met referentiegemeenten (zie tabel 8). We hebben gekozen voor gemeenten tussen de 100.000 en 150.000 inwoners. Het restaurantaanbod per 10.000 inwoners bedraagt 1.271 m² vvo in Leeuwarden. Uit de benchmark blijkt dat het restaurantaanbod in Leeuwarden bovengemiddeld is. Van alle referentiegemeenten hebben alleen Maastricht en Delft een hoger restaurantaanbod per 10.000 inwoners. Dit tekent de sterke regiofunctie van Leeuwarden. Ook in gemeenten als Zwolle en Venlo zien we de regiofunctie terug in de aanbodcijfers. Als we analyseren op een hoger schaalniveau (de gehele provincie) dan is het restaurantaanbod in Leeuwarden licht bovengemiddeld, zo ligt het aanbod per 10.000 inwoners in Friesland op 1.214 m² vvo en in Nederland op 1.163 m² vvo. Dit tekent opnieuw de sterke regiofunctie van de stad Leeuwarden, zoals ook te zien in de referentiegemeenten. Vergelijken we met alle gemeenten boven de 100.000 inwoners (1.408 m² vvo per 10.000 inwoners) dan constateren we dat het restaurantaanbod in Leeuwarden juist ondergemiddeld is (HorecaDNA, 2018).³³

Aanbod fastservice sector onder gemiddeld niveau

Voor de fastservice sector geldt dat het aanbod in de gemeente ondergemiddeld is. In 2018 is het aanbod per 10.000 inwoners 481 m² vvo. Enkel in de gemeenten Westland, Alphen aan den Rijn, Zoetermeer en Emmen is het aanbod fastservice ten opzichte van het aantal inwoners lager. In veel andere

³³ Tevens als we gemeente Amsterdam (waar het horeca-aanbod sterk gegroeid is) niet meenemen in de cijfers is er sprake van een ondergemiddeld aanbod. Het aanbod restaurants per 10.000 inwoners komt dan uit op 1.285 m² vvo.

referentiegemeenten ligt het aanbod juist aanzienlijk hoger. Vergelijken we met Nederland als geheel dan zien we tevens dat het fastservice aanbod ondergemiddeld is.

Tabel 8: Aanbod restaurants Leeuwarden en referentiegemeenten in 2018 (In m² vvo)

	Aantal inwoners	Totaalaanbod restaurants	Aanbod restaurants per 10.000 inwoners	Totaalaanbod fastservice	Aanbod fastservice per 10.000 inwoners
Leeuwarden	122.400	15.609	1.271	5.905	481
Referentiegemeenten					
Haarlemmermeer (excl. Schiphol)	147.300	13.444	913	7.436	505
Zwolle	126.100	15.207	1.206	6.420	509
Zoetermeer	124.700	14.086	1.130	5.337	428
Leiden	124.300	15.562	1.252	7.861	632
Maastricht	122.700	17.735	1.445	8.466	690
Dordrecht	118.400	7.687	649	5.803	490
Ede	114.700	8.839	771	5.652	493
Alphen aan den Rijn	109.700	8.907	812	3.698	337
Alkmaar	108.570	12.001	1.106	7.448	687
Westland	107.500	5.985	557	3.559	331
Emmen	107.200	9.560	892	4.799	448
Delft	102.300	13.288	1.300	6.480	634
Venlo	101.200	12.784	1.263	7.946	785
Bredere regio					
Noord-Friesland	318.900	38.840	1.218	14.877	466
Friesland	647.300	78.569	1.214	26.342	406
Nederland	17.181.100	1.999.467	1.163	894.034	520

Bron: HorecaDNA, 2018;

Grootschalige restaurants ook aanwezig bij andere voetbalstations met leisurefuncties

De verschillende restaurants die worden beoogd voor de WTC/Cambuur Boulevard zijn onderdeel van een groot palet aan functies. Het is realistisch aan te nemen dat de verschillende te ontwikkelen restaurants in termen van bezoekers gaan profiteren van andere functies in het gebied. Een soortgelijke tendens is ook te zien bij gebieden rondom voetbalstadions in andere steden, waarbij horeca/restaurants onderdeel zijn van het palet aan functies in het gebied (zie bijlage A voor referenties). Het horeca-aanbod in de referentiegebieden bestaat vaak minimaal uit een grootschalig restaurant (wok), in combinatie met leisure functies en detailhandel (en/of supermarkt). De Rodaboulevard in Kerkrade is het meest vergelijkbaar met de plannen zoals beoogd voor de WTC/Cambuur Boulevard³⁴. We constateren dat de Rodaboulevard een grote aantrekkingskracht heeft in termen van aantal bezoekers. Volgens Rodaboulevard zelf³⁵ heeft het gebied circa 100.000 bezoekers per week (5,2 miljoen bezoekers per jaar). Het sterke aanbod horeca op de Roda Boulevard (5 restaurants en 2 broodjeszaken) laat zien dat deze horeca-functies profiteren van de bezoekersaantallen en dat er sprake is van afgeleide horecabestedingen³⁶.

Marktruimte restaurants circa 2.500 m² vvo, fastservice circa 3.150 m² vvo

Middels distributieplanologisch onderzoek bepalen we de marktruimte voor restaurants en fastservice in Leeuwarden. We hanteren de volgende uitgangspunten bij het berekenen van de marktruimte:

- Het totaalaanbod restaurants in de gemeente Leeuwarden is 15.609 m² vvo en in de fastservicesector 5.905 m² vvo (bron: HorecaDNA, 2018);

³⁴ Roda Boulevard bestaat ook uit meerdere restaurants, detailhandel, verschillende leisurefuncties, zorgfaciliteiten, fitness en kantoren.

³⁵ <http://www.rodaboulevard.nl/>

³⁶ We merken op dat Rodaboulevard in meer stedelijk gebied ligt dan Leeuwarden (250.000 inwoners in Parkstad Limburg), en tevens vlakbij Duitsland en België. Hierdoor is er sprake van bezoekersstromen vanuit beide landen.

