



Gemeenteraadsfractie gemeente 's-Hertogenbosch

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's-HERTOGENBOSCH

's-Hertogenbosch, 17 november 2013

Betreft: Vragen ex artikel 39 RvO Bioscoop

Geacht College,

Op 16 november jl. stond een artikel in het Brabants Dagblad over 2 ondernemers die een bioscoop willen vestigen in onze stad. De locatie die zij hiervoor op het oog hebben, is het GZG-terrein.

In de commissievergadering van april jl. over de actualisatie van het Masterplan GZG opperde de VVD al het idee om op die locatie ruimte te geven aan een bioscoop. Het college gaf toen aan dat zoiets op het Paleiskwartier niet lukt en dus ook niet zal lukken op het GZG-terrein.

Nu melden zich echter twee ondernemers die wel kansen zien op dat GZG-terrein, in plaats van het Paleiskwartier. Toch verwijst een woordvoerder van het college direct weer naar het Paleiskwartier.

In april van dit jaar hebben we als gemeenteraad het Masterplan GZG uit 2009 geactualiseerd. De ontwikkeling van het GZG-terrein en het Burgemeester Loeffplein zou "organisch en gefaseerd" plaatsvinden, met daarbij de mogelijkheid om flexibel op "de vraag" in te spelen.

Uit de behandeling van de actualisatie van het Masterplan in april bleek dat de VOF op zoek is naar commerciële partners om invulling te geven aan het gebied. Nu zich een commerciële partij aanbiedt om een deel van het GZG-terrein in te vullen, had de VVD verwacht dat de VOF hier positief over zou zijn. Het valt ons dan ook tegen dat de VOF direct naar de onmogelijkheden wijst en de bal bij de gemeente legt. Zeker omdat zich nu een situatie voordoet waarbij ingespeeld kan worden op de genoemde flexibiliteit rond de vraag.

De VVD is juist blij en enthousiast dat een commerciële partij interesse heeft om een publiekstreckende functie toe te voegen aan het Masterplan. Een snelle realisering van dit initiatief kan naar onze mening verdere uitvoering van het Masterplan stimuleren en andere investeerders en ondernemers aantrekken.

Naar aanleiding van het bericht in het Brabantsdagblad heeft de VVD de volgende vragen:

1. Deelt het college de mening van de VVD dat, om de economie van de stad te versterken, het zaak is ruimte te bieden aan (nieuwe) economische bedrijvigheid en ontwikkelingen?
2. Deelt het college de mening van de VVD dat de gemeente juist in economisch mindere tijden, actief moet meedenken wanneer een ondernemer zich in onze stad wil vestigen en dat het niet passend is om vast te blijven houden aan een enkele vestigingslocatie, terwijl de ondernemer die locatie ongeschikt acht?
3. Deelt het college de mening van de VVD dat een bioscoop een geschikte aanvulling kan zijn op het Masterplan GZG of het Loeffplein?
4. Is het college het met de VVD eens dat dergelijke initiatieven passen binnen de gevraagde (en door de raad geaccordeerde) flexibiliteit van de ontwikkeling van het Masterplan?
5. Is het college bereid om met de VOF in gesprek te gaan en daarbij aan te geven dat er van de kant van het college geen bezwaar is om het plan flexibel aan te passen zodat er ruimte komt voor een bioscoop?

Met vriendelijke groet,

Namens de VVD-fractie,
Henry Liebrechts

VVD-fractie gemeenteraad 's-Hertogenbosch
t.a.v. de heer H.J.W.C. Liebregts MBA
Hintham 14
5246 AG Rosmalen

Uw brief van : 17 november 2013
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : 3578149
Datum : 17 december 2013

Ref. : Braakhuis/Buitink
Tel. : (073) 615 57 12
Fax :
E-mail : j.braakhuis@s-
hertogenbosch.nl

Onderwerp : Uw vragen ex. art. 39 RvO inzake Bioscoop GZG

Geachte heer Liebregts,

In uw brief van 17 november 2013 stelt u raadvragen ex artikel 39 Reglement van Orde over Bioscoop GZG-terrein.

