

LADDERONDERBOUWING BIOSCOOPCOMPLEX DE GEUS (LEIDEN)

6 MEI 2020



LADDER-ONDERBOUWING BIOSCOOPCOMPLEX DE GEUS (LEIDEN)

6 MEI 2020

Status:

Eindrapportage

Datum:

6 mei 2020

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Vrije tijd
Arjen van Tellingen MSc
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

Review:

Dr. Christine Oude Veldhuis MRE

In opdracht van:

Sustay - De Geus Leiden BV



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200067

Referentie: 20200067 Sustay Leiden De Geus LDV_060520

INLEIDING	6
MANAGEMENTSAMENVATTING	8
1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING DE GEUS	10
DEEL A: LADDERONDERBOUWING BIOSCOOPCOMPLEX EN CONGRESFUNCTIE	13
2 PROFIELSCHETS BIOSCOOPBRANCHE NEDERLAND	14
3 BEHOEFTE FUNCTIE BIOSCOOP	19
3.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
3.2 RELEVANTE BELEIDSKADERS	
3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.4 ONTWIKKELINGEN VAN HET AANBOD	
3.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
4 BEHOEFTE FUNCTIE CONGRES.....	32
5 EFFECTEN OP BIOSCOOPAANBOD EN HORECA LEIDEN	37
5.1 EFFECTEN OP BIOSCOOPAANBOD	
5.2 EFFECTEN OP HORECA	
5.3 INDIRECTE EFFECTEN	
6 CONCLUSIE	42
DEEL B: QUICK SCAN HORECA EN TOELICHTING OVERIGE FUNCTIES DE GEUS ..	43
7 BEHOEFTE HORECA I T/M IV	43
8 BEHOEFTE OVERIGE STEDELIJKE FUNCTIES.....	50
BIJLAGE 1 BIOSCOOPAANBOD BUITEN ONDERZOEKSGBIED	
BIJLAGE 2 BEZOEK MULTIPLEX	
BIJLAGE 3 BENCHMARK VERGELIJKING BEZOEK EN AANBOD	
BIJLAGE 4 CONGRESMARKT	

INLEIDING

AANLEIDING EN DOEL >>

Op 5 juni 2019 hebben ontwikkelaar Sustay en haar partners Bioscopen Leiden en een particuliere belegger de contracten getekend met NS Stations, Ymere en de gemeente Leiden voor het grondgebied waarop over enkele jaren de duurzame woontoren en bioscoopcomplex De Geus verrijzen. Het volgende programma is in het bestemmingsplan opgenomen:

- Een bioscoop (met congres- en collegezaalfaciliteiten alsmede een filmcafé) tot 3.500 m² bvo (1.400 stoelen).
- Detailhandel (2.000 m²), dienstverlening (1.000 m²), horeca I t/m IV (1.700 m²), kantoren (1.000 m²) en wonen tot 13.100 m² bvo (120 woningen¹).



LIGGING BIOSCOOPCOMPLEX DE GEUS LEIDEN CENTRUM
Bron: Bureau Stedelijke Planning



ARTIST IMPRESSION BIOSCOOPCOMPLEX DE GEUS
Bron: Projectwebsite de Geus (Sustay)

De bioscoop valt te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierop is de Ladder voor duurzame verstedelijking van artikel 3.1.6 lid 2 Bro van toepassing. De Ladder vereist dat de behoefte aan de voorzieningen inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief (in aantal stoelen) en kwalitatief (qua concept, programmering, doelgroep en locatie). Bureau Stedelijke Planning is verzocht de onderbouwing aan de Ladder te verzorgen.

Voor horeca is een verkorte toets verricht om Horeca I t/m IV mogelijk te maken. Momenteel is alleen Horeca III toegestaan met een maximum van 4.000 m² bvo.

¹ De initiatiefnemers beogen vooralsnog 96 (betaalbare) huurwoningen te realiseren.

Alle andere functies waren al in het oude, vigerend bestemmingsplan mogelijk en hoeven niet opnieuw te worden onderbouwd. Voor deze functies is volstaan met een beknopte toelichting met verwijzing naar het oude bestemmingsplan en vigerende beleidskaders.

OPBOUW >>

Het voorliggend document bestaat uit twee delen:

1. In het eerste deel (A) is de behoefte aan de bioscoop met congresfunctie voor de Leidse regio onderbouwd conform de vereisten vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.
2. Het tweede deel (B) omvat een verkorte toets voor de behoefte aan horeca, en beknopte toelichting op de functies wonen, werken en detailhandel met verwijzing naar het oude bestemmingsplan en vigerende beleidskaders.

MANAGEMENTSAMENVATTING

Behoefte bioscoopcomplex De Geus

- Leiden kent een relatief laag aantal bioscoopbezoeken per inwoner en een lage dichtheid aan bioscoopstoelen in vergelijking met soortgelijke steden (qua omvang en profiel). Dit komt mede doordat het bioscoopaanbod in de Leidse regio veelal verouderd en kleinschalig van aard is.
- De nieuwe multiplexbioscoop (bioscoop met minimaal 8 zalen) De Geus zal in staat zijn een grote en deels nieuwe klantenstroom aan te boren, omdat de reikwijdte van de multiplex groter is door het grote aanbod in films en de goede bereikbaarheid.
- Naast de ontwikkeling van De Geus zijn in het onderzoeksgebied twee initiatieven voor bioscoopontwikkeling: Kinopolis Leidschendam (2.200 stoelen) en filmtheater Het Kijkhuis (uitbreiding van 241 stoelen). Het onderzoeksgebied van de bioscoop in Leidschendam overlapt voor circa de helft met dat van De Geus in Leiden. In de marktruimteberekening wordt daarom gerekend met de helft van het geplande aanbod (1.100 stoelen).
- Rekening houdend met de nieuwe klantenstroom van De Geus ontstaat een (extra) vraag van ruim 2.800 stoelen in het onderzoeksgebied de komende tien jaar. Deze ruimte moet gedeeld worden met de bioscoopontwikkeling van Kinopolis Leidschendam (1.100 stoelen). Er resteert dan een **behoefte van 1.700 stoelen** (berekening: $2.800 - 1.100$). De komst van een multiplex met 1.400 stoelen in De Geus naast de uitbreiding (verplaatsing) van het Kijkhuis (241 stoelen) voorziet daarmee in de behoefte.
- De gemeente Leiden heeft de ambitie meer congressen naar de stad te halen. De vraag naar congresfaciliteiten zal hierdoor toenemen. Momenteel zijn er geen overige ontwikkelingen in congresfaciliteiten De Geus kan met een eigentijds congres(zalen)aanbod voorzien in de toenemende vraag.
- We becijferen het verdringingseffect van de multiplexbioscoop voor de Leidse binnenstad op 250 tot 500 stoelen. De effecten zijn niet evenredig over alle bioscopen verdeeld. Lido is het meest kwetsbaar vanwege de meeste overlap in aanbod, prijsstelling, doelgroep, locatietype. Sluiting is niet uitgesloten. De effecten voor de overige bioscopen en filmhuizen in de regio zijn veel kleiner en niet van dien aard dat uitval/leegstand dreigt.
- Het bioscoopcomplex De Geus zorgt voor **afgeleide bestedingen bij horeca, entertainment en detailhandel in de Leidse binnenstad**. De extra bestedingen voor de horeca liggen tussen de € 640.000 en € 950.000. Een deel van die nieuwe bestedingen komt terecht in de zelfstandige horeca die bij de nieuwe bioscoop gerealiseerd wordt.

Quick scan Horeca categorie I t/m IV

Het vigerende bestemmingsplan (Stationsbuurt) maakt uitsluitend horecaontwikkeling in categorie III mogelijk tot 4.000 m² bvo. Dit betreft “Maaltijden en eventueel, ondergeschikt daaraan, dranken en/of kleine etenswaren”, zoals restaurants, pannenkoekenrestaurants en pizzeria's. Voor de ontwikkeling van De Geus is een verruiming noodzakelijk. Uit de marktanalyse blijkt in de stationsbuurt een behoefte aan aanvullende horeca in de categorieën I, I*, II en III* en IV:

- Kwantitatief als kwalitatief is er behoefte aan (grootschalige) vestigingen in de drankensector (categorie IV), zoals een café of (cocktail)bar. In vergelijking met gelijkende steden en Nederland kent Leiden een lage dichtheid aan metrage cafés, bars, pubs, bier-, wijn- en cocktailconcepten. Daarnaast is er in het stationsgebied momenteel geen vergelijkbaar concept. Toevoeging van horeca in categorie IV zorgt ervoor dat het stationsgebied een prettig verblijfsgebied wordt met meer levendigheid, ook in de avonden.
- Kwalitatief gezien is er ook ruimte voor (grootschalige) fastcasual concepten in Leiden. Het aanbod grootschalige horeca in de gemeente is beperkt. Grootschalige horeca en fastcasual-concepten zijn in opkomst in Nederland. Deze (vaak) grootschalige horecaconcepten vestigen zich veelal op high traffic locaties in de grote steden en langs de snelwegen.



FASTCASUAL: HAPPY ITALY
Bron: Happy Italy



FILMCAFÉ MET UITZICHT IN HET FORUM GRONINGEN
Bron: Forum

De combinatie van horeca (restaurant en bar) met de multiplex bioscoop inclusief congresfaciliteiten (en collegezaalfaciliteiten) is een beproeft concept en biedt een compleet leisure aanbod. De regionale functie van Leiden wordt door de ontwikkeling versterkt.

Behoeftte overige functies

- In het programma van De Geus is naast het bioscoopcomplex en Horeca I t/m IV ook ruimte opgenomen voor Detailhandel, Dienstverlening, Kantoren en Wonen om zo een aantrekkelijke multifunctionele invulling van De Geus mogelijk te maken.
- Al deze functies passen in het vigerende bestemmingsplan (Stationsbuurt). Er hoeft dus geen Laddertoets te worden uitgevoerd.

een aantal anti-kraak woningen) en in de plint bevinden zich een Jumbo supermarkt, kapsalon (Het Kap Perron) en een Burger King. Na de sloop zal een modern nieuwbouwcomplex met verschillende functies verschijnen.

Alle partners hebben de intentie om in 2020 te beginnen met de bouw, waarna De Geus in 2022 open kan. Voor De Geus is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding; momenteel ligt er een voorontwerp. Het volgende programma is in het bestemmingsplan opgenomen.

	FUNCTIE	VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN DE GEUS
a.	Bioscoop (incl. congres)	Bioscoop (waaronder begrepen congresfaciliteiten en collegezaalfaciliteiten alsmede een filmcafé) is toegestaan tot een maximum van 3.500 m ² bvo met een maximum van 1.400 stoelen.
b.	Detailhandel	Detailhandel is toegestaan tot een maximum van 2.000 m ² bvo. N.B.: De huidige Jumbo-supermarkt zal met een kleiner oppervlak terugkeren in het nieuwbouwplan in de vorm van een 'Jumbo City Store'
c.	Dienstverlening	Dienstverlening is toegestaan tot een maximum van 1.000 m ² bvo.
d.	Horeca	Horeca I, I*, II, III* en IV zijn toegestaan tot een maximum van 1.700 m ² bvo. N.B.: Horeca voorzien in plint en toren, met uitzicht over de stad
e.	Kantoren	Kantoren zijn toegestaan tot een maximum van 1.000 m ² bvo.
f.	Wonen	Wonen is toegestaan tot een maximum van 13.100 m ² bvo met een maximum van 120 woningen.
	Bijzonderheden	De bestemmingen zoals genoemd onder b t/m e van dit artikel mogen gezamenlijk niet meer dan 4.000 m ² bvo bedragen. De metrages zoals genoemd in de bestemmingen a t/m f van dit artikel zijn exclusief technische ruimtes en algemene ruimtes.

TABEL 1 PROGRAMMERING DE GEUS

Bron: Bestemmingsplan De Geus

Het gebouw zal bestaan uit een sokkel (de plint) – die zal worden ingevuld met horeca, een supermarkt en multiplex bioscoop – met daar bovenop een (woon)toren met huurwoningen en een restaurant met dakterras. Daarnaast zal er een ondergrondse parkeergarage (60 parkeerplaatsen) komen, deels onder de sokkel en deels onder het Stationsplein. Ook is er een aparte ondergrondse fietsenstalling voor circa 200 fietsen voor bewoners en gebruikers van de nieuwbouw opgenomen in het plan. De mix van verschillende functies draagt bij aan een gemengd stedelijk stationsgebied waar het op alle tijdstippen van de dag en avond levendig is en waar de beschikbare ruimte intensief wordt gebruikt.

MULTIPLEX BIOSCOOP >>

Bioscopen Leiden, eigenaar van de andere twee bioscopen en het Filmhuis in Leiden, is voornemens in De Geus een multiplex bioscoop met 8 zalen en 1.400 stoelen te realiseren. Met De Geus beogen zij een doelgroep te bedienen die met het bestaande aanbod niet optimaal bediend wordt.



FIGUUR 2 HET 'DE GEUS' GEBOUW RECHTS, MET DE PLINT MET BIOSCOOP, HORECA EN DETAILHANDEL EN WONINGEN IN DE TORENS

Bron: Projectwebsite de Geus (Sustay)

DEEL A: LADDERONDERBOUWING BIOSCOOPCOMPLEX EN CONGRESFUNCTIE

DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 geldt daarbij het volgende:

Artikel 3.1.6 lid 2

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.

Een onderzoek naar de behoefte heeft tot doel om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet erop toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

Omdat de projectlocatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt, hoeven in dit rapport geen alternatieve transformatielocaties te worden afgewogen.

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE ONDERBOUWING >>

De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. Kwantitatief duidt op de totale marktruimte in aantallen of m², s bvo, en kwalitatief op het specifieke segment, locatie en/of functie of doelgroep.

De behoefte kan in beeld worden gebracht door middel van een marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. Daarnaast zijn er ook kwalitatieve argumenten die de behoefte kunnen aantonen. In dit rapport is de behoefte aan een bioscoopcomplex met congresfunctie in Leiden vastgesteld.

2 PROFIELSCHETS BIOSCOOPBRANCHE NEDERLAND

In dit hoofdstuk wordt een profielschets gegeven van de landelijke bioscoopmarkt. De relevante ontwikkelingen en trends die van invloed zijn op de behoefte aan de functie bioscoop zijn hier uiteengezet.

TYPEN BIOSCOPEN >>

De NVBF (Nederlandse Vereniging van Bioscopen en Filmtheaters) maakt onderscheid naar een drietal typen bioscopen, namelijk:

- Een **multiplex**. De in Europa gangbare definitie voor 'multiplex' is een bioscoop met acht tot zestien zalen. De nieuwere bioscopen, met name in grotere steden, beschikken over het algemeen over acht zalen of meer
- Een **reguliere, commerciële bioscoop**. Deze telt minder dan acht zalen. Ze zijn vaak gevestigd in de centra en binnensteden en worden daarom ook wel 'cityplex' genoemd. Ze maken nog de helft van het bioscoopbezoek/recette uit, maar verliezen terrein aan multiplexen en filmtheaters.
- In een **filmtheater** is de exploitatie van de filmvertoning non-profit van opzet. Wanneer filmtheaters alleen in het weekend films vertonen, schaaft het NVBF ze onder **kleine filmtheaters**. Uit statistieken van de NVBF blijkt dat het aantal bioscoopbezoeken in filmtheaters fors toeneemt.

Momenteel kent Leiden twee **reguliere, commerciële bioscopen**: Het Trianon en Lido. Daarnaast kent Leiden één **filmtheater**: Het Kijkhuis. De geplande bioscoop in De Geus is qua zalen en capaciteit te beschouwen als een **multiplex**.