- De inwonersaantallen en bevolkingsprognoses zijn afkomstig van CBS (1 januari 2018), PBL (2017) en de gemeente Leeuwarden. We kijken naar een periode tot en met 2027 (bestemmingsplanperiode en ijkpunt voor de onderbouwing van de Ladder).
- Momenteel ligt het aanbod restaurants en fastservice per 10.000 inwoners op respectievelijk 1.271 en 481 m² vvo. Voor 2027 rekenen we met een potentieel aanbod van 1.400 m² voor restaurants en 600 m² voor fastservice. We doen dit op basis van trends en ontwikkelingen. Zo nam de afgelopen 10 jaar in Nederland zowel het aanbod restaurants als fastservice per 10.000 inwoners met meer dan 100 m² vvo toe.³⁷
- De marktruimte wordt berekend door het potentieel aanbod per 10.000 inwoners af te zetten tegen het aantal inwoners.

Tabel 9: Berekening marktruimte

	2018	2027
Inwoners	122.400	129.500
Huidig (2018) en potentieel (2027) aanbod restaurants per 10.000 inwoners in m ² vvo	1.271	1.400
Gevestigd aanbod restaurants in Leeuwarden in m ² vvo	15.609	15.609
Haalbaar aanbod in m ² vvo		16.835-18.130
Maximale uitbreidingsruimte in m² vvo (afgerond)		1.250-2.500

	2018	2027
Inwoners	122.400	129.500
Huidig (2018) en potentieel (2027) aanbod fastservice per 10.000 inwoners in m ² vvo	481	600
Gevestigd aanbod fastservice in Leeuwarden m ² vvo	5.905	5.905
Haalbaar aanbod in m ² vvo		7.770-9.065
Maximale uitbreidingsruimte in m² vvo (afgerond)		1.850-3.150

Bron: HorecaDNA, peildatum: januari 2018; CBS/PBL, 2017; Bewerking Stec Groep, 2018.

Uitgaande van het totale, gevestigde aanbod van restaurants in Leeuwarden (peildatum januari 2018) volgt uit de marktruimteberekening een uitbreidingsruimte van maximaal circa 2.500 m² vvo tot en met 2027 (bestemmingsplanperiode en ijkpunt voor de onderbouwing van de Ladder). Voor fastservice bedraagt de uitbreidingsruimte maximaal zo'n 3.150 m² vvo tot en met 2027.

Extra marktruimte van circa 620 tot 720 m² vvo door afgeleide bestedingen WTC/Cambuur Boulevard

Naast de uitbreidingsruimte als gevolg van bevolkingsgroei, constateren we dat de leisure functies op de WTC/Cambuur Boulevard afgeleide horecabestedingen tot gevolg hebben. We maken een schatting voor verwachte bezoekersaantallen per functie (regionaal tot provinciaal) en rekenen met een bandbreedte van 10 tot 30% voor afgeleide horecabestedingen afhankelijk per te realiseren leisure-functie op de WTC/Cambuur Boulevard. We rekenen met een gemiddelde **besteding van € 16 per bezoek**³⁸. We schatten in dat er een omzetspotentieel ontstaat van circa € 2,5 tot € 3,0 miljoen voor restaurants/fastservice in het Cambuur-gebied (zie bijlage B voor onderbouwing). Als we deze cijfers relateren aan de gemiddelde omzet per ² vvo (€ 4.034, bron: HorecaDNA, 2016) dan ontstaat er voor de WTC/Cambuur Boulevard een extra marktruimte van zo'n 620 tot 720 m² vvo.

Plannen voor restaurants en fastservice passen nagenoeg volledig binnen de kwantitatieve marktruimte

De toevoeging van de verschillende restaurant initiatieven betreft 2.910 m² vvo. Tegelijkertijd is de marktruimte voor restaurants geraamd op maximaal 2.500 m² vvo, met daarnaast een toevoeging van 620 tot 720 m² vvo door afgeleide restaurantbestedingen op de WTC/Cambuur Boulevard. De toevoeging van

³⁷ Restaurantaanbod van 1.061 m² in 2009 naar 1.163 m² vvo in 2018. Fastservice aanbod van 405 m² in 2009 naar 520 m² in 2018.

³⁸ Uit cijfers van onderzoeksbureau Foodstep blijkt een gemiddeld bestedingsbedrag van circa € 18 voor personen vanaf 16 jaar bij een restaurantbezoek. We corrigeren dit voor personen onder de 16 jaar (een aantal leisure-functies worden met name bezocht door kinderen) en kijken naar de gemiddelde bestedingen bij de beoogde formules (verschillende formules bedienen een goedkoper segment).

restaurants past daarmee kwantitatief binnen de marktruimte. Voor fastservice concluderen we dat de verschillende plannen ruim binnen de kwantitatieve marktruimte passen. De verschillende fastservice initiatieven hebben een omvang van 1.467 m² vvo, terwijl er een kwantitatieve uitbreidingsruimte is geraamd van 1.850 tot 3.150 m² vvo.

Met toevoeging grootschalige restaurants wordt ingespeeld op landelijke trends van schaalvergroting

Bij toevoeging van grootschalige restaurants wordt ingespeeld op landelijke trends van schaalvergroting. Elders in het land zien we steeds vaker restaurants groter dan 500-1.000 m², soms zelfs groter dan 2.500 m² (HorecaDNA, 2018). In de gemeente Leeuwarden is dit aanbod beperkt: er zijn enkele grotere restaurants, maar echt grootschalig aanbod ontbreekt. Zo heeft het grootste restaurant in de gemeente Leeuwarden nu een verkoopvloeroppervlak van 780 m² (Humpreys). Andere grote restaurants zijn TAO (670 m² vvo), Rhodos Place (500 m² vvo), **Oan't Wetter (500 m² vvo)** en De Koperen Tuin (500 m² vvo) (bron: HorecaDNA, 2018).