Op deze vragen kunnen wij u het volgende antwoorden:

Vraag 1:

Deelt het college de mening van de VVD dat, om de economie van de stad te versterken, het zaak is ruimte te bieden aan (nieuwe) economische bedrijvigheid en ontwikkelingen?

Antwoord:

Ja, die mening delen wij.

Vraag 2:

Deelt het college de mening van de VVD dat de gemeente juist in economisch mindere tijden, actief moet meedenken wanneer een ondernemer zich in onze stad wil vestigen en dat het niet passend is om vast te blijven houden aan een enkele vestigingslocatie, terwijl de ondernemer die locatie ongeschikt acht?

Antwoord:

Het is vanzelfsprekend dat wij open staan voor wat er zich aan initiatieven in de stad aandient. Ook van marktpartijen en dat niet alleen in economisch mindere tijden. Wij zullen altijd actief meedenken en met een positieve houding initiatieven beoordelen. Daarbij zullen we ons niet op voorhand focussen op één locatie.

Er dient echter wel altijd een integrale afweging te worden gemaakt, zeker als het omvangrijke initiatieven betreft in een – letterlijk en figuurlijk - complexe omgeving.

Vraag 3:

Deelt het college de mening van de VVD dat een bioscoop een geschikte aanvulling kan zijn op het Masterplan GZG of het Loeffplein?

Antwoord:

In 2009 heeft de gemeenteraad het masterplan GZG vastgesteld en het daarin vastgelegde programma herbevestigd in het faseringsbesluit van april 2013. Die functies zijn winkels, woningen en een bibliotheek/stadsarchief. Een bioscoop maakt hiervan geen deel uit. Op dit moment zijn wij het masterplan verder aan het uitwerken binnen de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld.

Vraag 4:

Is het college het met de VVD eens dat dergelijke initiatieven passen binnen de gevraagde (en door de raad geaccordeerde) flexibiliteit van de ontwikkeling van het Masterplan?

Antwoord:

Het masterplan heeft inderdaad een grote mate van flexibiliteit. Die behoeft uitwerking, afhankelijk van de te realiseren functies. Met de door de raad gegeven ruime kaders willen wij op gepaste wijze omgaan. Een bioscoop is echter een dermate grootschalige functie, dat wij denken dat die conflicteert met de nu geplande woningen en winkels, zelfs binnen die ruime kaders. Het is qua footprint een groot gebouw dat een introvert karakter heeft.

Onze voorlopige conclusie is dan ook dat het inpassen van een bioscoop een nieuw masterplan c.q. nieuwe kaders zal vergen, nog afgezien van de financiële consequenties voor de grondeigenaren.

Vraag 5:

Is het college bereid om met de VOF in gesprek te gaan en daarbij aan te geven dat er van de kant van het college geen bezwaar is om het plan flexibel aan te passen zodat er ruimte komt voor een bioscoop?

Antwoord:

Wij zijn, zoals aangegeven, vanzelfsprekend bereid om over serieuze initiatieven een gesprek met de VOF GZG aan te gaan. Overigens heeft de VOF naar aanleiding van het krantenbericht laten weten een bioscoop niet aantrekkelijk te vinden in combinatie met wonen en winkelen. Ook voor de grondexploitatie van de VOF zal een bioscoop geen positieve bijdrage leveren.

Bijlage

Als bijlage bij deze brief treft u op de volgende pagina's achtergrondinformatie aan rondom het onderwerp bioscoop.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlage bij Beantwoording vragen VVD art 39 RvO inzake “bioscoop GZG terrein” (bestuurlijk behandelvoorstel nr 3578149)

1. Inleiding

Deze notitie geeft achtergrondinformatie bij de beantwoording van de vragen die de fractie van de VVD stelt over vestiging van een bioscoop op het GZG terrein. Wij gaan in op de huidige situatie in de stad, recente ontwikkelingen en schetsen we een paar aspecten die met vestigen van een bioscoop van doen hebben. We zullen niet uitputtend ingaan op de verschenen artikelen in het Brabants Dagblad rond dit thema, wel is het nuttig om er in ieder geval één aspect uit te halen.