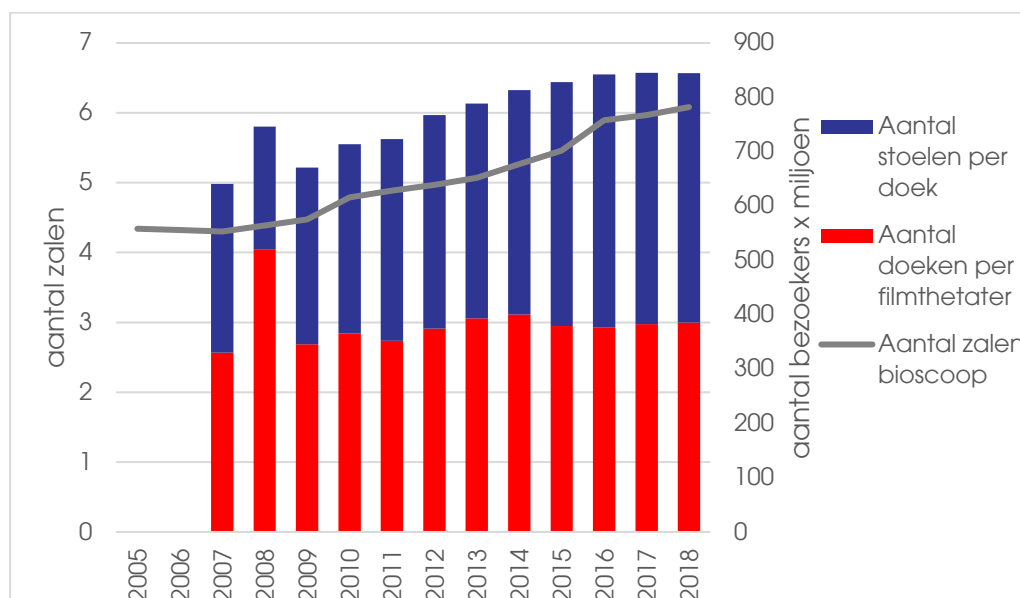
FIGUUR 3 TYPE FILMVERTONINGEN

TOENAME IN AANTAL BIOSCOPEN, ZALEN EN STOELN >>

Uit de meest recente cijfers van de NVBF (jaarverslag 2018) blijkt dat Nederland in 2018 154 bioscopen telde met gemiddeld 5,1 zalen en 167 stoelen per zaal. Het totaal aantal stoelen bedraagt 130.700. De laatste 10 jaar (2009-2018) is het aantal bioscopen met 16,7% toegenomen, het aantal zalen met 36,0% en het aantal stoelen met 21,1%. Het aantal bioscopen neemt dus toe en ze worden groter. Van de 154 bioscopen kunnen er 29 tot het type multiplex gerekend worden. Naast de bioscopen worden in de NVBF-cijfers ook filmtheaters onderscheiden. In 2018 telde Nederland 40 filmtheaters met totaal 120 zalen. Ook hier is er sprake van schaalvergroting. Het aantal zalen (+57,4%) en stoelen (+39,5%) nam de afgelopen 10 jaar sneller toe dan het aantal filmtheaters (+25,0%). Tot slot waren er in 2018 80 kleine filmtheaters in Nederland.

TYPE	AANTAL	AANTAL ZALEN	AANTAL STOELN	ZALEN PER BIOS	STOELN PER ZAAL
Bioscoop	154	782	130.700	5,1	167
Waarvan Multiplex	29	278	52.765	9,6	190
Filmtheaters (groot)	40	120	10.700	3,0	89
Filmtheaters (klein)	80	68	11.500	0,9	169
Totaal	274	970	152.900	3,5	158

TABEL 2 BIOSCOOPAANBOD PER 1 JANUARI 2019
Bron: NVBF, 2018



FIGUUR 4 ONTWIKKELING AANTAL ZALEN EN BEZOEKERS 2005-2018
Bron: NVBF, 2018

SPEELVELD >>

De belangrijkste spelers op de bioscoopmarkt zijn⁴:

- Pathé Bioscopen met 28 bioscopen en een marktaandeel (op basis van bezoekers) van 43,0%
- Vue Nederland met 21 bioscopen en een marktaandeel van 12,3%
- Kinopolis Nederland met 17 bioscopen en een marktaandeel van 11,3%

Samen zijn deze spelers goed voor circa 67% van de markt (bezoekers). Daarnaast zijn er nog de onafhankelijken, met 25% marktaandeel en de Filmtheaters met een marktaandeel van circa 8%.

	BEZOEK (* 1.000)	MARKT- AANDEEL (%)	AANTAL BIOSCOPIEN	AANTAL ZALEN	AANTAL STOELEN
Pathé Bioscopen	15.345	43,0%	28	216	42.955
Vue Nederland	4.380	12,3%	21	121	20.128
Kinopolis Nederland	4.037	11,3%	17	121	21.705
Totaal concerns	23.762	66,5%	66	458	84.788
Onafhankelijk	8.952	25,1%	88	324	45.893
Filmtheaters*	2.995	8,4%	106	189	22.332
Totaal	35.708	100%	260	971	153.013

TABEL 3 MARKTAANDELEN BIOSCOOPBRANCHE
Bron: NVBF, 2018

Multiplex bioscopen

Multiplex bioscopen (acht tot zestien zalen) hebben een marktaandeel van 45,5% van het totale aantal bioscoopbezoeken in Nederland. Gezamenlijk zijn deze multiplex bioscopen goed voor 278 zalen (29% van totaal aantal zalen in NL) en 52.765 stoelen (34% van totaal aantal stoelen in NL). Het zijn met name de grote ketens (Pathé en Kinopolis) die multiplex exploiteren, maar er is ook een aantal onafhankelijke multiplex bioscopen. Vaak zien we dat het bestaande en veelal kleinschalige bioscoopaanbod in de binnenstad wordt aangevuld met een grotere en goed bereikbare (multiplex)bioscoop aan de stadsrand of rand van de binnenstad.

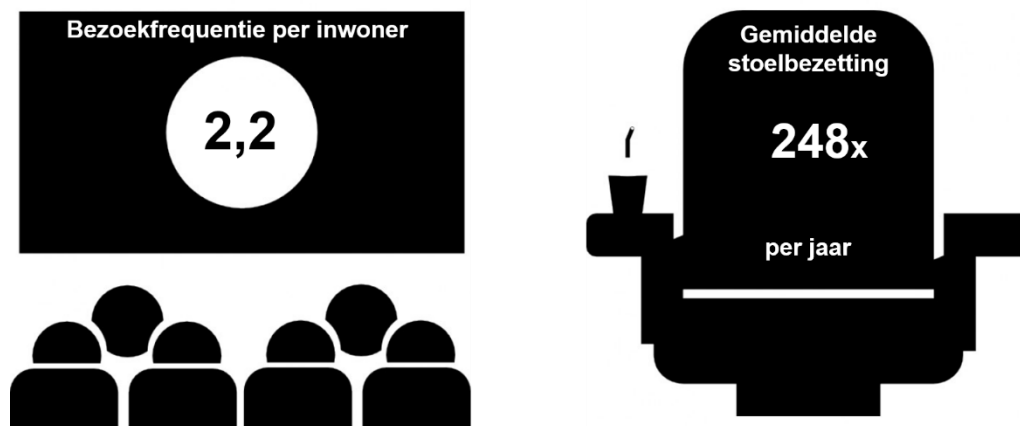
STIJGING VAN HET AANTAL BIOSCOOPBEZOEKEN >>

De Nederlandse bioscoopbranche doet het goed. In de afgelopen tien jaar namen de bezoekersaantallen met 39% toe, van 27,3 miljoen in 2009 naar 38 miljoen in 2019.⁵ Dit betekent een jaarlijks gemiddeld bioscoopbezoek van 2,2 per

⁴ Bron: NVBF, 2018

⁵ Filmfonds.nl, 2020 : <https://www.filmfonds.nl/page/8189/bioscoop-2019-sterk-jaar-nederlandse-film-licht-gegroeid>

Nederlander. Gerelateerd aan het aantal stoelen is de gemiddelde stoelbezetting 248.⁶



FIGUUR 5 LANDELIJKE BEZOEKFREQUENTIE EN GEMIDDELTE STOELBEZETTING

Bron: Filmfonds.nl, 2020; CBS Statline, 2020; NVBF, 2018

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

- **Demografische verschuivingen zorgen voor lagere groei.** De groei van het aantal bioscoopbezoeken betekent niet automatisch dat er onbeperkt draagvlak is voor nieuwe bioscoopontwikkelingen. In 2019 groeide het bioscoopbezoek met 6,5%, maar tot 2024 wordt een aanzienlijk lagere gemiddelde jaargroei van 1,4% voorspeld.⁷ Dit komt met name door de demografische ontwikkeling van Nederland, waarbij het aandeel ouderen sterker toeneemt dan de jongeren. Het zijn met name deze jongeren die de bioscoop bezoeken.⁸
- **De bioscoop is de ideale eventlocatie.** De bioscoop wordt steeds vaker gebruikt als eventlocatie. Het biedt alle faciliteiten waar events anno 2020 om vragen: luxe en comfortabele stoelen met de beste zichtlijnen, een groot scherm, uitstekende audio, horeca en live communicatie.⁹
- **Blurring.** Steeds meer bioscopen bieden de mogelijkheid voor het nuttigen van een (snelle) kwalitatieve maaltijd. Soms hebben bioscopen een eigen restaurant, maar vaker werken ze samen met nabijgelegen horecagelegenheden.
- **Innovatie in beleving.** Bioscopen ondervinden concurrentie van nieuwe streaming- en on-demand diensten zoals Netflix en Disney+. Uit marktonderzoek van ABN Amro blijkt dat beleving een cruciaal onderscheidend element is van de bioscoop, waardoor (jonge) bezoekers de bioscoop kiezen boven streamen. Bioscopen zetten daarom in op vernieuwing in beleving. Zo zijn de afgelopen jaren veel bioscopen

⁶ Meest recente gegevens voor aantal stoelen uit 2018

⁷ Insights ABN Amro, publicatie 31 oktober 2019

⁸ Bioscoopmonitor, 2018

⁹ Evenementorganiseren.nl

overgestapt naar moderne technologieën (4D-zalen of IMAX-bioscopen). Hierdoor zijn er ook talrijke nieuwe bioscopen bijgekomen en zijn er nog meer plannen voor nieuwe ontwikkelingen in of nabij de grote steden.



FIGUUR 6 4DX OF MX4D IS BOOMING, PATHE EN KINEPOLIS BESCHIKKEN OVER MEERDERE 4D ZALEN EN ER WORDEN MEERDERE NIEUWE ZALEN GEBOUWD
Bron: Filmtotaal.nl

Voor Nederland betekenen de trends en ontwikkelingen vooral dat er keuzes moeten worden gemaakt. Er moet goed gekeken moet worden naar wezenlijke nieuwe locaties voor bioscoopontwikkelingen en welk aanvullend programma daar gerealiseerd moet worden. In de toekomst is het onvoldoende om 'alleen maar stoelen' te bieden, een 'compleet avondje uit' wordt tot een belangrijk keuzecriterium van bioscoopbezoekers. Een moderne bioscoop is van vitaal belang voor het Stadscentrum van Leiden. De bioscoop is een belangrijke publiekstrekker en heeft een positief effect op imago en afgeleid (horeca)bezoek.

3 BEHOEFTE FUNCTIE BIOSCOOP

In dit hoofdstuk staat de behoefte aan een bioscoop centraal. In het programma is een bioscoop met 8 zalen en 1.400 stoelen opgenomen. Allereerst is het onderzoeksgebied afgebakend, waarna de behoefte aan de bioscoop wordt bepaald aan de hand van een confrontatie tussen vraag en aanbod. Ten slotte worden de eventuele effecten van de ontwikkeling op het huidige bioscoop- en horeca aanbod van Leiden besproken.

3.1 ABAKENING ONDERZOEKSGBIED

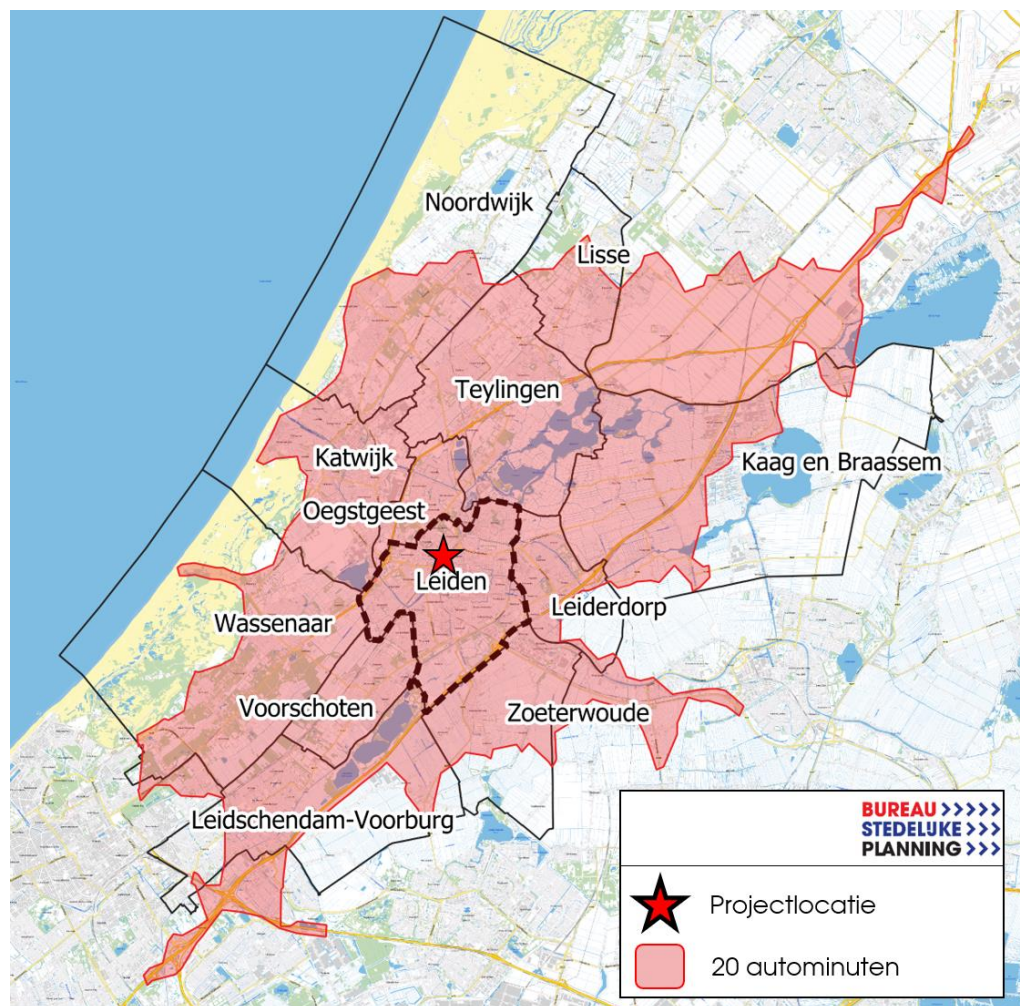
Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan stedelijke voorzieningen is het van belang om het onderzoeksgebied af te bakenen. Om tot een juiste afbakening te komen is gekeken naar de gemiddelde reistijd van bioscoopbezoekers.¹⁰ Bezoekers uit niet-stedelijk gebied hebben een langere gemiddelde reistijd (22,8 minuten) dan die uit stedelijke gebieden (16,1 minuten). Een multiplex bioscoop in Leiden heeft een regionale functie, waarin zowel stedelijke als niet stedelijke gebieden vallen. Voor de afbakening van het onderzoeksgebied is daarom een autoreistijd van 20 minuten gehanteerd.

We maken een onderscheid in primair en secundair onderzoeksgebied:

- **Primair onderzoeksgebied:** gemeente Leiden
- **Secundair onderzoeksgebied.** Tot het secundair gebied behoren elf gemeenten die geheel of grotendeels binnen 20 autominuten van de projectlocatie liggen, te weten: Oegstgeest, Leiderdorp, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg, Wassenaar, Katwijk, Teylingen, Zoeterwoude, Kaag en Braassem, Noordwijk en Lisse (zie Figuur 7).

Het onderzoeksgebied wordt begrensd door Den Haag in het zuiden, Zoetermeer en Alphen aan den Rijn in het oosten en Hoofddorp in het noorden. Deze gemeenten hebben zelf een uitgebreid bioscoopaanbod en zijn grotendeels op meer dan 20 autominuten gelegen. Daarom worden ze niet opgenomen in het onderzoeksgebied.

¹⁰ De NVBF (Nederlandse Vereniging Bioscopen en Filmtheaters) ziet de masterthesis “Hoe ver reis je naar de bioscoop?” van Louis Prins (Utrecht 2017) als bruikbare bron voor de reistijd van bioscoopbezoekers.



FIGUUR 7 ONDERZOEKSGBIED DE GEUS

Bron: PDOK achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.2 RELEVANTE BELEIDSKADERS

NATIONAAL EN PROVINCIAAL BELEID

Het rijksbeleid zet in op sterke en gezonden steden regio's.¹¹ Nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen zoveel mogelijk binnen de stadsgrenzen plaats te vinden. Vanuit Project Stedenbaan, een samenwerking tussen gemeenten in het zuiden van de Randstad, wordt hierbij met name ingezet op intensivering en verbetering van het grondgebruik nabij de stations. Binnen het verstedelijkingsbeleid wordt gestreefd naar 80% binnenstedelijk bouwen, waarvan de helft (40%) rondom de Stedenbaan-stations, waaronder Leiden Centraal.¹² Het rijk en de provincie willen zo min mogelijk op de stoel van regio's en gemeenten gaan zitten. Het

¹¹ Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2019

¹² Monitor Hoogwaardig Openbaar Vervoer en Verstedelijking Zuidelijke Randstad, 2018

uitgangspunt hierbij is dat regio's en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Structuurvisie Leiden 2025

In de structuurvisie zijn de ruimtelijke ambities voor Leiden opgenomen. Leiden wil zich samen met de regio Holland Rijnland verder ontwikkelen tot een top woonregio met Leiden als sterke kennisstad. Binnen de regio heeft Leiden een regionale centrumfunctie waar de stedelijke ontwikkeling zich moet concentreren.¹³ In de visie is het stationsgebied opgenomen als een kansrijk gebied voor nieuwe ontwikkelingen:

'Door zijn strategische ligging biedt het gebied mogelijkheden om tot een meer gemengde invulling te komen. Uiteraard een parkeergarage met commerciële functies en wonen, maar ook bedrijvigheid (creatieve economie; kennisbedrijven), horecavoorzieningen en hotels- of congresfuncties.'