3.4.5 Ruimtelijke effecten

Negatief ruimtelijk effect van extra toevoeging van restaurants op de binnenstad lijkt zeer beperkt

Momenteel bedraagt het aanbod van restaurants en fastfoodservice in het centrum van Leeuwarden 11.629 m² vvo, waarvan 8.290 m² vvo in de restaurantsector en 3.339 m² vvo in de fastservicesector (HorecaDNA, 2018). Het gezamenlijke oppervlakte van de restaurantsector en fastservicesector in de gehele gemeente Leeuwarden is 21.514 m² vvo. De toevoeging van restaurants/fastservice op de WTC/Cambuur Boulevard betreft 4.377 m² vvo en is daarmee fors (bijna een vijfde toevoeging op de totale voorraad in gemeente Leeuwarden).

Binnenstad en WTC/Cambuur Boulevard bedienen voor een deel verschillende doelgroepen

We zien verschillen in doelgroepen voor bezoekers van horeca in de binnenstad en op de WTC/Cambuur Boulevard. De horeca in de binnenstad van Leeuwarden vervult vooral een rol voor dagjesmensen, toeristen en uitgaanspubliek. Het gaat hier bijvoorbeeld om winkelend publiek dat ook horeca bezoekt. Voor WTC/Cambuur Boulevard gaat het vooral om doelgericht bezoek, dan wel naar de te realiseren leisure-functies, dan wel voor de restaurants. Bovendien is het bezoek veelal programma gedreven (denk aan wedstrijden). Daarnaast verschilt het restaurant aanbod in het centrum substantieel met het beoogde aanbod voor de WTC/Cambuur Boulevard. Het aanbod in het centrum kenmerkt zich vooral door kleinschaligheid en grote diversiteit, terwijl het beoogde aanbod voor de WTC/Cambuur Boulevard juist grootschalig is en zich beperkt tot enkele restaurants. Ook geldt voor grootschalige restaurants dat doorgaans niet de maximale capaciteit continue wordt benut, maar het grote aantal stoelen met name bedoeld is om pieken op te vangen. Tot slot merken we op dat de autobereikbaarheid verschilt tussen de binnenstad en WTC/Cambuur Boulevard (ruim aanbod parkeerplaatsen).

Maar, wel een omzeteffect op bestaande restaurants op basis van huidige plannen te verwachten. Ondanks de verschillen in doelgroepen en nagenoeg voldoende marktruimte voor de verschillende initiatieven is een effect op horeca in de binnenstad te verwachten. Dit komt vooral door de omvang van horeca-plannen op de WTC/Cambuur Boulevard. Voor fastservice zijn de omzeteffecten, doordat er ruim voldoende marktruimte is, niet tot beperkt aanwezig. Voor restaurants is een klein negatief omzeteffect mogelijk (zie box).

NEGATIEF OMZETEFFECT VAN 2,5% OP BESTAANDE RESTAURANTS IN GEMEENTE LEEUWARDEN

Consumenten die voorheen een restaurant in het centrum bezochten, kunnen straks ook kiezen een restaurant te bezoeken op de WTC / Cambuur Boulevard. Op basis van omzetcijfers, het huidige aanbod, referentieprojecten en bureau-expertise verwachten we een negatief omzeteffect voor andere restaurants van circa 5%. We verwachten dat 50% hiervan landt bij restaurants binnen de gemeente Leeuwarden (2,5%), het overig deel in de bredere regio (2,5%). We houden hierbij rekening met het feit dat de initiatieven op de WTC/Cambuur Boulevard een (boven)regionale doelgroep bedienen, en daarmee extra restaurantbezoek wordt gegenereerd voor dit gebied. We merken op dat het effect zich verspreid over een groot aantal aanbieders, waarbij naar verwachting bij gelijkwaardige concepten het omzeteffect groter zal zijn dan bij afwijkende concepten.

3.4.6 Conclusies

- De omzet van restaurants is sterk gestegen de afgelopen jaren, en de groeiverwachting voor de komende jaren is positief. Tegelijkertijd neemt het aantal inwoners van Leeuwarden toe de komende jaren. Er is ruimte voor groei van het restaurant-aanbod in Leeuwarden.
- Het restaurantaanbod in de gemeente is bovengemiddeld; dit past bij een stad als Leeuwarden (sterke regio-functie). Het fastservice-aanbod is juist ondergemiddeld.
- Er is voldoende kwantitatieve marktruimte voor het realiseren van alle restaurant-initiatieven op de WTC/Cambuur Boulevard. We constateren een marktruimte voor restaurants van maximaal 2.500 m² vvo. Daarnaast is er sprake van 620 tot 720 m² vvo extra marktruimte door afgeleide horecabestedingen van de leisure-functies. De restaurantinitiatieven hebben een totale omvang van 2.910 m² vvo. Voor de fastservice initiatieven (1.467 m² vvo) is er ruim voldoende marktruimte (3.150 m² vvo).
- Kwalitatief wordt bij de toevoeging van grootschalige restaurants ingespeeld op landelijke trends van schaalvergroting bij restaurants. Ook betekent de ontwikkeling van restaurants in het gebied structuurversterking: de verschillende beoogde restaurants op de WTC/Cambuur Boulevard zijn onderdeel van een breed palet aan functies. Het toevoegen van restaurants versterkt de structuur en regionale positie van het gebied. Aantrekkelijke, moderne horeca, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied. Daarmee wordt de kracht van het totale concept versterkt.
- De ruimtelijke effecten van het toevoegen van restaurants op de WTC/Cambuur Boulevard op het bestaande aanbod in de gemeente schatten we in als beperkt. We constateren dat restaurants op de WTC/Cambuur Boulevard een andere doelgroep bedienen dan die in de binnenstad (binnenstad: winkelend publiek, dagjesmensen, toeristen en uitgaanspubliek, boulevard: doelgericht bezoek). Het omzeteffect op het totale restaurantaanbod in de gemeente ligt op circa 2,5%. Dit is beperkt, mede in het licht van de stijgende omzet van restaurants. Een mogelijk negatief omzeteffect landt verspreid over het restaurant-aanbod (grootste kans bij vergelijkbare restaurants, verder afhankelijk van locatie, segmentering en kwalitatieve aspecten). Voor fastservice verwachten we geen tot een zeer beperkt omzeteffect.
- We concluderen dat ondanks een zeer beperkt kwantitatief tekort voor restaurants, het plan kwalitatief een goede toevoeging is op het bestaande aanbod en aansluit bij trends en ontwikkelingen. Bovendien worden ruimtelijke effecten ingeschat als beperkt.