In het Brabants Dagblad van 23 november staat dat “het stadsbestuur vast houdt aan het Paleiskwartier als vestigingslocatie voor een bioscoop”. Die opmerking behoeft op zijn minst nuancering, om de volgende redenen;

- De BV Paleiskwartier is actief om daar een bioscoop gevestigd te krijgen. Daarmee sluit het stadsbestuur zeker geen andere locaties uit.
- In de (concept)stukken rond de locatiekeuze voor nieuwbouw theater is gesuggereerd om een bioscoop te realiseren in het vrijkomende Theater aan de Parade, indien voor nieuwbouw elders zou worden gekozen.
- Er ligt geen concreet verzoek van een ondernemer bij het gemeente bestuur om een bioscoop te huisvesten in de binnenstad.
-

In deze notitie geven wij beknopt informatie over:

- De huidige situatie in de stad rond bioscopen
- Concrete ontwikkelingen en initiatieven in het recente verleden
- Aspecten die spelen rond het vestigen van een bioscoop

2. Huidige situatie en beleid

Op dit moment is er bioscoopaanbod in de stad door Eurocinema, de Verkadefabriek en Theater aan de Parade.

Wij kennen geen vestigingsbeleid voor bioscopen, zoals we dat bijvoorbeeld wel hebben voor kantoren en hotels. Indien we een concreet verzoek krijgen kijken we op dat moment voor die locatie of we een bioscoopontwikkeling gewenst vinden. Ons instrumentarium is dan het planologisch wel of niet meewerken. In voorkomende gevallen kan het ook gaan om grondeigendom van de gemeente. In hoofdstuk 3 gaan we dieper in op criteria die een rol kunnen spelen.

3. Concrete initiatieven/ontwikkelingen uit recente verleden

Paleiskwartier

BV Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier (BV PK) heeft vanuit de gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen de participanten de doelstelling om van Paleiskwartier een gebied te maken waarin het goed wonen, werken en verblijven is met:

- een hoge bebouwde en onbebouwde verblijfskwaliteit
- een hoge bebouwingsdichtheid (stedelijk gebied)
- functiemening zodat naast wonen en werken er ook andere binnenstedelijke functies hier een plek kunnen vinden.

In de periode rondom 2000 is er een uitvraag gedaan naar verschillende exploitanten van bioscopen, waaronder partijen als Kieft & Kieft Filmtheater, Kinopolis Brussel, Jogchem's theaters bv, Libema, Pathé Cinema, Minerva, Cinemax.

Aan deze partijen is gevraagd een voorstel te doen voor een leisure centrum / multifunctioneel ontmoetingscentrum in Paleiskwartier, waaronder onder andere een bioscoop. Hierop is door meerdere partijen ingeschreven en hebben diverse gesprekken plaatsgevonden. Vanuit de BV is op voorhand aangegeven dat de financiering van het project een aangelegenheid is en blijft van de

marktpartij die instapt. Uiteindelijk bleek dit bij partijen een moeilijke stap als gevolg van terughoudendheid van financieringsinstellingen / beleggers (ook) in die tijd.

In de periode 2005 – 2008 is er een bioscoopplan ontwikkeld met Wolff Cinema uit Utrecht, waarbij een combinatie is gezocht tussen bioscoop, hotel en woonfuncties en kantoren als een geïntegreerd plan ontworpen door het architectenbureau Cie. Wolff Cinema bleek uiteindelijk niet over de benodigde investeringsmiddelen te kunnen beschikken om tot een haalbaar bioscoopplan te kunnen komen.

Vanaf 2009 is er vanuit BV PK contact met bioscoopexploitanten als Arcaplex en Gotcha. Met laatstgenoemde is de BV momenteel in overleg, waarbij deze partij al zicht heeft op de benodigde financiering.