Ontwikkelingsvisie 'Leiden, stad van ontdekkingen: profiel 2030'

In de ontwikkelingsvisie van Leiden is het volgende opgenomen over het stationsgebied:

'In 2030 is het Stationsgebied veranderd in aantrekkelijk verblijfgebied. Er is dan een stationsbuurt ontstaan waar mensen wonen, werken, winkelen en graag willen zijn. Een buurt die er bovendien goed uitzielt: de ruimtelijke kwaliteit is aanzienlijk verbeterd. Het is een prettig gebied om te zijn, dat uitnodigt om de binnenstad in te gaan en dat dé schakel is tussen de binnenstad en het Bio Science Park. Station Leiden Centraal is nu al het vijfde station van Nederland als het gaat om 29 28 Leiden, Stad van Ontdekkingen Leiden, Stad van Ontdekkingen het aantal reizigers. Het Stationsgebied is voor veel bezoekers de toegangspoort tot Leiden, maar bovendien voor duizenden en duizenden regiobewoners de toegangspoort naar de rest van de Randstad en, zo je wilt, van Europa. Dagelijks stappen 60.000 treinreizigers uit in Leiden (bron: NS Poort, 2010). Aan de allure van het stationsplein is dat nog niet af te zien.'

Programma Binnenstad

De kwaliteit van de binnenstad is een van de ambities van het stadsbestuur, die zijn vastgelegd in het coalitieakkoord. De doelen van het programma zijn:

- Meer bezoekers - de bezoekers van de binnenstad, de inwoner van Leiden, de regio-inwoner, de landelijke bezoeker en de internationale bezoeker;
- Meer totale bestedingen van bezoekers;
- Meer waardering voor het bezoek.

Het stationsgebied is binnen het programma een belangrijke ontwikkellocatie: een multifunctioneel programma van detailhandel, leisure, horeca, kantoren en woningen moet zorgen voor een aantrekkelijke hoofdentree tot de stad. Hiermee wordt niet alleen het stationsgebied op zichzelf een aantrekkelijker plek, maar

¹³ Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020, 2009

ook een belangrijke ontvangstplek voor de rest van de (binnen)stad. Vernieuwing van het stationsgebied draagt dus aan de ontwikkeling van de hele stad bij. Ook een bioscoop (leisure) is genoemd als gewenste ontwikkeling.

CONCLUSIE BELEIDSKADER >>

Leiden kent regionale centrumfunctie voor de regio Holland Rijnland. Het stationsgebied Leiden krijgt in zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid prioriteit bij stedelijke ontwikkeling. Het gebied moet veranderen in een aantrekkelijk verblijfsgebied waar wonen, werken en verblijven op een prettige manier samenkomen. De bioscoopfunctie met congresfaciliteiten past in het gemeentelijke beleidskader en de programmering voor het stationsgebied.

3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

De vraag naar bioscopen komt met name van de inwoners uit het onderzoeksgebied. In het onderzoeksgebied wonen 507.000 mensen, waarvan 25% in Leiden. Uit de bevolkingsprognose van PRIMOS blijkt dat de bevolking in het totale onderzoeksgebied tot 2030 groeit met 6% tot circa 537.000 inwoners. Het inwonertal van de gemeente Leiden zal in de komende 10 jaren naar verwachting nog iets meer toenemen (8%) tot 135.000 inwoners in 2030.¹⁴ De inwoneraantallen zijn van belang om de vraagontwikkeling naar bioscoopstoelen in het onderzoeksgebied te kunnen inschatten (paragraaf 3.5).

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	% NIET-WEST ALLOCHT.	GEM. INK. PER INW.
Leiden	124.899	13%	18%	30%	24%	15%	1,8	17%	€ 27.100
Sec. onderzoeksgebied	381.988	17%	11%	22%	29%	21%	2,3	9%	€ 30.400
Nederland		16%	12%	25%	28%	20%	2,2	13%	€ 26.000

TABEL 4 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: CBS Statline, 2019, inkomend betreft 2018

In bovenstaand tabel zijn de demografische gegevens van het onderzoeksgebied opgenomen. Hierbij zijn de volgende opvallende uitkomsten die van invloed zijn op de vraag naar bioscopen:

- Leiden kent een groot aandeel 15-25-jarigen (veelal studenten) en 25-45-jarigen. Uit onderzoek van Stichting Filmonderzoek (2018)¹⁵ blijkt dat met name jongeren, scholieren en studenten tussen de 16- 29 jaar, de bioscoop bezoeken. Deze groep bezoekt gemiddeld circa 6 keer per jaar een bioscoop. Dat is bijna 2,5 keer zo vaak als het Nederlands gemiddelde.

¹⁴ Primos, 2020

¹⁵ Stichting Filmonderzoek: Bioscoop Monitor 2018;

- Het gemiddeld inkomen in het onderzoeksgebied ligt hoger dan het landelijk gemiddelde. Uit het onderzoek van Stichting Filmonderzoek (2018) is gebleken dat 66% van de hoogste inkomensgroep (€ 2.600, - netto of meer) minstens één bezoek aan bioscoop per jaar brengt. Dit is het hoogste van alle inkomensgroepen (gemiddeld 57%).

Naast dat de inwoners van het verzorgingsgebied wat betreft leeftijdsgroepen en inkomen goed aansluiten op de vraag naar bioscopen, wordt Leiden ook gekenmerkt door leefstijlgroepen die vaak de bioscoop bezoeken. Via leefstijlvinder.nl zijn zeven leefstijlen uiteengezet, gebaseerd op de behoefte aan vrijetijdsbesteding. Uit de gegevens blijkt dat Avontuurzoekers en Plezierzoekers in Leiden bovengemiddeld vertegenwoordigd zijn, dit zijn de doelgroepen die aangeven vaker een bioscoop te bezoeken dan andere leefstijlgroepen. Deze doelgroepen wonen met name in en rondom het centrum van Leiden, dichtbij het huidige en geplande aanbod van bioscopen in Leiden.

GROTE REGIONALE VERSCHILLEN IN BIOSCOOPBEZOEKEN >>

Het bioscoopbezoek verschilt (sterk) per provincie, stad of gemeente. Uit het jaarverslag (2018) van de NVBF blijkt het volgende

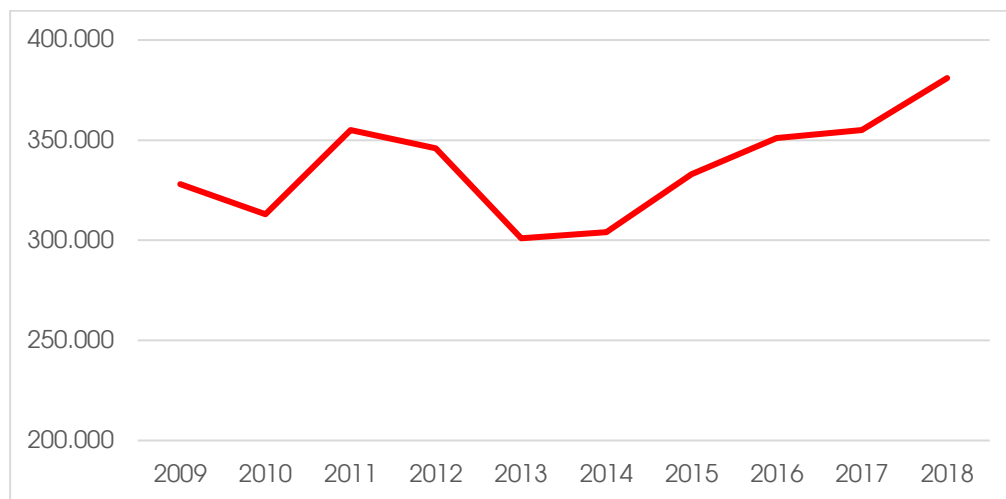
- Het bioscoopbezoek in Zuid-Holland is met 2,2 keer per inwoner per jaar iets hoger dan het gemiddelde in Nederland (2,1 keer). In Leiden ligt dit fors hoger: 3,1.
- De gemiddelde stoelbezetting in Zuid-Holland was ook hoger (+21%) dan het Nederlands gemiddelde. In Leiden lag dit iets onder het gemiddelde van Zuid-Holland maar boven het gemiddelde van Nederland (9%).

	BIOSCOPEN NEDERLAND	BIOSCOPEN ZUID-HOLLAND	BIOSCOPEN LEIDEN
Bezoeken (in mln.)	35,7	8,1	0,38
Bezoeken per inwoner	2,1	2,2	3,1
Bezoekers per stoel	234	282	255

TABEL 5 REGIONALE VERSCHILLEN BIOSCOOPBEZOEK
Bron: NVBF, 2018

Het bioscoopbezoek in Leiden staat op de 27e plaats in de top 50 van Nederlandse steden. In 2018 werden 381.000 bezoeken gedaan aan de bioscopen in Leiden. De bezoekersaantallen in Leiden houden geen gelijke trend met de landelijke ontwikkelingen. Vooral de daling tussen 2011 en 2014 is opmerkelijk: de Nederlandse bezoekersaantallen waren juist stabiel. Een verklaring zijn de verbouwingen van het Kijkhuis en het Trianon gedurende die periode. Na 2014 is het aantal bioscoopbezoeken met 25% gestegen (ten opzichte van 16% landelijk).

Het aantal bioscoopbezoeken per inwoner ligt in de gemeente Leiden hoger dan het gemiddelde van Zuid-Holland en Nederland. Een verklaring daarvoor is dat de bioscopen en het filmhuis in Leiden een belangrijke regionale functie hebben.



FIGUUR 8 BIOSCOOPBEZOeken LEIDEN
Bron: NVBF, 2018

MULTIPLEX BIOSCOOP ZORGT VOOR GROTERE VRAAG >>

Een casestudy (Van Hees, 2015) geeft indicaties over de invloed van een grote multiplex bioscoop op de vraag naar bioscopen in een onderzoeksgebied. Het blijkt dat bezoekers van de multiplex bioscoop in Ede (CineMec) ten opzichte van de reguliere bioscoop in Wageningen:

- vaker een bioscoop bezoeken;
- gemiddeld jonger zijn;
- voor een groter deel met de auto komen;
- een langere reistijd en -afstand hebben afgelegd.

De ontwikkeling van een multiplex bioscoop lijkt ervoor te kunnen zorgen de vraag en de bezoekfrequentie in het onderzoeksgebied zal toenemen.

CONCLUSIE VRAAG >>

Het aantal bioscoopbezoeken in Leiden is de afgelopen 5 jaar hard gestegen, harder dan het landelijk gemiddeld. Door de bevolkingsgroei in Leiden en het onderzoeksgebied zal het aantal bioscoopbezoeken in de toekomst naar verwachting verder toenemen. De demografische en sociaal culturele kenmerken van de studentenstad en de eventuele komst van een multiplex bioscoop geven de vraagontwikkeling fundament.

3.4 ONTWIKKELINGEN VAN HET AANBOD

GROOT REGIONAAL AANBOD >>

De provincie Zuid-Holland staat met 44 bioscopen op de 2^{de} plaats achter Noord-Holland (54 bioscopen). Door de vele inwoners in de provincie is de dichtheid aan bioscopen (stoelen per 1.000 inwoners) echter lager dan het Nederlands gemiddelde. De bioscopen in Zuid-Holland zijn vergeleken met het landelijke gemiddelde vrij groot. Er zijn zowel meer zalen als stoelen per vestiging en de zalen zijn relatief groot. In Leiden is het aanbod juist meer kleinschalig.

	NEDERLAND	ZUID-HOLLAND	LEIDEN
Bioscopen	274	44	3
Stoelen per 1.000 inwoners	8,9	7,9	12,0
Stoelen per vestiging	558	657	499
Zalen per vestiging	3,5	3,8	3,3
Stoelen per zaal	158	173	150

TABEL 6 KENMERKEN BIOSCOOPMARKT NEDERLAND, ZUID-HOLLAND EN LEIDEN
Bron: NVBF, 2018; Statline, 2020

AANBOD ONDERZOEKSGBIED >>

In het onderzoeksgebied zijn vier bioscopen en twee filmhuis/filmtheaters gevestigd. Het aanbod ligt verspreid over vier kernen, te weten: Leiden (centrum), Voorschoten, Lisse en Noordwijk.

NAAM BIOSCOOP	PLAATS	TYPE	AANTAL STOELN	AANTAL ZALEN	AFSTAND TOT STATIONSGBIED
Lido	Leiden	Bioscoop	755	5	<1 km.
Trianon	Leiden	Bioscoop	517	3	<1 km.
Kijkhuis Leiden	Leiden	Filmtheater	224	2	<1 km.
Totaal Leiden		3	1.496	10	
Filmtheater Voorschoten	Voorschoten	Filmtheater	96	1	6 km./ 11 min.
De Muze	Noordwijk	Bioscoop	240	1	12 km./ 16 min.
Cinema Floralis	Lisse	Bioscoop	240	1	17 km./ 18 min.
Totaal regio		3	2.072	13	

TABEL 7 BIOSCOOP- EN FILMTHEATERAANBOD (EXCLUSIEF FILMTHEATER KLEIN) REGIO LEIDEN
Bron: NVBF, 2020

Leiden heeft twee reguliere bioscopen en één filmtheater, alle in de binnenstad gevestigd op korte afstand van elkaar (zie Figuur 9):

- **Lido** is de bioscoop met de meeste zalen en een zuiver commerciële programmering. De bioscoop heeft vijf zalen. De grootse zaal telt 232 stoelen en de kleinste zaal 80 stoelen. De eigenaar heeft enkele jaren geleden onder andere nieuwe vloeren, stoelen, filmdoeken, projectoren en audioapparatuur gerealiseerd in alle zalen. Daarnaast zijn alle zalen voorzien van airco en is de voorgevel volledig gerenoveerd.
- **Het Trianon Theater** heeft drie zalen, waarvan de grootste zaal met 357 stoelen ook de grootste zaal van Leiden is. De andere twee zijn met 87 en 73 stoelen aanmerkelijk kleiner. Qua programmering vormt Trianon de brug tussen Lido en Het Kijkhuis. In de grote zaal worden de grote commerciële films gedraaid, in de kleinere zalen wisselen commerciële, arthouse en cross-over films elkaar af.
- **Het Kijkhuis** is het filmhuis van Leiden waar dagelijks arthouse films draaien. Het kijkhuis heeft een zaal met 107 stoelen en een zaal met 117 stoelen. Het filmtheater is verouderd en zal verplaatsen naar nieuwbouw op de Lammermarkt.