3.5 Leisure

3.5.1 Programma

In het programma voor de WTC/Cambuur Boulevard zijn verschillende leisurefuncties opgenomen. Het overgrote deel wordt gerealiseerd in de 'Leisure Dome'. In totaal gaat het om 14.851 m² bvo aan leisurefuncties. Leisure is een verzamelnaam voor een breed palet aan functies. De Leisure Dome bestaat uit een mix aan functies met onder andere een bioscoop (zie ook paragraaf 3.3), een bowlingbaan, minigolf, arcadehal, indoor speelparadijs, trampolinepark en lasergame.

3.5.2 Verzorgingsgebied

Leisure Dome op WTC/Cambuur Boulevard is een totaalconcept met meerdere leisurefuncties

De totaalontwikkeling van de Leisure Dome met circa 15.000 m² bvo aan leisurefuncties kan als grootschalig worden bestempeld. Belangrijker is daarbij dat het Leisure Dome meerdere leisurefuncties in één totaalconcept aanbiedt. Dit totaalconcept in combinatie met het grootschalige karakter van de Leisure Dome zorgt voor een ruime reikwijdte van het verzorgingsgebied. De omvang en diversiteit van een leisureconcept en de thematisering van het concept bepaalt in grote mate het verzorgingsbereik van de functie. Het verzorgingsbereik bepaalt vervolgens voor een groot deel het aantal (potentiële) bezoekers van de functie en de mogelijke ruimtelijke effecten die de functie heeft.

In het Leisure Dome wordt een diversiteit aan functies aangeboden waarbij per functie het verzorgingsgebied kan verschillen: een arcadehal trekt bijvoorbeeld over het algemeen publiek uit een grotere regio dan bijvoorbeeld een bowlingbaan of minigolfbaan. Voor deze Laddertoets gaan we uit van het totaalconcept van het Leisure Dome: een mix van leisurefuncties onder één dak.

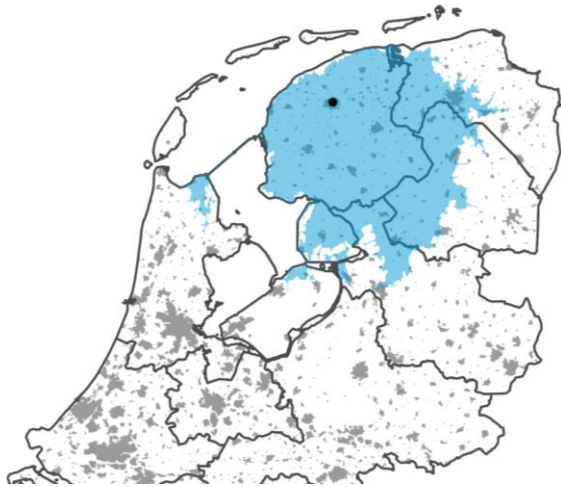
Verzorgingsbereik voor grootschalige leisure binnen een reistijd van circa een uur

Het bestemmingsplan maakt een grootschalige Leisure Dome bij de WTC/Cambuur Boulevard mogelijk. We constateren dat daarmee een specifiek segment binnen de leisuremarkt wordt aangeboord. Met een omvang van 14.851 m² bvo aan leisure wordt er ruimte geboden aan een grootschalige publieksattractie met verschillende leisurefuncties onder één dak. Dit soort (zeer) grootschalige leisureconcepten met verschillende leisurefuncties trekt bezoekers vanuit het gehele land, zo blijkt uit tal van voorbeelden van grootschalige leisurefuncties in Nederland (met als meest bekende voorbeelden pretparken, dierentuinen en grootschalige sneeuwhallen). Op basis van de grootschaligheid en mix aan functies dat met het Leisure Dome wordt mogelijk gemaakt, valt de marktregio dan ook niet te beperken tot een bepaalde afgebakende regio of een specifieke straal rondom de planlocatie. Marktonderzoek en inzicht in klantherkomstgegevens voor grootschalige leisureconcepten zoals De Efteling, Toverland, De Uithof, Veluwe Bron en SnowWorld bevestigen dat de reikwijdte van een dergelijke functie zeer ruim is (bron: Ontwerp bestemmingsplan Hoefweg-Zuid, 2017). Voor Toverland bijvoorbeeld geldt een reisbereidheid van circa twee uur, voor SnowWorld is dit circa 1 tot 1,5 uur (bron: Herkomst bezoekers SnowWorld, 2016; Ontwerp Bestemmingsplan Toverland, BRO, 2016).

Verzorgingsgebied Leisure Dome ligt binnen 1 uur reistijd

Vanuit de WTC/Cambuur Boulevard kan binnen twee uur vrijwel geheel Noord-Nederland worden bereikt. Het zwaartepunt van de marktregio ligt - gezien de omvang en thematisering van de Leisure Dome- naar verwachting echter binnen circa 1 uur reistijd. We hanteren daarom een straal van circa 1 uur reistijd als primaire regio, de rest van Nederland als secundaire marktregio. Binnen 1 uur reistijd kunnen de provincie Friesland en delen van Groningen, Drenthe en Noord-Holland worden bereikt. Binnen een straal van een uur reistijd wonen circa 1 tot 1,5 miljoen inwoners.