Eurocinema

Al in 1994 is door Jogchem's theaters bv een verzoek ingediend voor het uitbreiden van de bioscoop met 4 zalen. Er kwam veel weerstand uit de buurt vanwege de toename van massa en de te verwachten toename van parkeerdruk. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een nieuwe bouwaanvraag in 2006 voor uitbreiding van de bioscoop tot twee zalen, die gehonoreerd is. Het verzet uit de buurt bleef hevig.

Vervolgens werd Eurocinema overgenomen door Punt Beheer uit Heerhugowaard. Die was minder enthousiast over de uitbreiding en wilde uiteindelijk de uitbreiding alleen realiseren als de gemeente schriftelijk zou verklaren dat er geen Megabioscoop in 's-Hertogenbosch zou komen.

De gemeente kon deze voorwaarde niet accepteren. Uiteindelijk is daarom van de uitbreiding afgezien en is de bioscoop grondig gerenoveerd.

Autotron

Libema heeft in het kader van het bestemmingsplan Autotron verzocht om daar het vestigen van een bioscoop mogelijk te maken. In het door de raad vastgestelde en inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Autotron is de vestiging van een bioscoop expliciet onmogelijk gemaakt.

De reden is dat vestiging van een bioscoop op deze locatie geen enkele synergie oplevert met andere stedelijke ontwikkelingen.

Pathé

Ten tijde van de discussie rond een nieuwe locatie van het theater (2012) heeft een tussenpersoon namens Pathé de vraag gesteld of het een optie zou zijn om een bioscoop te vestigen in het huidige Theater aan de Parade, mocht dat vrijkomen. Na het besluit van de raad om het theater op de huidige plek te handhaven, heeft dit contact verder geen vervolg gehad.

4. Aspecten rond vestigen van een (mega)bioscoop

Rond het zoeken van een vestigingsplaats voor een bioscoop dan wel het beoordelen van een concreet verzoek speelt een aantal aspecten. Mochten er zich concrete initiatieven aandienen in de stad, dan is het goed zich op voorhand te realiseren welke aspecten daarbij aan de orde kunnen komen. De aspecten wegen zwaarder als het gaat om vestigen in de binnenstad. In dit stadium zijn we niet limitatief wat de aspecten betreft, maar in ieder geval zijn de volgende zaken relevant

- Een bioscoop is in principe een introvert gebouw dat zich al snel zal manifesteren als een gesloten "doos". Een open voorkant en drie gesloten zij- en achterkanten. Ook de grote schaal van een (mega)bioscoop vraagt een zorgvuldige inpassing, zeker als het gaat om een woon- en winkelgebied in de binnenstad. Studies gedaan voor het Paleiskwartier laten zien dat het gebouwen kunnen zijn met een footprint van minimaal 60 m1 bij 50 m1 en ruim 20 m1 hoog. Om een idee te geven, dat is ongeveer de helft van de afstand tussen Tolbrugstraat en Kardinaal van Rossumplein.
- Parkeren. De door de raad vastgestelde norm is 0,2 parkeerplaats per zitplaats. Bij een bioscoop met 2000 zitplaatsen (redelijke aanname) betekent dat 400 plaatsen. Die zullen niet

op elke locatie beschikbaar zijn, alhoewel natuurlijk een zeker dubbelgebruik met andere functies mogelijk is.

- Ervaringen leren ons dat de exploitatie niet zomaar rond te krijgen is. Initiatieven in onze stad zijn daarop vastgelopen. Verder zal een bioscoop niet of nauwelijks in staat zijn een redelijke grondprijs te genereren. Voor met name binnenstadslocaties kan dat een knelpunt zijn.
- Synergie. Van belang kan zijn wat een bioscoop voor positief effect kan hebben op zijn omgeving. Bijvoorbeeld ter ondersteuning van horeca in de buurt.
- En dan kan er nog de concurrentie spelen met andere bioscoopvoorzieningen in de stad. Zo kan er getwijfeld worden aan het bestaansrecht van Eurocinema als er zich een grote bioscoop vestigt in de binnenstad.

College van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch
17 december 2013