BENCHMARKANALYSE >>

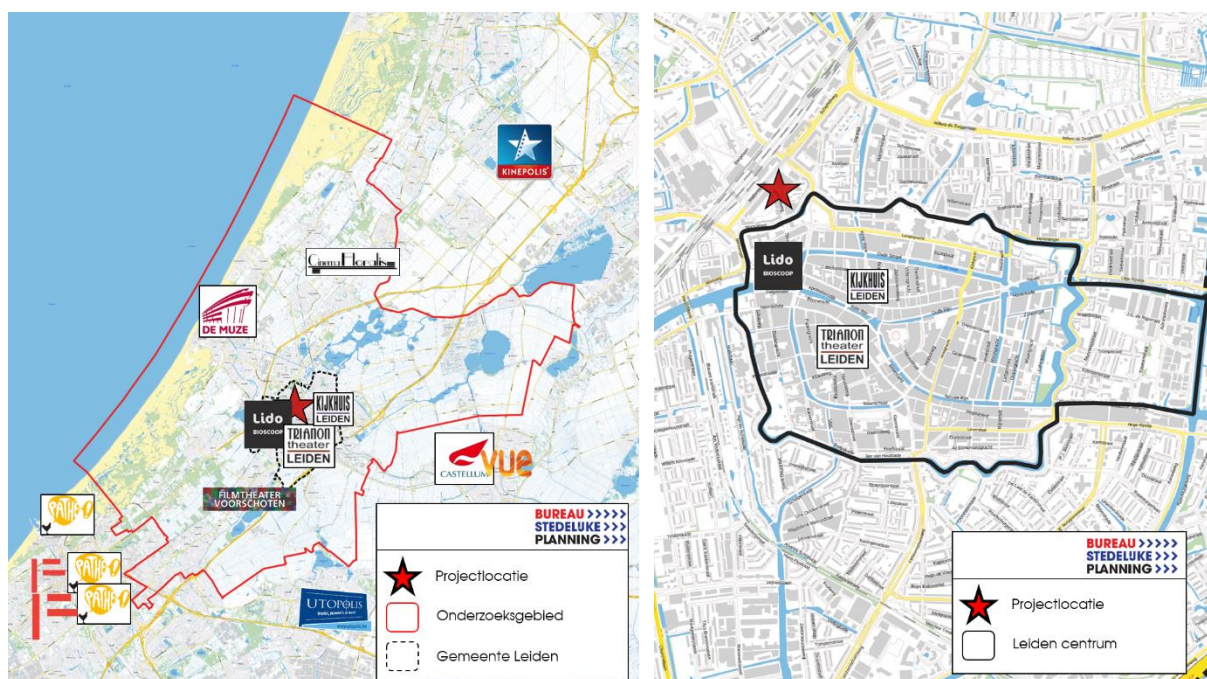
Het aanbod en de dichtheid van bioscopen (bioscopen per inwoner) in Leiden is vergeleken met een aantal gelijkende steden wat betreft het aantal inwoners.¹⁶ De volledige benchmarkanalyse is toegevoegd in 8Bijlage 3. Het volgende valt op:

- **Aanbod zalen en stoelen.** Leiden heeft met 1.496 het laagst aantal stoelen van de benchmarksteden (gemiddeld 2.298). Ook wat betreft het aantal zalen blijft in Leiden fors achter. Gemiddeld zijn er 16 zalen in de benchmarksteden, Leiden heeft er slechts 10. Allen in Delft (9) zijn minder zalen.
- **Bioscoopdichtheid.** De gemeente Leiden heeft momenteel gemiddeld minder bioscoopstoelen per 1.000 inwoners (12,0 stoelen) dan de benchmarksteden (17,2). De huidige bioscoopdichtheid laat daarmee zien dat er in vergelijking met de benchmarksteden ruimte is voor toevoeging van het bioscoopaanbod. Wanneer beide bioscoopontwikkelingen (De Geus en het Filmhuis) doorgang vinden, zal de bioscoopstoeldichtheid toenemen naar 23,3 stoelen per 1.000 inwoners. Van de benchmarksteden hebben naast Amersfoort de studentensteden Maastricht en Nijmegen een vergelijkbare hoge stoelendichtheid.

¹⁶ Alkmaar, Amersfoort, Delft, Leeuwarden, Maastricht, Nijmegen, Den Bosch en Zwolle

AANBOD BUITEN HET ONDERZOEKSGBIED >>

Direct buiten het onderzoeksgebied zijn negen bioscopen gevestigd (exclusief kleine filmtheaters), zie Figuur 9. Vier daarvan kunnen als Multiplex worden aangemerkt. Naar verwachting zal een deel van de inwoners van Leiden hier gebruik van maken. Het complete aanbod overzicht is toegevoegd in 8Bijlage 1.



FIGUUR 9 LINKS: BIOSCOOPAANBOD IN EN RONDOM ONDERZOEKSGBIED, RECHTS: BIOSCOOPAANBOD LEIDEN (CENTRUM)
Bron: NVBF, 2020, PDOK Viewer achtergrondkaart, bewerking: Bureau Stedelijke Planning.

BIOSCOOPINITIATIEVEN BINNEN HET ONDERZOEKSGBIED >>

In het onderzoeksgebied zijn diverse andere initiatieven voor bioscopen:

- **Kinepolis** opent dit jaar (2020) een Multiplex bioscoop met tien zalen in het vernieuwde winkelcentrum **Westfield Mall of The Netherlands** in Leidschendam. De bioscoop zal 2.200 stoelen tellen. Het onderzoeksgebied (verzorgingsgebied) overlapt voor circa de helft met dat van Multiplex De Geus in Leiden. In de marktruimteberekening wordt daarom gerekend met de helft van het geplande aanbod (1.100 stoelen).
- Het **filmtheater Het Kijkhuis** wordt verplaatst van de Vrouwenkerksteeg naar de Lammermarkt (circa 500 meter van huidige locatie). Het zal worden uitgebreid tot vijf zalen met in totaal 465 stoelen (in plaats van de huidige twee zalen en 224 stoelen).¹⁷ Het bestemmingsplan is vastgesteld, maar de bouw is nog niet gestart.
- Eind februari 2016 was sprake van een bioscoopontwikkeling naast het **Van der Valk hotel in Sassenheim**. De initiatiefnemer wil een bioscoop met zes zalen en 1.000 stoelen en een bowlingbaan realiseren. Deze Cinema44 is

¹⁷ <https://www.hollandfilmnieuws.nl/nieuwscategorieen/op-locatie/weg-vrij-voor-nieuw-kijkhuis-leiden/>

nog niet verankerd in het bestemmingsplan; het initiatief heeft daarom een zachte planstatus.

In het kader van deze Ladderonderbouwing bestaat de harde plancapaciteit uit twee bioscopen met in totaal 1.341 stoelen.¹⁸

NAAM BIOSCOOP	PLAATS	TYPE	AANTAL STOELN	AANTAL ZALEN	PLANSTATUS
Kinepolis	Leidschendam	Multiplex	2.200 (1.100)	10	Hard. Oplevering 2020
Lammermarkt	Leiden	Filmtheater	465 (+241)	5	Hard. Vervanging en verplaatsing.
Cinema A44	Sassenheim	Regulier	1.000	6	Initiatief zacht

TABEL 8 BIOSCOOPINITIATIEVEN ONDERZOEKSGBIED
Bron: NVBF, 2020

CONCLUSIE AANBOD >>

In het onderzoeksgebied zijn zes bioscopen gevestigd, waarvan vier reguliere bioscopen en twee filmtheaters. Hiervan zijn twee reguliere bioscopen en een filmtheater in Leiden gevestigd. Deze bioscopen zijn verouderd en relatief klein, in zalen en aantal stoelen. Het aantal zalen in de filmtheaters is heel beperkt (3), maar zal door verplaatsing van het Filmhuis toenemen naar 5. Het aantal zalen is gelijk verdeeld over Leiden en de regio. Naast de ontwikkeling van De Geus bestaan nog twee bioscoopinitiatieven in het onderzoeksgebied.

3.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De marktruimte tot 2030 voor bioscopen is berekend voor het onderzoeksgebied. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- **Aantal inwoners:** in het onderzoeksgebied wonen momenteel 506.887 inwoners. In de toekomst zal het inwoneraantal nog fors groeien. De verwachting is dat in 2030 537.390 mensen wonen in het onderzoeksgebied (bron: Primos, 2020).
- **Afvloeiing.** Door de nabijheid van Den Haag met een groot aanbod aan bioscopen is het uitgangspunt dat er meer inwoners buiten het onderzoeksgebied een bioscoop bezoeken dan andersom. Het bindingspercentage ligt dus lager dan 100% en wordt gehanteerd op 90%.
- **Gemiddelde bezoekfrequentie:** de huidige bezoekfrequentie van inwoners uit Zuid-Holland is 2,2 bezoeken per jaar en van Leiden 3,1. Bioscoopbezoek

¹⁸ Totaal 2.441 stoelen. Het planaanbod van Kinepolis Leidschendam wordt echter slechts voor de helft meegerekend vanwege de voor helft overlappende onderzoeksgebieden

dat door inwoners uit Leiden plaats vindt buiten de gemeentegrenzen, bijvoorbeeld in Den Haag, is hierin niet meegenomen. In de berekening is uitgegaan van het meest conservatieve scenario van 2,2 bezoeken per inwoner.

- **Gemiddelde stoelbezetting:** de gemiddelde stoelbezetting in Zuid-Holland betreft 282 bezoekers per stoel per jaar (bron: NVBF, 2018). Een stoelbezetting van 250 wordt vaak gehanteerd als bedrijfseconomisch vereist bij een nieuwe ontwikkeling.

Uit onderzoek (o.a. Van Hees, 2015) blijkt dat de binding en het bioscoopbezoek per hoofd van de bevolking toeneemt in steden waar een multiplex wordt toegevoegd. Er zijn daarom twee berekeningen gemaakt:

1. Een voor de huidige autonome behoefte op basis van de huidige bezoekfrequentie (in Zuid-Holland) en huidige binding.
2. De vraag als gevolg van de hogere binding (95%) en een verhoging van de bezoekfrequentie door de nieuwe Multiplex. Voor de gemeente Leiden is een bezoekfrequentie van vier keer per jaar aangehouden. Een frequentie van vier keer per jaar komt veelvuldig voor in gemeenten met een Multiplex (zie8Bijlage 2). In andere gemeente in het onderzoeksgebied zal de bezoekfrequentie lager liggen dan vier keer per jaar (verder weg gelegen, waardoor ze waarschijnlijk minder bezoeken brengen aan de betreffende bioscoop). Deze hebben we vooralsnog op 2,2 gehouden, gelijk aan het huidig gemiddelde van de provincie Zuid-Holland. Dit komt neer op een gemiddelde bezetting van 2,6 in 2020 en 2,7 in 2030.¹⁹

	HUDIGE MARKTRUIMTE	MARKTRUIMTE 2030	MARKTRUIMTE 2030 (EFFECT MULTIPLEX)
Inwoners gebied	506.887	537.390	537.390
(Toekomstige) binding aan bioscopen in onderzoeksgebied	90%	90%	95%
Bezoekfrequentie	2,2	2,2	2,7
Vraagpotentieel	1.003.636	1.064.032	1.378.405
Huidige aanbod bioscoopstoelen	2.072	2.072	2.072
Gemiddelde stoelbezetting per jaar	282	282	282
Claim bestaand aanbod totaal	584.304	584.304	584.304
Saldo vraag/aanbod totaal	419.332	479.728	794.101
Saldo vraag/aanbod in stoelen per jaar	1.487	1.701	2.816

TABEL 9 MARKTRUIMTEBEREKENING BIOSCOPEN ONDERZOEKSGBIED

Op basis van de marktruimteberekening en de harde planvoorraad (Kinopolis Leidschendam en Kijkhuis Leiden), kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

¹⁹ op basis van animocijfer van 4,0 voor inwoners gemeente Leiden (124.899 huidig en 134.800 in 2030) en 2,2 voor overig onderzoeksgebied (381.988 inwoners huidig en 402.590 in 2030).

- **Marktruimte zonder multiplex effect:** in de marktruimteberekening zonder multiplex effect is een marktruimte van circa 1.700 bioscoopstoelen in het onderzoeksgebied tot 2030. Deze ruimte moet worden gedeeld met de bioscoopontwikkeling in Leidschendam. Omdat de onderzoeksgebieden elkaar gedeeltelijk (ruwweg de helft) overlappen, resteert er nog wel enige ruimte in Leiden. Kinopolis neemt 1.100 stoelen (de helft van het geplande aanbod) van de marktruimte op. Hierdoor blijft een **marktruimte over voor 600** stoelen in de regio Leiden voor de bioscoop in De Geus en het te verplaatsen Kijkhuis (241 stoelen).
- **Marktruimte met multiplex effect:** met de komst van een Multiplex bioscoop en de daardoor gegenereerde vraagimpuls groeit de marktruimte in het onderzoeksgebied van Leiden tot ruim 2.800 stoelen. Na aftrek van de Kinopolis in Leidschendam (1.100 stoelen, de helft van het geplande aanbod) resteert een **marktruimte van 1.700 stoelen** in het onderzoeksgebied van Leiden. Deze ruimte dient te worden gedeeld met de 241 extra stoelen in te verplaatsen Kijkhuis. Na de aftrek blijft er genoeg marktruimte over voor de ontwikkeling van 1.400 stoelen in De Geus.

Door de hogere binding en hogere gemiddelde bezoekfrequentie die een multiplex bioscoop met zich meebrengt ontstaat meer marktruimte. Dit is voldoende om bioscoop De Geus met 1.400 stoelen te realiseren

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Differentiatie in het aanbod

Het huidige aanbod van bioscopen in Leiden is weinig divers met twee kleine reguliere bioscopen en een filmhuis. Uit de analyse van het bioscoopaanbod blijkt dat de bioscopen in Leiden momenteel relatief klein zijn, wat betreft het aantal zalen en stoelen. In tegenstelling tot de helft van de benchmarksteden ontbreekt het in Leiden aan een multiplex bioscoop.²⁰ Hierdoor zijn de mogelijkheden tot diverse programmering beperkt.

Uit de bioscoopmonitor 2013/2014 (NVB) blijkt dat het filmaanbod (type films) het meest bepalend is bij de keuze voor een bioscoop. Daaropvolgend zijn zitcomfort, aanvangstijden van de film en de locatie van de bioscoop bepalend. Voor mensen die ver reizen blijkt daarnaast dat het aanbod aan voorzieningen in de directe omgeving van de bioscoop bepalend is voor een avondje uit.

Een multiplex bioscoop zorgt voor een differentiatie in het aanbod en speelt in op de wensen van het bioscooppubliek:

- Door de vele zalen is er een ruim keuzeaanbod voor de bezoekers en bestaat de mogelijkheid tot een ruim programma met gunstige aanvangstijden.

²⁰ Amersfoort, Maastricht, Den Bosch en Zwolle.

- De Multiplex bioscoop brengt daarnaast moderne faciliteiten met zich mee, zoals zitgemak, nieuw beeld en geluid, moderne zalen en bijpassende horeca.

Kwalitatieve aansluiting op projectlocatie

De projectlocatie zorgt ook voor kwalitatieve behoefte aan een Multiplex bioscoop:

- De locatie naast het station (uitstekend bereikbaar met OV en auto) en het grotere bereik van een Multiplex bioscoop zorgt ervoor dat inwoners in en rondom het onderzoeksgebied bereid zijn verder te reizen en eerder voor leiden als bioscoopstad kiezen dan bijvoorbeeld Den Haag.
- Directe nabijheid tot de binnenstad en daarmee (meer) kans op dubbelbezoek aan detailhandel en horeca in de Leidse binnenstad, gecombineerd met bioscoopbezoek.
- In de visie voor het stationsgebied wordt ingezet op meer levendigheid, overdag en 's avonds. Een leisurefunctie als een bioscoop draagt bij aan deze doelstelling.

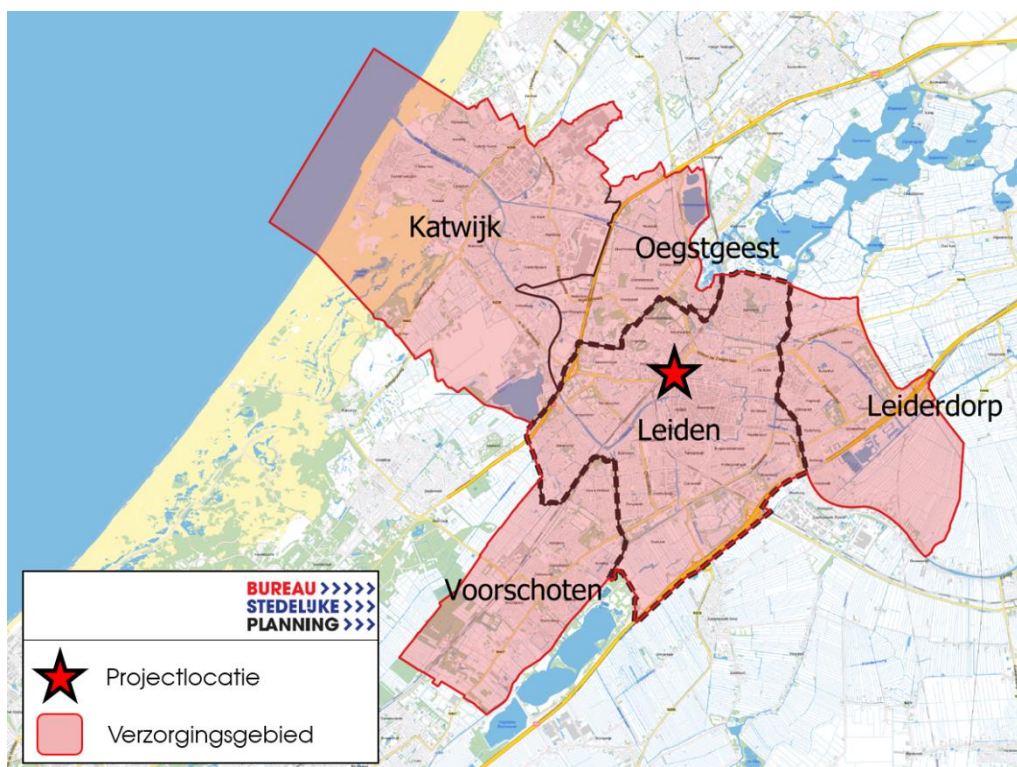
De komst van een multiplex bioscoop zal het keuzeaanbod aan bioscopen in Leiden verruimen en bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van het stationsgebied.