Figuur 7: Bereikbaarheidskaart vanuit WTC/Cambuur Boulevard



Bron: Stec Groep, 2019

3.5.3 Beleid

Gemeente Leeuwarden kent geen specifiek leisurebeleid. Wel wordt in het horecabeleid stilgestaan bij de opgave voor leisure: *“Leisure en horeca vragen om ruimte (zowel fysiek als naar inhoud/formule) (...)”*.

3.5.4 Behoefte

Leisure is een groeimarkt, zowel in vraag als in aanbod

De sector 'leisure en recreatie' lijkt landelijk optimaal te profiteren van de aantrekkende economie. In vrijwel alle branches is sprake van groei, onder meer door hogere consumentenbestedingen, een aantrekkende zakelijke vraag en meer toerisme. De groeiverwachting voor het komende jaar in de sector is circa 2%³⁹. De sector is dynamisch: consumententrends veranderen snel en de levensduur van attracties worden steeds korter. Dat biedt doorlopend kansen voor de ontplooiing van nieuwe ontwikkelingen: initiatieven door nieuwe initiatiefnemers of door parallelisatie in andere branches, denk bijvoorbeeld aan retailers die beleving in hun concepten doorvoeren om de gast te blijven trekken.

Dit heeft er ook toe geleid dat het aanbod van leisureconcepten in de afgelopen jaren is gestegen en dat het aantal bezoekers aan leisureactiviteiten over een groter aanbod moet worden verdeeld. Het toevoegen van leisureconcepten zal daarmee mogelijk leiden tot extra concurrentie binnen een specifieke branche of nichemarkt. De leisuremarkt is tegelijkertijd een groeimarkt: extra concurrentie hoeft niet direct te betekenen dat er een verdringingseffect elders ontstaat. Het totaal aantal bezoekers aan de verschillende vormen van dagrecreatie stijgt bijvoorbeeld ieder jaar. De Nederlander gaat graag een dagje uit en zoekt continu naar nieuwe ervaringen en vormen van beleving. 'Het creëren van een bijzondere herinnering is een must voor het realiseren van herhaalbezoeken; dit kan door het ontwikkelen van unieke concepten en nieuwe vormen van beleving' (Rabobank Cijfers & Trends 2017).

Vraag is afhankelijk van specifiek leisureconcept

Op basis van diverse bronnen⁴⁰, concluderen we dat de omvang van een leisureconcept, de thematisering van het concept en het aantal bezoekers sterk kan fluctueren. Een zeer sterk en onderscheidend concept trekt meer dan een miljoen bezoekers per jaar, terwijl een concept dat zich minder sterk onderscheidt in concept, omvang of locatie/bereikbaarheid maximaal enkele honderdduizenden bezoekers per jaar trekt. Bezoekersaantallen van solitaire middelgrote leisureconcepten als een ijsbaan, sneeuwwal of kartcentrum lopen ook sterk uiteen: van enkele tienduizenden bezoekers per jaar tot circa een miljoen bezoekers per

³⁹ Rabobank Cijfers & Trends (2017)

⁴⁰ Ladderonderzoeken voor bijvoorbeeld SnowWorld Zoetermeer (2016), Hoefweg-Zuid Zoetermeer (2017) en beschikbare bronnen zoals NVM BOG, Pretwerk, NVD en Van Spronsen en Partners

jaar. Ook hier is het daadwerkelijke bezoekersaantal sterk afhankelijk van het specifieke concept, omvang en locatie/bereikbaarheid.

Leisure is momenteel ondervertegenwoordigd in Friesland

Behoefte is afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van de functie, maar ook van huidig aanbod. Er bestaat geen standaardmethodiek om een (kwantitatieve) behoefte te kunnen berekenen. Op basis van een benchmark geven we daarom inzicht in (het functioneren van) leisurefuncties in de regio. Op basis van een benchmark maken we een realistische inschatting van mogelijke onder- of oververtegenwoordiging van leisurefuncties binnen de regio.

'Klassieke' solitaire leisureconcepten zijn in Friesland goed vertegenwoordigd, denk hierbij bijvoorbeeld aan een bowlingbaan of een indoorspeeltuin. Juist de relatief nieuwe leisureconcepten zoals een escaperoom of een indoor trampolinepark, zijn in Friesland ondervertegenwoordigd. Dit terwijl juist een vernieuwend concept essentieel is voor succesvolle leisurevoorzieningen, zo stelt Rabobank in haar rapportage Rabobank Cijfers en Trends (2017).

Tabel 10: Dichtheid per 100.000 inwoners/kinderen per leisurefunctie

Provincie	Bowlingbaan	Indoor speeltuin	Escape Room	Trampolinepark
Friesland	12,8	9,4	0,46	0,15
Groningen	10,3	5,3	0,68	0,17
Drenthe	14,6	7,2	0	0
Noord-Holland	9,6	5,0	0,69	0,40
Overijssel	8,9	5,1	0,79	0,18
Flevoland	10,8	5,7	0,75	0
Gelderland	9,7	3,4	0,64	0,15
Zuid-Holland	9,9	3,4	0,44	0,14
Utrecht	9,1	3,0	0,87	0,16
Noord-Brabant	9,7	5,0	0,69	0,20
Limburg	10,6	6,8	1,52	0,27
Zeeland	16,8	7,6	0,79	0
<i>Gemiddeld Nederland</i>	<i>10,1</i>	<i>5,0</i>	<i>0,79</i>	<i>0,20</i>

Bron: Van Spronsen & partners, 2017; Bewerking Stec Groep, 2018

Inmiddels lijken deze vernieuwende concepten zich in het afgelopen jaar meer in Leeuwarden en omstreken te vestigen. Zo blijkt uit een inventarisatie in Leeuwarden en omstreken dat solitaire leisurevestigingen 'Jumpsquare Leeuwarden trampolinepark' en 'Jumpstyle Leeuwarden trampolinepark' worden toegevoegd aan het aanbod. Ander onderscheidend solitair aanbod dat reeds in de omgeving is gevestigd, is een 'aquazoo' en een skihal in Leeuwarden. Aanbod in de omgeving van Leeuwarden beperkt zich verder tot een ruim aanbod aan relatief 'traditionele' solitaire concepten zoals bowlingbanen, lasergamehallen, speelparadijzen en kinderboerderijen.

Leisuredome onderscheidt zich als specifiek totaalconcept

Van Spronsen en partners (2017) constateert dat er momenteel geen leisurecentrum in Friesland is gevestigd. De definitie van een leisurecentrum die wordt gehanteerd is: 'een leisurecentrum combineert meerdere leisurefaciliteiten onder één dak.' Van Spronsen hanteert als criterium voor een 'leisurecentrum' dat er 'minimaal 3 primaire leisurefaciliteiten onder één dak zijn gevestigd.' Volgens deze criteria telt Nederland 27 leisurecentra, geen daarvan is in Friesland gevestigd. Ook binnen een uur reistijd vanaf de WTC/Cambuur Boulevard is geen leisurecentrum gevestigd.

Figuur 8: Locatie van leisurecentra in Nederland



Bron: Het Family Entertainment Center / Leisurecentrum in beeld, Van Spronsen en partners, 2017

Met deze combinatie van meerdere verschillende leisureactiviteiten onder één dak, onderscheidt het Leisuredome zich van het huidige leisureaanbod in Leeuwarden en omgeving. Het Leisure Dome zal dan ook bezoekers vanuit een ruime omgeving trekken (zie figuur 7). Doordat het verzorgingsbereik dermate groot is, zal er in potentie ook een zeer grote vraag zijn. Tegelijkertijd is er binnen dit verzorgingsgebied weliswaar voldoende solitair aanbod van leisureactiviteiten aanwezig, maar bedienen deze leisurefuncties een kleiner verzorgingsgebied. Het huidige aanbod is over het algemeen solitair gevestigd en relatief kleinschalig. Slechts een beperkt aandeel van het aanbod als onderscheidend te bestempelen. Het Leisuredome opereert daarmee in een andere (grootschaligere) markt dan het huidige solitaire leisureaanbod.

Er is behoefte aan de Leisure Dome op de WTC/Cambuur Boulevard

We concludeerden al dat een specifieke marktbehoefte voor een grootschalig leisureconcept op de WTC/Cambuur Boulevard niet in een kwantitatieve berekening is te vatten. Wel verwachten we dat er behoefte is aan een leisureconcept als Leisure Dome op de WTC/Cambuur Boulevard. We baseren ons hierbij op enkele constatering:

- De intrinsieke aantrekkingskracht van een grootschalige leisureconcept is hoog door een unieke attractiewaarde.
- WTC/Cambuur Boulevard ligt op een goed bereikbare locatie binnen een marktregio met circa 1 tot 1,5 miljoen inwoners.
- De leisuremarkt is een groeimarkt (zie ook navolgende kadertekst).
- Er is momenteel geen aanbod aan leisurecentra gevestigd binnen een uur reistijd (verzorgingsgebied), het huidige aanbod bestaat nagenoeg enkel uit solitaire leisurevestigingen.
- In Friesland is het aantal moderne leisureconcepten ondervertegenwoordigd, dit geldt ook voor omliggende provincies als Groningen en Drenthe. Dit terwijl er juist een behoefte is aan vernieuwende leisureconcepten. Leisure Dome speelt met het totaalconcept in op deze vraag naar vernieuwing.
- De concurrentie binnen de leisuremarkt is groot. Succes wordt bepaald door een vernieuwend concept (ondernemerschap) en schaalvergroting (zie onderstaande kadertekst). Vooral op het gebied van schaalvergroting en daaraan gekoppeld het combineren van meerdere leisurevoorzieningen onder één dak, weet het Leisuredome zich sterk te onderscheiden van het huidige aanbod.

LEISUREMARKT IS GROEIENDE, SCHAALVERGROTING NEEMT TOE

De leisuresector oftewel de vrijetijdssector, is een relatief jonge, maar snel groeiende, bedrijfstak. Twintig procent van het besteedbaar inkomen per huishouden komt terecht in de leisuresector. Landelijk is het aantal bezoekers aan dagattracties over de periode 1997-2014 gemiddeld gegroeid met 5% per jaar (ABN AMRO, 2015). Deze toename hangt samen met een toename in inkomen en een stabiele hoeveelheid beschikbare vrije tijd.

Tegelijkertijd zien we dat de druk op bestaande leisureconcepten toeneemt doordat de concurrentie binnen de markt groeit. Daarnaast is er vanuit de consument een blijvende behoefte aan vernieuwing. Er vindt een zekere verdringing plaats waarbij sterk ondernemerschap en schaalvergroting het succes bepalen.

3.5.5 Ruimtelijke effecten

Kans op verdringingseffect door toevoegen van (grootschalige) totaalconcept is beperkt

Het Leisure Dome voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De doelgroep voor het concept bevindt zich in een ruime regio, op circa een uur reistijd. Het feit dat er vrijwel geen vergelijkbaar aanbod in het verzorgingsgebied is, zorgt ervoor dat negatieve ruimtelijke effecten naar verwachting beperkt zijn. Het Leisure Dome concurreert slechts beperkt met bestaand aanbod in de primaire (en secundaire) marktregio. De doelgroep in deze ruimte regio van een uur reistijd wordt momenteel niet tot nauwelijks bediend door een bestaande leisurefaciliteit. Door de komst van het Leisure Dome worden deze bezoekers uit een ruimte regio juist wel aangetrokken. Tegelijkertijd zal de afvloeiing van bezoekers aan bestaande leisurevoorzieningen naar verwachting beperkt zijn aangezien het bezoekersmotief en herkomst van bezoekers van het Leisure Dome sterk verschilt van de bestaande solitaire leisurevoorzieningen. Het toevoegen van het Leisure Dome zal naar verwachting dus niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten of onaanvaardbare leegstand elders.