4 BEHOEFTE FUNCTIE CONGRES

De congresfunctie is te beschouwen als een secundaire functie van de bioscoop in De Geus. Daarom is hiervoor geen volledige Ladderonderbouwing nodig. Het gaat er in dit geval meer om wat het concurrerend locatie-aanbod in de nabije omgeving is, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan congres kort toegelicht

ONDERZOEKSGBIED >>

De congresbezoekers zijn te beschouwen als een secundaire doelgroep voor de bioscoop De Geus. Voor hen is de reisafstand minder van belang en gaat het om alternatieve locaties in de regio. Voor de additionele congresfunctie van de bioscoopzalen beschouwen we als onderzoeksgebied de regio Leiden, bestaande uit de gemeenten Leiden, Oegstgeest, Leiderdorp, Voorschoten, Katwijk.



FIGUUR 10 VERZORGINGSGBIED CONGRESFUNCTIE DE GEUS

Bron: PDOK achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

CONGRESMARKT LEIDEN >>

In Nederland worden veel congressen gehouden. In de wereldranglijst van het ICCA (International Congress and Convention Association) stond Nederland in 2018 op plaats 9 van landen met de meeste internationale congressen per jaar. In dat jaar vonden in Nederland 355 internationale congressen plaats. De top 3 wordt gevormd door de Verenigde Staten (947 congressen), Duitsland (642 congressen) en Spanje (595 congressen).²¹

Leiden is nationaal (en internationaal) een van de grotere congressteden:

- In 2018 werden er in Leiden 15 internationale congressen gehouden, waarmee het op plek 8 stond in Nederland wat betreft aantal congressen. Alleen de G4 steden en Maastricht Delft en Groningen telde meer congressen (zie 8Bijlage 4). De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om meer congressen naar Leiden te halen en in 2025 een plek in de top 4 te bemachtigen.²²
- In de periode 2014 tot 2017 is het aantal internationale congressen in Leiden met een derde toegenomen.²³ Het aantal congres-deelnemer-dagen nam in dezelfde periode toe met bijna 50%.
- Deelnemers aan internationale congressen besteden gemiddeld tussen de € 300 en € 400 per dag. Hiervan belandt ruim 70% in de lokale economie, zoals horeca, musea, detailhandel.²⁴ Vanuit deze cijfers bedroeg de economische spin-off voor Leiden en regio in 2018 4,8 miljoen euro.
- Met het European City of Science (jaar 2022) evenement in aantocht zijn de ambities en verwachtingen hoog. In 2025 wil Leiden Convention Bureau meer internationale congressen binnen halen en hiermee het aantal congres-deelnemer-dagen bijna verdubbelen. Dit gebeurt onder meer is samenwerking met Delft; de steden presenteren zich als 'Cities of Wisdom'.²⁵

	2014	2015	2016	2017	2018	AMBITE 2025
Aantal internationale congressen	21	22	24	28	N.B.	N.B.
Congres-deelnemer-dagen	10.250	12.300	12.900	15.100	17.200	30.000
Economische spin-off Leidse regio (€ mln.)	3,0	3,5	3,6	4,2	4,8	8,6

TABEL 10 ONTWIKKELING AANTAL CONGRESSEN LEIDEN
Bron: Leiden Convention bureau

²¹ ICCA Statistics Report, Country & City Rankings 2018, ICCA, januari 2020

²² Leiden Convention Bureau Marketingplan 2019

²³ Leiden Convention bureau, januari 2020

²⁴ Leiden in top 5 nationale congresbestemmingen, 9 mei 2018

²⁵ Conference Matters 135, 2019

AANBODZIJD VAN DE MARKT >>>

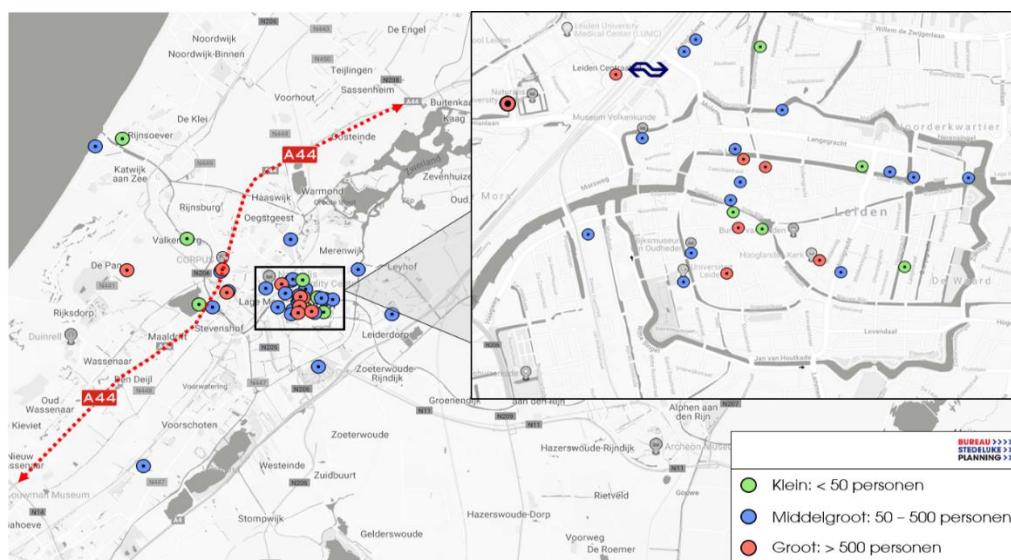
Er is geen databestand dat al het aanbod aan zalen/vergader/congresfaciliteiten bijhoudt. We baseren ons daarom op het HorecaDNA-bestand²⁶ en een eigen inventarisatie. We kijken alleen naar de relevante concurrentie, waar zakelijke bijeenkomsten en vergaderingen kunnen worden gehouden. In 8Bijlage 4 is een overzicht van de 42 geïnventariseerde vergaderfaciliteiten weergegeven. Het volgende valt op:

- In het onderzoeksgebied zijn 7 congreslocaties met een capaciteit van meer dan 1.000 bezoekers, zie tabel hieronder.

NAAM	PLAATS	LOCATIE	ZALEN	CAPACITEIT
ECC Leiden	Leiden	Rijksweg A44	15	2.000
Pieterskerk	Leiden	Binnenstad Leiden	4	2.000
Hangaar2	Katwijk	Rust en ruimte	14	2.000
Naturalis	Leiden	Biosciencepark Leiden	8	1.700
Hooglandse kerk	Leiden	Binnenstad Leiden	4	1.500
Stadsgehoorzaal Leiden	Leiden	Binnenstad Leiden	13	1.500
Corpus Congres Center	Oegstgeest	Rijksweg A44	8	1.000

TABEL 11 AANBOD CONGRESLOCATIE MET EEN CAPACITEIT VAN >1.000 BEZOEKERS.
Bron: Leiden Convention bureau en eigen inventarisatie

- Het gros van de congreslocaties (57%) in de regio Leiden is gevestigd in de historische binnenstad of de omgeving stationsgebied. Daarnaast liggen ook langs de Rijksweg A44 relatief veel congreslocaties (12%).



FIGUUR 11 CONGRESAANBOD IN LEIDEN EN OMGEVING
Bron: Leiden Convention Bureau; aangevuld met eigen inventarisatie

²⁶ HorecaDNA heeft twee deelsectoren waar de vergaderfaciliteiten onder kunnen vallen, te weten 'Ontmoetingscentrum, Sociëteit' en 'Zalen-/Party-/Congrescentrum'.

Er zijn momenteel buiten De Geus geen ontwikkelingen bekend voor nieuwe congresruimten.

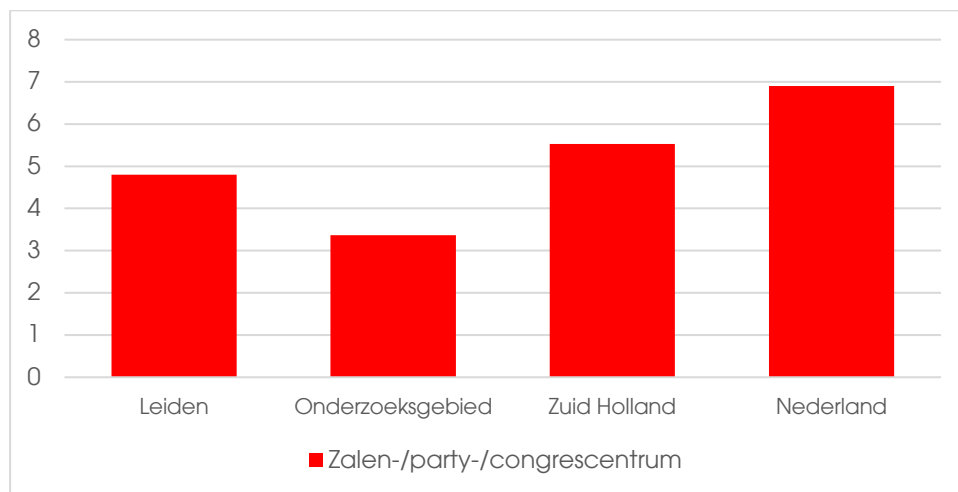
BEHOEFTE >>

Uit de analyse van de vraag blijkt dat Leiden Convention Bureau meer congressen naar de stad wil halen. Met het European City of Science (jaar 2022) in aantocht is de verwachting dat het aantal congressen in 2022 flink zal toenemen en kan de gemeente zich op de kaart zetten als congresstad. Deze congressen vragen ruimte. Momenteel kent Leiden een ruim aanbod aan congreslocaties, maar met de ambitie tot een verdubbeling van het aantal congresdagen in 2025, is dit niet voldoende.

Om de behoefte voor een congrescentrum in kaart te brengen is gekeken naar de dichtheid aan congreslocaties (het aantal congreslocaties ten opzichte van het aantal inwoners). Hiervoor is gebruik gemaakt van de database van HorecaDNA, waarin het aantal 'Zalen-/Party-/Congrescentrum' per gemeenten zijn opgenomen.²⁷ In onderstaand figuur is de dichtheid in Leiden en het totale onderzoeksgebied afgezet tegen de dichtheid in de provincie Zuid-Holland en Nederland. Het valt op dat de dichtheid aan congreslocaties in Leiden, en met name het onderzoeksgebied, lager ligt dan de gemiddelde dichtheid in Zuid-Holland en Nederland. De dichtheden voor zalen-, party- en congrescentra dienen echter met de nodige marges te worden geïnterpreteerd, om de volgende twee redenen:

- Zalen en vergaderruimten die ondergeschikt zijn aan bijvoorbeeld een hotel of restaurant, zijn niet ingedeeld bij 'Zalen-/Party-/Congrescentrum' van HorecaDNA, maar in een andere categorie (zoals hotel of café-restaurant). Daardoor zijn niet alle locaties meegenomen en is het beeld incompleet.
- Bij de dichthedenvergelijking is het aantal verkooppunten afgezet tegen het inwoneraantal. Voor de deelsector 'Zalen-/Party-/Congrescentrum' is naast het inwonertal juist ook de zakelijk-economische context van belang. Zeker congrescentra moeten het vooral hebben van zakelijke bezoekers. Juist in deze regio is er sprake van groot zakelijk-economisch potentieel en dynamiek (waar de vergelijking met het inwoneraantal een incompleet beeld geeft).

²⁷ HorecaDNA.nl.



FIGUUR 12 AANTAL VERKOOPPUNTEN PER 100.000 INWONERS IN DEELSECTOR ZALEN-/PARTY-/CONGRESCENTRUM
Bron: HorecaDNA

Kwalitatieve argumenten

De locatie en de bioscoopfunctie maken De Geus tot een geschikte congreslocatie. De bereikbaarheid is door de ligging naast het station uitstekend, de grote steden in de Randstad kunnen binnen maximaal 60 minuten worden bereikt.²⁸ Daarnaast biedt de bioscoop alle faciliteiten waar congressen en evenementen om vragen: luxe en comfortabele stoelen met de beste zichtlijnen, een groot scherm, uitstekende audio, horeca en live communicatie.²⁹

²⁸ Onder de grote steden vallen: Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Almere en Haarlem. Bron: <https://mapitout.iamsterdam.com/>

²⁹ Evenementorganiseren.nl

5 EFFECTEN OP BIOSCOOPAANBOD EN HORECA LEIDEN

In dit hoofdstuk zijn de effecten van een bioscoop in De Geus op het bioscoopaanbod en de horeca in de Leidse binnenstad geanalyseerd. De nieuwe bioscoop in het stationsgebied zorgt mogelijk voor een verminderd bioscoopbezoek aan de binnenstad en in de kielzog horeca. We weten dat 25 tot 30% van de bioscoopbezoekers ook een bezoek brengt aan horeca in hetzelfde centrum en daarbij gemiddeld € 10,50 uitgegeven.³⁰

Het is ook denkbaar dat er een positief afgeleid is. Een Multiplex boort een grote, deels nieuwe bezoekersstroom aan. Het voorzieningenniveau vergroot. Het kan zijn dat deze nieuwe bezoekers op dezelfde avond of ander terugkombezoek de binnenstad aandoet.

Hierbij is het van belang dat de locatie van De Geus op (overbrugbare) afstand ligt van de Leidse binnenstad, zo'n 5 auto- en fietsminuten (zie tabel).

	AUTO *		FIETS	
LOCATIE BINNENSTAD	KILOMETER	MINUTEN	KILOMETER	MINUTEN
Rand centrum (Singel)	0,2	1	0,2	1
Lido (bioscoop)	0,9	3	0,4	1
Beestenmarkt	0,9	3	0,4	1
Kijkhuis (filmtheater)	1,7	5	0,9	3
Nieuwe Rijn	2,1	5	1,1	4
Trianon (bioscoop)	3,3	10	1,0	3

TABEL 12 AFSTANDEN DE GEUS TOT BINNENSTADSLOCATIES (GERANGSCHIKT NAAR AUTOMINUTEN)

Bron: openrouteservice.nl, 2020

5.1 EFFECTEN OP BIOSCOOPAANBOD

Met de komst van de Multiplex bioscoop in het stationsgebied van Leiden groeit het aanbod bioscoop- en filmhuisstoelen in de regio fors. Dit kan betekenen dat bestaande bioscopen minder bezoekers gaan ontvangen. In deze paragraaf worden de verdringingseffecten berekend in termen van bioscoopstoelen. In totaal worden in De Geus 1.400 stoelen gerealiseerd: dat is een groei van 68% voor de regio en voor de stad Leiden zelfs een toename van 94%.

³⁰ Continu Vrijtijdsonderzoek (2016)

Uit de referentieanalyse van Bureau Stedelijke Planning³¹ en eerder verricht onderzoek van anderen (Van Hees, 2015 en ZKA, 2015) blijkt dat de komst van een Multiplex een aanzienlijk impuls teweegbrengt in het bioscoopbezoek. Dit komt mede voort uit het gegeven dat bij de komst van een Multiplex ook het overige bioscoopaanbod wordt gemoderniseerd en/of gesaneerd waardoor een zelfversterkend effect ontstaat. Afgaande op de analyse van referentiesteden en eerder onderzoek schatten we de omzetclaim van Multiplex De Geus dat voor rekening komt van het bestaande aanbod in het onderzoeksgebied op 25% tot 50%. Dit betekent dat 25% tot 50% van de bezoekers aan de bioscoop De Geus voorheen een gevestigde bioscoop in het onderzoeksgebied aandeed. De andere 50% tot 75% van de bezoekers van de bioscoop De Geus betreft nieuwe bezoeken/bezoekers (verhoging animocijfer, aanboren van een nieuwe markt, bezoek van buiten de regio).

	AANTAL STOELN REGIO	INITIATIEF DE GEUS	VERDRINGING IN STOELN	VERDRINGING S-EFFECT
25% verdringing	2.072	1.400	350	17% *
50% verdringing	2.072	1.400	700	34% **

TABEL 13 EFFECT BIOSCOOP DE GEUS OP BESTAAND BIOSCOOPAANBOD

* berekening: $350/2.072 \cdot 100\%$

** berekening: $700/2.072 \cdot 100\%$

Het effect van bioscoop De Geus op het bioscoopaanbod in de regio bedraagt 350 tot 700 stoelen. Geprojecteerd op het huidige aanbod in het onderzoeksgebied van 2.072 stoelen is dit een verdringingspercentage van 17 tot 34%.