Als gevolg van deze ontwikkeling kan er mogelijk een overschot aan leisurevoorzieningen ontstaan in specifiek Leeuwarden maar binnen het ruimte verzorgingsgebied zal het Leisure Dome voorzien in een kwantitatieve en vooral ook een specifieke kwalitatieve behoefte. Binnen het verzorgingsgebied is momenteel geen leisurecentrum gevestigd zoals met de ontwikkeling van Leisure Dome wordt beoogd. De leisuremarkt is competitiever geworden: niet al het aanbod voldoet (kwalitatief) meer. Als gevolg hiervan zal ook sprake zijn van een natuurlijke uitval van bestaande (solitaire) leisurevoorzieningen op langere termijn. We schatten in dat de effecten als gevolg van een ontwikkeling van het Leisure Dome mogelijk merkbaar zijn bij één of enkele solitaire leisurevoorzieningen (een daling van het aantal bezoekers). We verwachten dat de potentiële afname van het aantal bezoekers over diverse leisurevoorzieningen in de regio (binnen een uur reistijd) verdeeld wordt. Effecten worden uitgesmeerd over een groot gebied (binnen een uur reistijd wonen 1 tot 1,5 miljoen mensen). Dit betekent dat sprake is van een minimaal effect als gevolg van de ontwikkeling.

De leisuremarkt is bovendien een groeiende markt: extra concurrentie hoeft niet direct te betekenen dat er een verdringingseffect elders ontstaat. Mocht er wel enige verdringing optreden dan taxeren we dit als aanvaardbaar: het sterke, unieke aanbod dat het best aansluit bij de behoefte van de markt blijft overeind, aanbod dat onvoldoende aansluit bij de marktbehoefte zal het mogelijk zwaarder krijgen. Op termijn leidt dit tot een versterking van de leisuremarkt in Leeuwarden, provincie Friesland en omgeving.

3.5.6 Conclusies

Op basis van de analyse verwachten we dat er een behoefte is aan Leisure Dome. Verdringingseffecten zijn daarbij naar verwachting beperkt: er doen zich zo gezien geen ongewenste ruimtelijke effecten voor.

Bijlagen

Bijlage A: Referenties gebiedsontwikkelingen rondom voetbalstadia

REFERENTIES GEBIEDSONTWIKKELINGEN ROND VOETBALSTADIONS

Parkstad Limburg Stadion Roda JC Kerkrade

4 restaurants (Wok, Happy Italy, Griek, Italiaans)

1 Fastfood-restaurant (Burger King)

2 broodjeszaken (waaronder Subway)

Diverse (grootschalige) detailhandel, leisure (waaronder bioscoop, kartbaan, paintball en bowling), zorgfaciliteiten, fitness en kantoren

Euroborg FC Groningen

1 restaurant (Wok)

Diverse leisure (Bioscoop en casino), een supermarkt en kantoren

MAC³Park Stadion PEC Zwolle

1 restaurant (Wok)

Diverse detailhandel, leisure (casino), een hotel en kantoren



Bijlage B: Afgeleide horecabestedingen WTC/Cambuur Boulevard

We gaan op hoofdlijnen in op het potentieel aan restaurant-bestedingen in het gebied als gevolg van bezoek aan de verschillende functies, op basis van een schatting van bezoekersaantallen voor de verschillende te realiseren functies op de WTC/Cambuur Boulevard. We doen dit op basis van ervaringen met vergelijkbare projecten.

We hanteren de volgende uitgangspunten:

- We kijken alleen naar de nieuw te realiseren functies, en niet naar bestaande functies (zoals Holland Casino en de Elfstedenhal).
- We hanteren de bestemmingsplanperiode (10 jaar) bij de schatting van bezoekersaantallen. We gaan daarbij uit van prognoses voor de provincie Friesland, aangezien een groot deel van de leisure-functies bezoekers uit de bredere regio trekken. Op basis van bevolkingsprognoses is sprake van een vrijwel stabiele bevolkingsgroei, namelijk van +0,7% in 2027 in provincie Friesland⁴¹. We gaan daarom uit van een stabiel effect op bezoekersaantallen (geen groei of krimp van aantal bezoekers door bevolkingsontwikkeling).
- We hanteren een gemiddeld bestedingsbedrag bij restaurants/fastservice **van €16 voor of na het** bezoek aan de verschillende functies op de WTC/Cambuur Boulevard. Uit cijfers van onderzoeksbureau **Foodstep blijkt een gemiddeld bestedingsbedrag van circa € 18** voor personen vanaf 16 jaar bij een restaurantbezoek. We corrigeren op basis van gemiddelde bestedingen bij de beoogde formules.

Tabel 11: Schatting bezoekersaantallen WTC/Cambuur Boulevard en afgeleide restaurantbestedingen.