Geprojecteerd op het totale stoelaanbod in de Leidse binnenstad (1.496 stoelen) gaat het bij een gelijkmatige verdeling van het verdringingseffect over 250 tot 500 stoelen (berekening: 17% van 1.496; 34% van 1.496). De effecten zijn niet evenredig over alle bioscopen verdeeld. In het navolgende deel van deze paragraaf wordt per bioscoop aangegeven of de indicatieve effecten per bioscoop op basis van verschillende factoren naar verwachting groter of kleiner zijn.

EFFECTEN PER BIOSCOOP >>

De effecten per bioscoop zijn afhankelijk van verschillende factoren (zie Tabel 14).

- **Overlap in functie.** Hoe meer gelijkenis met het beoogde format/concept van De Geus en hoe meer overlap in functie (aanbod, prijsstelling, doelgroep, locatietype), des te groter het effect. De score geeft aan of er sprake is van weinig overlap (0), enige overlap (-) of veel overlap (- -). Overlap in functie telt twee keer zo zwaar mee als afstand en huidige functioneren, omdat het divers aanbod betreft (inclusief filmhuizen).
- **Afstand tot station Leiden.** De afstand (in autominuten) tussen het project De Geus en de betreffende bioscoop is vaak maatgevend. Bij 20

³¹ Marktonderzoek Multiplex Bioscoop Stationsgebied Leiden, augustus 2016

autominuten of meer is het effect verwaarloosbaar (buiten het onderzoeksgebied). De score maakt onderscheid tussen 0-10 minuten (- -), 10-20 minuten (-) en 16-20 minuten (0).

- **Huidig functioneren.** Inschatting van het huidige functioneren van de bioscoop, waarin ook de uitstraling is meegewogen. De score geeft aan of een bioscoop naar verwachting slecht (-), redelijk (0) of goed (+) functioneert.

	OVERLAP IN FUNCTIE	AFSTAND TOT STATIONSGBIED	HUIDIG FUNCTIONEREN	TOTAALSCORE
Lido Leiden	- -	- -	0/+	- -
Trianon Leiden	-	- -	0/+	-
De Muze Noordwijk	-	-	+	-/0
Cinema Floralis Lisse	-	0	0	-/0
Kijkhuis Leiden	0	- -	+	0
Filmtheater Voorschoten	0	-	+	0

TABEL 14 INDICATIEVE EFFECTEN PER BIOSCOOP (OP VOLGORDE VAN SCORE)

De twee bioscopen in Leiden liggen op (zeer) korte afstand van het stationsgebied van Leiden. Zij zullen dan ook de grootste effecten ondervinden.

- Lido heeft de grootste overlap in functie. Het format/concept en de functie (aanbod, prijsstelling, doelgroep, locatietype) komen voor een groot deel overeen. De effecten zijn dan ook hier het hoogst.
- Door de beperkte omvang is de overlap van Trianon iets kleiner. Bovendien is sprake van een breder aanbod in typen films (commercieel, arthouse en cross-over).

De effecten voor de overige bioscopen en filmhuizen in de regio zijn veel kleiner:

- Muze in Noordwijk en Floralis in Lisse zullen door de afstand (en daarmee ook een kleiner overlappend onderzoeksgebied) beperkt effecten ondervinden.
- Het aanbod van het Kijkhuis Leiden en Filmtheater Voorschoten is van een compleet andere orde dan het beoogde aanbod in De Geus. Daarnaast functioneert Het Kijkhuis in Leiden nu zo goed, dat het in de toekomst op de nieuwe locatie verder wordt versterkt (uitbreiding en modernisering).

5.2 EFFECTEN OP HORECA

EXTRA HORECABEZOEK >>

Synergie tussen detailhandel, horeca, en entertainment³²

Circa een derde van de bezoekers met als bezoekmotief 'entertainment' bezoekt ook winkels of horeca. Omgekeerd maken bezoekers met een primair bezoekmotief 'horeca' of 'detailhandel' slechts sporadisch (< 10%) gebruik van entertainmentvoorzieningen. Het combinatiebezoek tussen bioscopen en horeca in een binnenstad bedraagt circa 25-30% van de bezoekers.³³ We gaan in de berekeningen uit van een gemiddelde van 27,5% combinatiebezoek.

SECUNDAIR BEZOEKMOTIEF > PRIMAIR BEZOEKMOTIEF	ENTERTAINMENT	HORECA	DETAILHANDEL
Entertainment	n.v.t.	++	+
Horeca	+	n.v.t.	++
Detailhandel	+	+++	n.v.t.

TABEL 15 COMBINATIEBEZOEK PER ACTIVITEIT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Effect bioscoop op horecabezzoek

27,5% van de bezoekers aan de nieuwe bioscoop bezoekt in theorie ook horeca in (de binnenstad van) Leiden en besteedt daar gemiddeld €13,00.³⁴ Uitgaande van maximaal 357.000 bezoekers³⁵ bedragen de afgeleide bestedingen in de horeca bijna €1,3 miljoen (berekening: 357.000*27,5%*€13). Een deel van de horecabestedingen wordt echter naar verwachting nu ook al gedaan door bezoekers van de bestaande bioscopen. Zoals weergegeven in de vorige paragraaf zijn 25 - 50% van nieuwe bezoekers aan De Geus van personen die voorheen het bestaande aanbod in het onderzoeksgebied bezochten. Dit aandeel mag niet als extra horecabezzoek worden gerekend. De extra bestedingen liggen daarmee tussen de € 640.000 en € 950.000. Een deel van die nieuwe bestedingen zal plaats vinden in de *zelfstandige* horeca die bij de nieuwe bioscoop gerealiseerd wordt.

	AANTAL NIEUWE BEZOEKERS	AANTAL DAT HORECA BEZOEKET (27,5%)	EXTRA BESTEDINGEN (€13)
De Geus	357.000	98.000	€ 1,3 mln
25% verdringing	367.000	73.631	€ 950.000
50% verdringing	334.000	49.088	€ 640.000

TABEL 16 EFFECT HORECABEZOEK

³² Uit Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling (2009), Bureau Stedelijke Planning in opdracht van NVM Business.

³³ Continu Vrijetijds onderzoek (2016)

³⁴ Continu Vrijetijds onderzoek (2016)

³⁵ Gem. stoelbezetting Leiden 255*1.400 stoelen De Geus = 357.000 bezoekers

5.3 INDIRECTE EFFECTEN

Naast de directe effecten zijn er ook een aantal mogelijke indirecte effecten die lastig cijfermatig in te schatten zijn. Met de komst van een Multiplex in het stationsgebied van Leiden wordt het voorzieningenaanbod in de stad vergroot en wordt de stad niet alleen aantrekkelijker voor inwoners van de stad, maar ook voor inwoners van de regio (nieuw bezoekmotief). Het is daardoor mogelijk dat er een (positief) multiplier- of sneeuwbaaleffect voor het stationsgebied en de binnenstad optreedt. Er vinden meer combinatiebezoeken plaats met andere functies in de binnenstad, waardoor het loont voor ondernemers om te investeren in die functies.

6 CONCLUSIE

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies samengevat voor de behoefte aan en effecten van een bioscoop met congresfunctie in het onderzoeksgebied.

- De bioscoopsector ontwikkelt zich positief. Het aantal bioscoopbezoekers steeg in 2019 naar 38 miljoen, een recordhoogte.
- Het bioscoopaanbod in Leiden en het verzorgingsgebied tot 20 autominuten blijft sterk achter bij het provinciaal gemiddelde en soortgelijke steden (qua omvang en profiel). Dit is opmerkelijk voor een stad met de omvang en functie (regioplats, studentenstad) als Leiden.
- De toevoeging van een multiplex bioscoop zorgt modernisering en uitbreiding van het aanbod in Leiden. De bioscoopbezoeker krijgt hierdoor een ruimere keuze, in zowel bioscoop als filmaanbod. De verwachting is dat de vraag zal toenemen door de komst van een multiplex.
- In 2030 zal de marktruimte in het verzorgingsgebied uitkomen op 2.800 stoelen. Deze ruimte moet worden gedeeld met de bioscoopontwikkeling in Leidschendam. Omdat de onderzoeksgebieden elkaar gedeeltelijk (ruwweg de helft) overlappen, resteert er nog wel enige ruimte in Leiden. Kinopolis neemt 1.100 stoelen (de helft van het geplande aanbod) van de marktruimte op. Er resteert dan 1.700 stoelen (berekening: $2.800 - 2.200 \cdot 0,5$). De komst van een multiplex in De Geus met 1.400 stoelen naast de uitbreiding (verplaatsing) van het Kijkhuis (241 stoelen) voorziet daarmee in een actuele regionale behoefte.
- De gemeente Leiden heeft de ambitie meer congressen naar de stad te halen. De vraag naar congresfaciliteiten zal hierdoor toenemen. Momenteel zijn er geen overige ontwikkelingen in congresfaciliteiten. De Geus kan met een eigentijds congres(zalen)aanbod voorzien in de toenemende vraag. De additionele functie van congresfaciliteiten vergroot daarmee de behoefte aan de multifunctionele bioscoop De Geus.
- Een bioscoop draagt bij aan de visie voor het stationsgebied: meer levendigheid, overdag en 's avonds. Hiertoe zijn leisurefuncties gewenst en dan met name rond het Stationsplein. Een toevoeging van een bioscoop op een goed bereikbare plek vergroot ook de regionale functie van Leiden.
- De komst van De Geus brengt een mogelijk verdringingseffect voor de bioscopen in de Leidse binnenstad van 250 tot 500 stoelen. De effecten zijn niet evenredig over alle bioscopen verdeeld. Lido is het meest kwetsbaar vanwege de meeste overlap in aanbod, prijsstelling, doelgroep, locatietype.
- De komst van de bioscoop zorgt voor een mogelijk (positief) multiplier- of sneeuwbal effect voor het stationsgebied en de binnenstad. Er vinden meer combinatiebezoeken plaats met andere functies in de binnenstad, waar met name de horeca van kan profiteren.

DEEL B: QUICK SCAN HORECA EN TOELICHTING OVERIGE FUNCTIES DE GEUS

7 BEHOEFTE HORECA I T/M IV

In de ontwikkeling van De Geus is horeca gedacht in de plint en in een gedeelte van de toren, in combinatie met de bioscoop. De horeca bestaat naast een restaurantfunctie ook uit een (cocktail) bar of café functie (categorie IV). Het vigerende bestemmingsplan (Stationsbuurt) maakt uitsluitend horecaontwikkeling in categorie III (restaurants) mogelijk. Om de ontwikkeling van De Geus te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan (De Geus, status voorontwerp) opgesteld waarin horeca in categorie I, I*, II en III* en IV wordt toegestaan tot een maximum van 1.700 m² bvo. De metrage wordt dus substantieel teruggebracht – van 4.000 naar 1.700 m² bvo – maar de horecacategorieën worden wel verruimd. Vandaar dat een de behoefte aan een bredere horecacategorie met een verkorte toets is onderbouwd.

BELEIDSANALYSE >>

Horecavisie Leiden (2016)

In de Horecavisie Leiden van 2016 is het horecabeleid van de gemeente Leiden opgesteld. Het beleid is gericht op een beheerste ontwikkeling van horeca, waar kwaliteit centraal staat en met name de passendheid van de horeca in de omgeving van belang is: heeft de horeca een toegevoegde waarde voor (de gebruikers van) het gebied, mede gezien de functies in de omgeving? Om deze reden voert de gemeente een gebiedsgericht beleid, waar per gebied is bepaald welke categorieën horeca passend zijn en bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. In de visie worden horecacategorieën onderscheiden op basis van de (mogelijk) hinder of overlast die de horeca-inrichting kan veroorzaken in de omgeving (bijvoorbeeld voor omwonenden). De laagste categorie geeft in principe de minste hinder. Met het oplopen van de categorieën I tot en met V neemt de mogelijke hinder toe.

CATEGORIE	INHOUD	TIJDSLOT	VOORBEELDEN
I	Kleine etenswaren en/of alcoholvrije dranken (daghoreca).	6:00 - 22:00 (uitsluitend)	Thee- en koffieconcepten, brood- en lunchconcepten, ijs- en yoghurtconcepten

I*	Aanvullend op categorie I met wijn en/of zwak alcoholhoudende dranken.	6:00 - 22:00 (uitsluitend)	Brood- en lunchconcepten
II	Snacks eventueel i.c.m. <u>alcoholvrije</u> dranken	-	Fastfoodconcepten, healthy fastfoodconcepten, snackbars, shoarmazaken
III	Maaltijden en eventueel, ondergeschikt daaraan, dranken en/of kleine etenswaren.	-	Restaurants, pannenkoekenrestaurants, pizzeria's.
III*	*verruiming: maaltijden en dranken en eventueel i.c.m. kleine etenswaren.	-	Aanvullend op categorie III: eetcafés, grand-cafés, brasseries, bistro's
III**	**verplichting om op openingsdagen vanaf 12.00 uur geopend te zijn.	Vanaf 12.00 (verplicht)	Zelfde als categorie III
IV	Dranken, en eventueel i.c.m. kleine etenswaren en/of i.c.m. met entertainment bijv. dansen (maximum van 12 keer per jaar)	-	Cafés, bars, pubs, bier-, wijn- en cocktailconcepten.
V	Hoofdzakelijk dranken en entertainment (dansen) eventueel i.c.m. kleine etenswaren.	-	Cafés, bars, pubs, bier-, wijn- en cocktailconcepten
V*	*totale bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 250 m ² .	-	Zelfde als categorie V

TABEL HORECACATEGORIEËN GEMEENTE LEIDEN

Bron: Ruimtelijk-economische horecavisie Leiden, 2016

LOCATIEANALYSE >>

De projectlocatie van De Geus ligt in het stationsgebied van Leiden, op de kruising van het Stationsplein en de Stationsweg. Op deze locatie passeren dagelijks zeer veel personen, onderweg van het station naar het centrum of andersom. Door de ligging naast het station vormt De Geus het visitekaartje van de stad. De horeca in en rondom het stationsgebied kan net als detailhandel een meervoudige functie vervullen, afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief:

- High traffic functie, voor OV-reizigers (NS-station, busstation).
- Lokale functie, voor direct omwonenden en werkenden in en direct rondom het project.
- Gemeentelijke en regionale functie, als onderdeel van de binnenstad van Leiden.

Het stationsgebied leent zich in de eerste plaats voor specifieke 'to go concepten' of 'snelle concepten', ook wel fast service (simpele snelle hap) of fast casual (snelle service met restaurantkwaliteit). Deze concepten zijn passend aangezien veel mensen relatief kort in het gebied verblijven en/of hebben relatief weinig tijd om van horeca gebruik te maken. Daarnaast leent het stationsgebied van Leiden

zich kwalitatieve horeca als een mooi restaurant en/of (cocktail)bar (categorie IV). Voor het stationsgebied in Leiden bestaat de ambitie om tot een meer gemengde invulling te komen en zo het gebied te transformeren naar een aantrekkelijk verblijfsgebied, zowel overdag als in de avond.³⁶ Een horecagelegenheid waar ook 's avond levendigheid is en goed aansluit op de zowel de leisurfunctie (bioscoop) als zakelijke functie (congresfaciliteiten), is daarom gewenst. De Geus biedt een compleet avondje uit waarmee de regionale functie van Leiden wordt versterkt op een uitstekend bereikbare locatie naast het station.



FASTCASUAL: SYLT SEAFOOD - SNELLE SERVICE MET RESTAURANTKWALITEIT

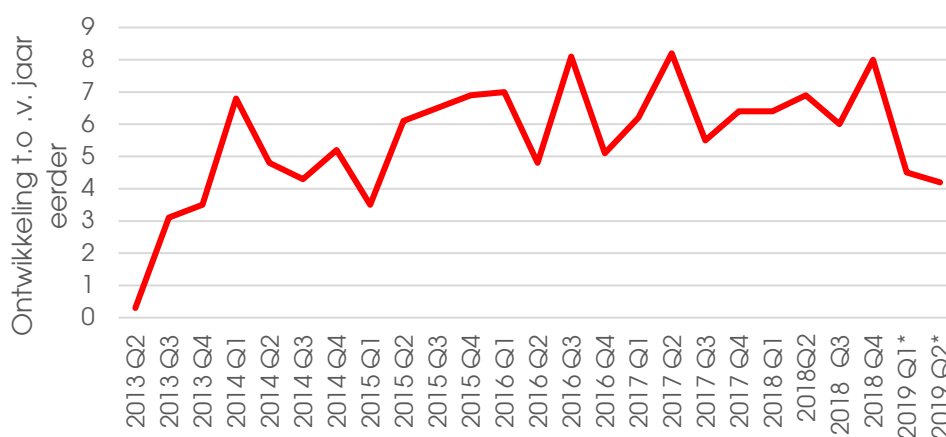
Bron: Sylt Seafood Rotterdam



BAR/RESTAURANT I.C.M. VERGADERFACILITEITEN: BAR BETON

Bron: Bar Beton Centraal Station Utrecht

TOENEMENDE VRAAG NAAR HORECA³⁷ >>



FIGUUR 13 OMZETONTWIKKELING HORECA 2013 - 2019

Bron: CBS, kwartaalmonitor horeca, 2019 *2019 is verwacht

³⁶ Structuurvisie Leiden 2025; Ontwikkelingsvisie 'Leiden stad van ontdekkingen: profiel 2030'; Programma Binnenstad

³⁷ Diverse bronnen waaronder: Rabobank, sectorprognoses 2018; Rabobank cijfers en trends 2016/2017 horeca en recreatie; ABN Amro, Fastfood groeit door in 2018, 1 maart 2018

De vraag naar horeca in Nederland is de afgelopen jaren flink toegenomen en de omzetten stijgen al zes jaar op rij (gemiddeld ruim 5% per kwartaal) zoals terug te zien is in Figuur 13. De verwachting is dat deze groei ook de komende jaren doorzet.