Functie	Schatting bezoekersaantallen	Verwachte afgeleide restaurantbestedingen
SC Cambuur stadion	150.000-170.000	€ 225.000-€ 255.000
	Afgelopen jaren schommelt het aantal bezoekers tussen circa 100.000 en 165.000 ⁴² . Het nieuwe stadion geeft naar verwachting een impuls (2.500 extra zitplaatsen + 1.500 extra stoelen businessclub).	10% van de bezoekers bezoekt voorafgaand aan of na afloop uitpandige/zelfstandige horeca, op basis van bureau-expertise en onderzoeken.
Bioscoop Vue, 1.150 stoelen	250.000-275.000	€ 1.100.000-€ 1.210.000
	We kijken naar de gemiddelde stoelbezetting in Nederland (230 in 2017, NBVF).	25-30% van de bioscoopbezoeken bezoekt voorafgaand aan of na afloop van bioscoopbezoek de uitpandige/zelfstandige restaurants (op basis van ervaringscijfers en gegevens aangaande combinatiebezoeken van horeca en bioscoopbezoeken uit eerdere bioscoopstudies).
Trampolinepark	22.500-25.000	€ 84.000-€ 94.000
	Uit onderzoek van Van Spronsen en Partners naar indoor trampolineparken (2016) blijkt een gemiddelde bezoekparticipatie ⁴³ van circa 6% en een koopmoetebereidheid van circa 30 autominuten. Binnen 30 autominuten is Leeuwarden door circa 395.000 inwoners te bereiken (in daluren, bereikbaarheidskaart.nl). Het meest dichtbijzijnde trampolinepark ligt in Groningen (52 autominuten).	Van Spronsen en Partners (2016) heeft onderzoek gedaan naar afgeleide horecabestedingen bij family entertainment centers, trampolineparken passen hierbinnen. Hieruit blijkt dat 25% van de bezoekers een bezoek combineert met een restaurantbezoek (zowel inpandig als uitpandig in het leisuregebied)
Arcadecentrum	150.000-175.000	€ 600.000-€ 700.000
	Momenteel zijn er 4 arcadecentra in Nederland (Kerkrade, Rotterdam, Utrecht en Almere). Arcadecentra	Van Spronsen en Partners (2016) heeft onderzoek gedaan naar

⁴¹ CBS/PBL gaat uit van 651.800 inwoners in 2028. Het huidig aantal inwoners in provincie Friesland is 647.300 (CBS, 2018).

⁴² 2012-2013: 100.000, 2013-2014: 165.000, 2014-2015: 165.000, 2015-2016: 165.000, 2016-2017: 145.000 (transfermarkt.nl)

⁴³ Bezoekparticipatie: Het percentage Nederlanders dat jaarlijks één bezoek brengt aan een indoor trampolinepark. Deze ligt voor de voornaamste doelgroep (5 tot en met 24 jaar) hoger.

	zijn relatief nieuw in Nederland (zover bekend is de eerste geopend in 2013). Op basis van beschikbare data liggen de bezoekersaantallen rond de 200.000. Aangezien de referenties in meer stedelijk gebied liggen, gaan we uit van een meer conservatieve schatting voor Leeuwarden. We merken daarbij op dat er in de wijde omgeving Leeuwarden geen aanbod is.	afgeleide horecabestedingen bij family entertainment centers, trampolinedparken passen hierbinnen. Hieruit blijkt dat 25% van de bezoekers een bezoek combineert met een restaurantbezoek (zowel inpandig als uitpandig in het leisuregebied)
Bowling	40.000-60.000	€ 150.000-€ 225.000
	Momenteel zijn er 12 bowlingcentra in provincie Friesland, waarvan 1 in Leeuwarden. We schatten het aantal bezoekers in op basis van beschikbare info over bezoekersaantallen.	Van Spronsen en Partners (2016) heeft onderzoek gedaan naar afgeleide horecabestedingen bij family entertainment centers, bowling past hierbinnen. Hieruit blijkt dat 25% van de bezoekers een bezoek combineert met een restaurantbezoek (zowel inpandig als uitpandig in het leisuregebied)
Indoor kinderspeelhal	65.000-75.000	€ 98.000-€ 113.000
	Indoor kinderspeelhallen zijn onder te verdelen kleinschalig (<2.000 m ²) en grootschalig (>2.000 m ²). Voor de WTC/Cambuur Boulevard wordt een grootschalige kinderspeelhal beoogd (2.270 m ²). Het verzorgingsgebied van grootschalige indoor is circa 30 autominuten en de bezoekparticipatie van kinderen van 0 t/m 12 jaar op 60 tot 70% met een gemiddelde bezoekfrequentie van circa 2 tot 3 keer per jaar (Van Spronsen & Partners, 2017). Binnen 30 autominuten zijn er circa 55.000 inwoners tot en met 12 jaar. Momenteel zijn er twee kleinschalige indoor kinderspeelhallen in Leeuwarden (verzorgingsgebied van circa 15 minuten). Gezien dit aanbod gaan we uit van een gemiddelde bezoekparticipatie van 60% en bezoekfrequentie van circa 2 keer per jaar.	Indoor kinderspeelhallen beschikken veelal over aantrekkelijke arrangementprijzen voor snacks/friet op locatie. Afgeleide horecabestedingen schatten we dan ook beperkt in op 10% van het aantal bezoekers.
Lasergame en glowgolf	50.000-60.000	€ 188.000-€ 225.000
	Het aanbod van Lasergame en Glowgolf binnen leisurecentra/leisuregebieden in Nederland bestaat uit respectievelijk 23 en 10 vestigingen, waarvan geen in Noord-Nederland (Spronsen en Partners, 2017). Het totaal aantal glowgolf banen in Nederland is 28, Lasergame komt vaker voor. De meest dichtbijzijnde glowgolf ligt op circa 25 autominuten (Aventoe in Bergum). Lasergame is al mogelijk bij Kartbaan Leeuwarden, vlakbij de WTC / Cambuur Boulevard. We schatten het aantal bezoekers in op basis van beschikbare data van bezoekersaantallen van andere vestigingen van Glowgolf.	Van Spronsen en Partners (2016) heeft onderzoek gedaan naar afgeleide horecabestedingen bij family entertainment centers, glowgolf past hierbinnen. Hieruit blijkt dat 25% van de bezoekers een bezoek combineert met een restaurantbezoek (zowel inpandig als uitpandig in het leisuregebied)