Voor deze groeiende vraag naar horeca zijn de volgende trends en ontwikkelingen van belang:

- De buitenshuis-consumptie groeit structureel: we besteden een steeds groter deel van ons huishoudbudget aan horeca. In tijden van toenemende welvaart en hoogconjunctuur nemen de bestedingen aan horeca exponentieel toe.
- Door de veranderende samenstelling in huishoudens en het doorbreken van traditionele leefpatronen, zal de consument meer en meer op andere plekken en tijdstippen willen consumeren. Dit zorgt voor een grotere horecavraag.
- Consumenten kiezen vaker voor meerdere eetmomenten en dan veelal onderweg. Daardoor is sprake van een opkomst van 'gemak en food-to-go' concepten. Deze bevinden zich op locaties met veel traffic, zoals op bedrijventerreinen, langs verkeersaders, op knooppunten, in winkelcentra en op luchthavens.

De volgende ontwikkelingen zullen eveneens een grotere vraag naar horeca in het stationsgebied sorteren:

- De bevolking in Leiden zal komende jaren flink groeien. Tot 2030 zal het aantal inwoners Leiden toenemen met 10.000.³⁸ Een groot deel van deze groei zal plaatsvinden in het stationsgebied met de ontwikkeling van De Geus en het Rijnsburgerblok.
- Zoals uitgelegd in paragraaf 5.2 gaat een bezoek aan bioscoop vaak gepaard met een bezoek aan horeca. De vraag naar horeca in de Geus wordt dus versterkt door de bioscoopbezoekers.

AANBOD >>

Landelijke ontwikkeling

Het aantal bedrijven in Nederland dat actief is in de horeca blijft toenemen en net als bij de groeiende vraag bestaat ook hier de verwachting dat deze trend zich zal doorzetten. Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen toe met maar liefst 25%.³⁹

Aanbod Leiden

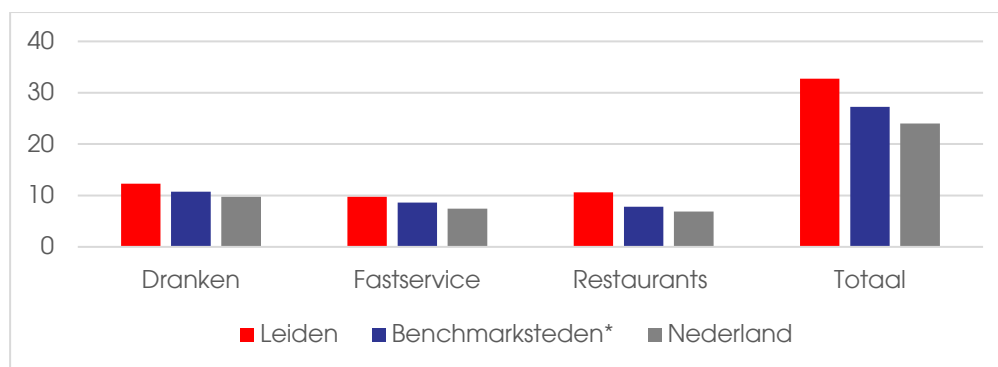
Leiden heeft met 409 horeca verkooppunten⁴⁰ een relatief groot en ook veelzijdig horeca-aanbod, ook in vergelijking met andere steden met een historische

³⁸ Primos, 2030

³⁹ HorecaDNA, 2019

⁴⁰ HorecaDNA, 2019

binnenstad en regionale functie.⁴¹ Met name het aanbod restaurants is fors groter dan gemiddeld in Nederland en de benchmarksteden. Het hoge aanbod hangt samen met het feit dat Leiden een regioverzorgende plaats is en bovendien ook een studentenstad.



FIGUUR 14 HORECA-AANBOD IN AANTAL VESTIGINGEN PER 10.000 INWONERS

Bron: Horeca DNA, 2019

* Alkmaar, Amersfoort, Delft, Leeuwarden, Nijmegen, Maastricht, 's-Hertogenbosch, Zwolle (gemiddeld 133.889 inwoners)

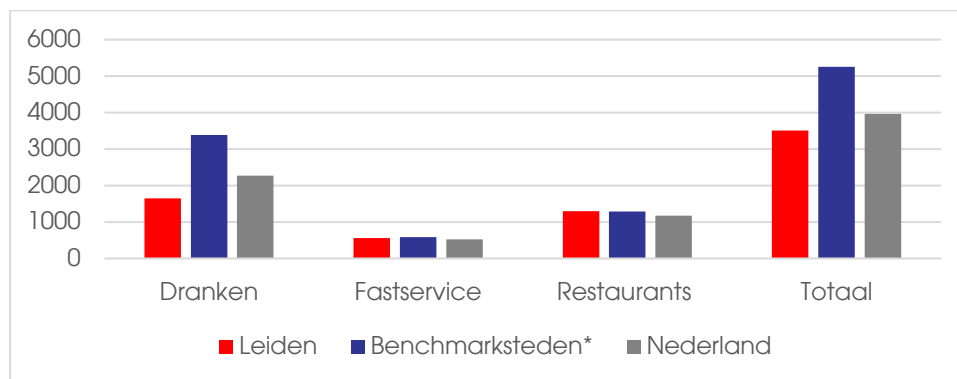
Hoewel Leiden een groot aantal horecavestigingen heeft per inwoner, is de gemiddelde oppervlakte per vestiging (veel) kleiner, met name in de drankensector:

- Een horecazaak in de drankensector is 43% kleiner dan landelijk en 58% kleiner in vergelijking met de benchmarksteden.
- Een restaurant is gemiddeld 29% kleiner dan landelijk en 26% in vergelijking met de benchmarksteden.
- Een fastservice vestiging is 18% kleiner dan landelijk en 14% kleiner in vergelijking met de benchmarksteden

Naar verwachting speelt het gebrek aan grootschalige panden in de binnenstad een rol in de kleine metrages van horeca.

Het metrage horeca afgezet naar aantal inwoners levert een meer genuanceerd beeld op. Het aanbod restaurants is dan nog maar beperkt groter dan landelijk gemiddeld en in vergelijking met de benchmark. Meest opvallend is het kleine aanbod in de drankensector. In vergelijking met de benchmarksteden heeft Leiden weinig aanbod in de deelsectoren 'ontmoetingscentrum, sociëteit' en 'Zalen-/Party-/Congrescentrum'. Het aantal van beide is circa de helft kleiner.

⁴¹ Alkmaar, Amersfoort, Delft, Leeuwarden, Nijmegen, Maastricht 's-Hertogenbosch, Zwolle (gemiddeld 133.889 inwoners in 2019), Leiden = 124.899 inwoners



FIGUUR 15 HORECA-AANBOD IN VIERKANTE METER PER 10.000 INWONERS

Bron: Horeca DNA, 2019

* Alkmaar, Amersfoort, Delft, Leeuwarden, Nijmegen, Maastricht, 's-Hertogenbosch, Zwolle (gemiddeld 133.889 inwoners)

Huidige aanbod in het Stationskwartier

Het huidige aanbod in het Stationskwartier bestaat uit ca. tien horecavestigingen langs de Stationsweg. Het bestaat uit fastservice (Burger King, shoarma), (grand-/eet) cafés, restaurants met internationale keukens (Thais, Sushi, Aziatisch) en to-go concepten (Domino's Pizza en Eazie). Het aanbod aan cafés, bars, pubs, bier-, wijn- en cocktailconcepten is zeer beperkt. Voorheen behoorde alleen Grand Café van Buuren tot horecacategorie IV. Hier werden maandelijks dansfeesten georganiseerd (max. 12 per jaar). De afgelopen heeft dat echter niet meer plaatsgevonden en ontbreekt het aan een gelegenheid waar naast dranken ook entertainment wordt aangeboden.

CONCLUSIES >>

- Leiden (Centrum) kent een relatief divers horeca-aanbod, maar de gelegenheden zijn relatief klein, met name in de drankensector.
- De vraag naar horeca zal tot 2030 groeien. De bevolking in Leiden neemt tot 2030 toe met circa 10.000 inwoners. Een groot deel van deze bevolkingsgroei zal rondom het stationsgebied plaatsvinden (De Geus en het Rijnsburgerblok), waardoor de vraag in de directe omgeving toeneemt. De behoefte aan horeca wordt extra gevoed door verdere verdichting met andere stedelijke functies in de binnenstad, zoals kantoren, onderwijs en entertainment (waaronder bioscoopcomplex De Geus).
- Het vigerende bestemmingsplan (Stationsbuurt) maakt uitsluitend horecaontwikkeling in categorie III mogelijk tot 4.000 m² bvo. Dit betreft vestigingen met "Maaltijden en eventueel, ondergeschikt daaraan, dranken en/of kleine etenswaren", zoals restaurants, pannenkoekenrestaurants en pizzeria's. Er is behoefte naar verbreding naar de horecacategorie I, I*, II en III* en IV.
 - **Horecacategorie IV.** Zowel kwantitatief als kwalitatief is er behoefte aan (grootschalige) vestigingen in de drankensector, zoals een café of (cocktail)bar. De dichthedenanalyse laat zien dat het huidige aanbod in de drankensector in Leiden, in vergelijking met gelijkende steden en het

Nederlands gemiddelde, beperkt is in omvang. Daarnaast is het aanbod in het Stationsgebied zeer beperkt, hier bevinden zich momenteel slechts 1 vestiging van horeca categorie IV, waar tot laat dranken kunnen worden genuttigd en entertainment (dansen) aanwezig is. Toevoeging van horeca in categorie IV zorgt ervoor dat het stationsgebied een prettig verblijfsgebied wordt met meer levendigheid, ook in de avonden.

- **Horecacategorie II.** Kwalitatief gezien is er ruimte voor (grootschalige) fastcasual concepten in Leiden. Het aanbod grootschalige horeca in de gemeente is beperkt. Grootschalige horeca en fastcasual-concepten zijn in opkomst in Nederland. Fastcasual-concepten worden veelal door grootschalige ketens ontwikkeld, bieden eetgelegenheden met een restaurant-kwaliteit, producten met een duidelijk concept, snelle service en scherpe prijs. Deze (vaak) grootschalige horecaconcepten vestigen zich veelal op high traffic locaties in de grote steden en langs de snelwegen. Voorbeelden van restaurants met een fastcasual-concept zijn Wagamama, Sumo, Vapiano, Loetje, Salsa Shop en Happy Italy. Indicatief vragen deze concepten ca. 500 m² bvo per unit.
- Omdat in De Geus en het Rijnsburgerblok (Lorentz) al ruimte gereserveerd is voor horeca, zou deze kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan horecaconcepten hier bij voorkeur ingevuld worden.
-



FASTCASUAL: HAPPY ITALY
Bron: Happy Italy



FILMCAFÉ MET UITZICHT IN HET FORUM GRONINGEN
Bron: Forum

Horeca sluit goed aan op de bioscoopontwikkeling (inclusief congresfaciliteiten) in De Geus. De combinatie zorgt voor een compleet leisure aanbod in het stationsgebied en is zeer welkom voor Leiden. De gemeente heeft weinig aanbod in de deelsectoren 'ontmoetingscentrum, sociëteit' en 'Zalen-/Party-/Congrescentrum'. Daarnaast zorgt een compleet aanbod aan leisure op een goed bereikbare locatie voor een versterking van de regionale functie van Leiden.

8 BEHOEFTE OVERIGE STEDELIJKE FUNCTIES

Het stationsgebied van Leiden wordt de komende jaren ontwikkeld tot een multifunctioneel OV-knooppunt waar reizen, wonen, werken en verblijven op een prettige manier samenkomen.⁴² In het programma van De Geus is naast Leisure (bioscoop) en Horeca ook ruimte opgenomen voor wonen, kantoren en detailhandel. In het vigerende bestemmingsplan (Stationsbuurt) zijn deze functies opgenomen en toegestaan. Het bestemmingsplan voor De Geus heeft echter andere metrages opgenomen (zie hieronder). De metrages voor detailhandel en kantoren zijn kleiner en voor wonen iets groter (aantallen). De metrages zijn aangepast om een multifunctioneel programma naast de bioscoopontwikkeling mogelijk te maken. In dit hoofdstuk is de behoefte en invulling voor wonen, kantoren en detailhandel kort toegelicht.

FUNCTIE	BESTEMMINGSPLAN OUD	BESTEMMINGSPLAN NIEUW (DE GEUS)
Wonen	Wonen (max. 90 woningen en/of studentenhuisvesting).	'Wonen' tot een max. van 13.100 m ² bvo met een max. van 120 woningen.
Kantoren	Max. 4.500 m ² .	Max. 1.000
Detailhandel	Detailhandel max. 4.000 m ² (supermarkt mag max. 3.500 m ² zijn).	Bestemming 'detailhandel' is toegestaan tot een max. van 2.000 m ² bvo.

TABEL 17 PROGRAMMERING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN EN NIEUW BESTEMMINGSPLAN
Bron: BP Stationsbuurt, 2017; BP De Geus (voorontwerp), 2019

WONEN >>

De huidige woningvoorraad in Leiden wordt gekenmerkt door⁴³:

- groot aandeel appartementen;
- relatief veel (sociale) huurwoningen, maar tekort aan woningen met een huurprijs boven de € 650;
- veel naoorlogse woningen.⁴⁴

Uit het meest recente woonwensenonderzoek (WoON2018)⁴⁵ en deskresearch via Funda blijkt dat vraag naar woningen in Leiden als volgt wordt gekenmerkt:

- In totaal heeft 89% van de bewoners voorkeur voor een stedelijk woonmilieu (zowel centrumstedelijk als buitencentrum en groenstedelijk);

⁴² Bron: <https://investereninleiden.nl/projecten/stationsgebied/>

⁴³ Syswov (2019); CBS Statline (2019)

⁴⁴ Syswov (2019); CBS Statline (2019)

⁴⁵ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het CBS, WoON2018

- 53% van de huishoudens heeft de voorkeur voor een appartement en 47% een grondgebonden woning.
- De vraag naar woningen is in Leiden zeer hoog. Momenteel zijn er 14.000 Leidse huishoudens serieus op zoek naar een woning via Funda. Dit aantal is aanzienlijk groter dan in andere steden met een vergelijkbare omvang, zoals Zoetermeer (12.800 zoekers) en Dordrecht (11.900 zoekers).⁴⁶

In de programmering van De Geus zijn 90 tot 120 woningen opgenomen. De woningen in De Geus sluiten aan op deze ambitie voor het stationsgebied. Daarnaast zijn de woningen ook passend voor het aanbod en de vraag in de gemeente.

KANTOREN >>

Het huidige aanbod aan kantoren in Leiden wordt als volgt gekenmerkt⁴⁷:

- Sinds 2018 groeit de totaaloppervlakte aan kantoren in Leiden na jaren van krimp. In 2020 heeft Leiden totaal 587.700 m² kantooroppervlakte.
- De kantorenleegstand in Leiden bedraagt 8,4% van de voorraad. Sinds 2010, toen de leegstand nog 15,2% betrof, is dit vrijwel elk jaar afgenomen.
- Gemiddeld is 65% van het aanbod in Leiden courant.⁴⁸ Dit betekent een courant aanbod van ca. 54.000 m². Het overige aanbod sluit niet meer aan op de huidige vraag.
- Het aanbod concentreert zich met name rond het centraal station, het westen van het centrum en de omgeving van station Lammenschans.
- Het stationsgebied is volop in ontwikkeling. In 2010 zijn drie kantoorgebouwen geopend: Le Carrefour -Achmea (32.000 m²), Level (34.000 m²) en Heerema (21.000 m²). Daarnaast wordt dit jaar het Lorenz gebouw geopend met kantoren (ca. 17.000 m²).

In Leiden bestaat de volgende vraag naar kantoren:

- De kantoorhoudende werkgelegenheid in Leiden is in de afgelopen tien jaar zeer sterk gestegen (+40%), oftewel een jaarlijkse groei van ca. 3,45%. In Nederland steeg de werkgelegenheid van kantoorhoudende bedrijven in dezelfde periode met 9%.
- Het ruimtegebruik per werknemer in de regio Holland-Rijnland bedraagt ca. 23 m² (Provincie Zuid-Holland, 2018). Wij verwachten voor de komende periode een ruimtegebruik van ca. 20 m².
- Sinds 2005 vond ca. 47% van de opname plaats rondom Leiden CS. Aangezien de vraag naar kantoren zich in toenemende mate richt op multimodaal ontsloten en multifunctionele locaties verwachten wij voor de komende periode een aandeel van ca. 55% voor het stationsgebied.
- Door de druk op de kantorenmarkt in Amsterdam e.o. en de gunstige locatie van het stationsgebied tussen Den Haag en Schiphol verwachten wij

⁴⁶ SCW Den Haag e.o. (Q3, 2019)

⁴⁷ Leiden in Cijfers, 2020

⁴⁸ Leiden in Cijfers, 2018

dat de marktpartijen de ontwikkeling van kantoren op korte termijn zullen pakken.

In de programmering van De Geus is ruimte voor kantoren opgenomen in de toren met een maximum van 1.000 m² bvo. De opgenomen ruimte voor kantoren sluit aan op de visie voor het stationsgebied en de bestaande behoefte.

DETAILHANDEL >>

Detailhandel in het stationsgebied zal een meervoudige functie vervullen, afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief:

- High traffic functie, voor OV-reizigers (NS-station, busstation).
- Buurtfunctie, voor direct omwonenden en werkenden in en direct rondom het project.
- Gemeentelijke en regionale functie, als onderdeel van de binnenstad van Leiden.

Door de ontwikkelingen van het stationsgebied neemt het aantal inwoners en werkenden toe waardoor de vraag toe zal nemen.

Aanbod in Leiden en stationsbuurt:

- In de Binnenstad van Leiden zijn ca. 100 winkels met dagelijks aanbod en ca. 400 winkels met niet-dagelijks aanbod gevestigd. De Binnenstad heeft daarmee met name een recreatieve winkelfunctie.
- Het huidige winkelaanbod in het Stationskwartier is beperkt. Een deel bevindt zich in het stationsgebouw (o.a. Hema, Etos, Vila en AH to go).
- Buiten het stationsgebouw zijn twee supermarkten gevestigd: Jumbo en Aldi (beide ca. 800 m² wvo). Naast Aldi is hier een Kruidvat gevestigd (ca. 450 m² wvo). Het totale dagelijkse aanbod bedraagt daarmee circa 2.000 m² wvo.

In stationsgebieden zijn de bezoekersstromen het grootste en zijn er mogelijkheden voor het vestigen van winkels met dagelijks en frequent benodigde artikelen (ook voor direct gebruik; to go). De invulling van detailhandel in het stationsgebied leent zich met name voor convenience. Dit sluit aan op de ontwikkelingen binnen De Geus, waar de huidige Jumbo zal terugkeren met een 'Jumbo city store'.

BIJLAGE 1 BIOSCOOPAANBOD BUITEN ONDERZOEKSGBIED

NAAM BIOSCOOP	PLAATS	TYPE	AANTAL STOELEN	AANTAL ZALEN	AFSTAND TOT STATIONSGBIED
Utopolis	Zoetermeer	Multiplex	877	8	26min. 15 km
Castellum	Alphen a/d Rijn	Bioscoop	958	4	29 min. 24km
Vue Alphen a/d Rijn	Alphen a/d Rijn	Bioscoop	345	4	29 min. 24km
Pathé Buitenhof	Den Haag	Bioscoop	1.278	6	25 min. 17 km.
Pathé Spuimarkt	Den Haag	Multiplex	2.271	9	25 min. 17 km.
Pathé Scheveningen	Den Haag	Multiplex	1.665	8	26 min. 19km
Filmhuis Den Haag	Den Haag	Filmtheater	332	5	26 min. 18 km.
Filmhuis Dakota	Den Haag	Filmtheater	63	11	26 min. 18 km.
Kinopolis	Hoofddorp	Multiplex	1.117	8	26 min. 31km.
Totaal			8.906	63	

TABEL 18 BIOSCOOP- EN FILMTHEATERAANBOD (EXCLUSIEF FILMTHEATER KLEIN) NET BUITEN ONDERZOEKSGBIED
Bron: NVBF, 2020

BIJLAGE 2 BEZOEK MULTIPLEX

	Stad	Stoelen per hoofd	Bezoek per stoel	Bezoek per hoofd
Wel multiplex	Amsterdam	0,013	417,0	5,5
	Rotterdam	0,012	418,3	5,1
	Den Haag	0,012	359,8	4,4
	Eindhoven	0,015	337,8	5,0
	Groningen	0,021	236,7	5,1
	Tilburg	0,019	298,0	5,6
	Enschede	0,021	221,2	4,6
	Amersfoort	0,022	234,6	5,1
	Ede	0,022	211,8	4,6
	Gemiddeld	0,017	303,9	5,0
Geen multiplex	Utrecht*	0,011	237,6	2,6
	Nijmegen *	0,012	201,5	2,4
	Zwolle	0,010	275,0	2,6
	Leeuwarden	0,016	175,6	2,9
	Den Bosch	0,019	152,6	2,8
	Leiden	0,013	199,5	2,7
	Maastricht *	0,014	189,0	2,6
	Assen	0,011	201,3	2,2
	Wageningen	0,009	223,2	2,0
	Gemiddeld	0,013	206,1	2,5

TABEL 19 VERSCHIL BEZOEK MULTIPLEX EN NORMALE BIOSCOOP

Bron: van Hees, 2015 * het aanbod van Nijmegen, Utrecht en Maastricht is recent vergroot

BIJLAGE 3 BENCHMARK VERGELIJKING BEZOEK EN AANBOD

Het bioscoopaanbod in Leiden is vergeleken door middel van een tweetal benchmarkstudies. In de eerste benchmarkstudie is het huidige aanbod in Leiden vergeleken met steden van vergelijkbare omvang. In de tweede benchmark is de bioscoopstoelendichtheid van Leiden vergeleken met andere steden en regio's.

Ad 1: Bioscoopaanbod in vergelijkbare steden

Het bioscoopaanbod in Leiden is vergeleken met acht steden⁴⁹ die qua inwoneraantal het best vergelijkbaar zijn. Het volgende valt op:

- **Aanbod bioscopen.** Leiden kent een gelijk aantal bioscopen (3) als het gemiddelde van de benchmarksteden.
- **Aanbod zalen en stoelen.** Leiden heeft met 1.496 het laagst aantal stoelen van de benchmarksteden (gemiddeld 2.298). Ook wat betreft het aantal zalen blijft in Leiden fors achter. Gemiddeld zijn er 16 zalen in de benchmarksteden, Leiden heeft er slechts 10. Alleen in Delft (9) zijn minder zalen.
- **Aantal bezoekers.** In Leiden bezochten in 2018 gemiddeld 381.000 mensen de bioscoop. In de benchmarksteden scoort alleen Leeuwarden (292.000 bezoekers) lager. De overige zeven steden behaalden allemaal hogere bezoekersaantallen dan Leiden (tussen de 519.000 bezoekers en 828.000 bezoekers). Het gemiddelde is 602.000 bezoekers per jaar.
- **Gemiddeld bioscoopbezoek** ligt in Leiden met 3,1 lager dan de benchmark (4,5).

Het lage bezoekersaantal is te verklaren vanwege het feit dat inwoners van Leiden voor een multiplex bioscoop met een groot aanbod en moderne zalen vaak afreizen naar Den Haag. Dit **drukt het gemiddeld bioscoopbezoek** in Leiden.

Ad 2: Bioscoopstoelendichtheid Leiden

- De gemeente Leiden heeft momenteel gemiddeld meer bioscoopstoelen per 1.000 inwoners (12,0 stoelen) dan het landelijk gemiddelde (8,9 stoelen). In verhouding met de benchmark (17,2) is het aanbod juist lager.
- Het zeer lage aantal bioscoopstoelen per 1.000 inwoners voor het secundaire onderzoeksgebied, toont de regionale functie van Leiden. De inwoners zijn grotendeels afhankelijk van het aanbod in Leiden, of buiten het onderzoeksgebied (bijvoorbeeld Den Haag).
- Wanneer beide bioscoopontwikkelingen (De Geus en het Filmhuis) doorgang vinden, zal de bioscoopstoelendichtheid toenemen naar 23,3

⁴⁹ Alkmaar, Amersfoort, Delft, Leeuwarden, Maastricht, Nijmegen, Den Bosch en Zwolle

stoelen per 1.000 inwoners. Dit is (fors) hoger dan de benchmark (17,2). Van de benchmarksteden hebben alleen Maastricht, Nijmegen en Amersfoort een vergelijkbare hoge stoelendichtheid. Twee hiervan zijn studentensteden.

PLAATS	INW.	AANBOD*	ZALEN	STOELEN	BEZOEKERS (*1.000)	BEZOEK PER INW.	STOELEN PER 1.000 INW.
Alkmaar	108.558	2	10	1.727	548	5,0	15,9
Amersfoort	156.286	3	19	3.262	828	5,3	20,9
Delft	103.163	2	9	1.508	569	5,5	14,6
Leeuwarden	123.107	3	12	1.504	292	2,4	12,2
Maastricht	121.565	3	20	2.843	519	4,3	23,4
Nijmegen	176.731	6	22	3.854	820	4,6	21,8
's-Hertogenbosch	154.205	3	20	1.886	513	3,3	12,2
Zwolle	127.497	3	12	1.802	727	5,7	14,1
<i>Gemiddelde benchmarksteden</i>	<i>133.889</i>	<i>3</i>	<i>16</i>	<i>2.298</i>	<i>602</i>	<i>4,5</i>	<i>17,2</i>
Leiden huidig	124.899	3	10	1.496	381	3,1	12,0
<i>Leiden 2030 (De Geus)</i>	<i>134.800</i>	<i>4</i>	<i>18</i>	<i>2.896</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>21,5</i>
<i>Leiden 2030 (De Geus en het Kijkhuis)</i>	<i>134.800</i>	<i>4</i>	<i>20</i>	<i>3.137</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>23,3</i>

TABEL 20 AANBOD (BIOSCOPEN EN FILMTHEATERS) EN BEZOEKERSAANTALLEN IN VERGELIJKBARE STEDEN

Bron: Statistieken bezoeken 2018, aanbod en inwoners 1 januari 2019, NVBF, 2019; CBS 2019

*aanbod: bioscopen/filmtheaters

BIJLAGE 4 CONGRESMARKT

ICCA CONGRES RANKING >>

RANKING (#)	PLAATS	AANTAL CONGRESSEN	RANGLIJST EUROPA	RANGLIJST WERELD
1	Amsterdam	123	9	13
2	Rotterdam	42	33	63
3	Den Haag	23	68	120
4	Utrecht	23	68	120
5	Maastricht	23	68	120
6	Delft	21	74	134
7	Groningen	17	87	171
8	Leiden	15	98	196
9	Nijmegen	8	150	302
10	Eindhoven	6	180	365
11	Enschede	6	180	365
12	Noordwijk	6	180	365
13	Wageningen	5	200	409
	Nederland	355	6	9

TABEL 21 RANGLIJST CONGRESSEN IN NEDERLAND

Bron: ICCA Country & City Ranking 2018

Het verschil in cijfers tussen het ICCA (International Congress and Convention Association) en het Leiden Convention Bureau ligt aan de gehanteerde criteria. Een daarvan is bijvoorbeeld dat het congres moet rouleren tussen tenminste drie landen. Internationale congressen die voor het eerst zijn georganiseerd in 2018 worden dus niet in de ICCA-ranking meegenomen.⁵⁰

⁵⁰ Leiden in top 5 nationale congresbestemmingen, 9 mei 2018

HUDIG AANBOD >>

NR	NAAM	ADRES	PLAATS	LOCATIE	AANTAL ZALEN	CAPA- CITEIT
1	ECC Leiden	Haagse Schouwweg 10	Leiden	Rijksweg A44	15	2.000
2	Pieterskerk	Kloksteeg 16	Leiden	Binnenstad Leiden	4	2.000
3	Hangaar2	1e Mientlaan 75	Katwijk	Rust en ruimte	14	2.000
4	Naturalis	Darwinweg 2	Leiden	Biosciencepark Leiden	8	1.700
5	Hooglandse kerk	Nieuwstraat 20	Leiden	Binnenstad Leiden	4	1.500
6	Stadsgehoorzaal Leiden	Breestraat 60	Leiden	Binnenstad Leiden	13	1.500
7	Corpus Congress Center	Willem Einthovenstraat 1	Oegstgeest	Rijksweg A44	8	1.000
8	Fletcher Hotel Leiden	Bargelaan 180	Leiden	Binnenstad Leiden	8	800
9	Marekerk	Lange Mare 48	Leiden	Binnenstad Leiden	1	700
10	Leidsche schouwburg	Oude Vest 43	Leiden	Binnenstad Leiden	4	539
11	Museum Volkenkunde	Steenstraat 1	Leiden	Binnenstad Leiden	3	500
12	Scheltema Leiden	Marktsteeg 1	Leiden	Binnenstad Leiden	5	500
13	Naturalis Biodiversity Center	Darwinweg 2	Leiden	Biosciencepark Leiden	3	400
14	Holiday Inn	Haagse Schouwweg 10	Leiden	Rijksweg A44	14	400
15	Rijksmuseum van Oudheden	Rapenburg 28	Leiden	Binnenstad Leiden	4	350
16	Brasserie Meelfabriek Zijlstream	Zijldijk 28	Leiderdorp	Rust en ruimte	5	300
17	Hortus botanicus Leiden	Rapenburg 73	Leiden	Binnenstad Leiden	3	250
18	Museum de Lakenhal	Oude Singel 28	Leiden	Binnenstad Leiden	3	250
19	De tuin van de Smid	Polderpad 8	Leiden	Rust en ruimte	4	250
20	Kasteel Duivenvoorde	Laan van Duivenvoorde 4	Voorschoten	Rust en ruimte	3	250
21	Van der Valk Leiden/restaurant Het Haagsche Schouw	Haagse Schouwweg 14	Leiden	Rijksweg A44	10	250
22	Theater Ins Blau	Haagweg 6	Leiden	Binnenstad Leiden	3	201
23	Kasteel Oud-Poelgeest	Poelgeesterweg 1	Oegstgeest	Rust en ruimte	15	200
24	Rijksmuseum Boerhaave	Lange St Agnietenstraat 10	Leiden	Binnenstad Leiden	4	200
25	BplusC locatie Het Leidse Volkshuis	Apothekersdijk 33a	Leiden	Binnenstad Leiden	n.b.	200
26	Surf & Beach	Boulevard Zeezijde 9	Katwijk aan Zee	Rust en ruimte	1	200
27	Visbrasserie De Poort	Haven 100	Leiden	Binnenstad Leiden	1	200
28	Brasserie Park	Van Diepeningenlaan 2	Leiderdorp	Rust en ruimte	5	200
29	Belgisch Biercafé Olivier Leiden	Hooigracht 23	Leiden	Binnenstad Leiden	n.b.	150
30	Nieuwe Energie	3e Binnenvestgracht 23	Leiden	Binnenstad Leiden	4	150
31	Golden Tulip Leiden Centre	Schipholweg 3	Leiden	Binnenstad Leiden	6	130

32	Tulip Inn	Schipholweg 3	Leiden	Binnenstad Leiden	6	130
33	Hilton Garden Inn	Willem Einthovenstraat 3	Oegstgeest	Rijksweg A44	6	120
34	Boutique hotel de Barones	Oude Herengracht 22	Leiden	Binnenstad Leiden	1	50
35	City Hotel Nieuw Minerva	Boommarkt 23	Leiden	Binnenstad Leiden	2	35
36	Boutique Hotel Huys van Leyden	Oude Singel 212	Leiden	Binnenstad Leiden	1	25
37	Waag Leiden	Aalmarkt 21	Leiden	Binnenstad Leiden	n.b.	18
38	Herberg Welgelegen	't Boonrak 21	Valkenburg	Woonwijk	n.b.	16
39	Lokaal39	Haarlemmerweg 39	Leiden	Woonwijk	1	12
40	Herengracht 45	Herengracht 45	Leiden	Binnenstad Leiden	1	8
41	In Duyn	Noordduinseweg 17	Katwijk aan Zee	Rust en ruimte	n.b.	n.b.
42	Brasserie Buitenhuis	J. Pellenbargweg 2	Valkenburg	Rust en ruimte	n.b.	n.b.
	Totaal				193	19.684

TABEL 22 CONGRESAANBOD REGIO LEIDEN

Bron: diverse bronnen