

Gemeenteraad Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Leeuwarden, 17 januari 2019

Onderwerp: ontwikkeling WTC-gebied

Geachte gemeenteraad en college van B&W,

Hierbij willen wij graag namens een aantal ondernemers uit de leisure branche reageren op de plannen betreffende de gebiedsontwikkeling WTC.

Het idee van een Leisuredome met een omvang van ca. 16.000 m² pretendeert een tekort in het bestaande leisure aanbod in de regio. De beoogde functies (bioscoop, bowling, minigolf, arcadehal, indoor speelparadijs, trampolinepark, indoor skihal, lasergame) zijn volgens ons in Leeuwarden en Fryslân reeds ruim vertegenwoordigd. Met de huidige invulling wordt het bestaande leisure aanbod in de regio verbreed in plaats van vernieuwd. Dit zal ten koste gaan van de bestaande bedrijven die de afgelopen jaren flink in deze sector hebben geïnvesteerd.

De huidige invulling van de business case houdt volgens ons onvoldoende rekening met het bestaande leisure aanbod in Leeuwarden en Fryslân. Gezien de exorbitant hoge huurprijzen is een rendabele exploitatie voor de bestaande ondernemers niet reëel te noemen. Er lijkt een voorkeur te zijn voor grote landelijke partijen. Wij vrezen voor concurrentie, maar ook voor faillissementen en leegstand in de Leisuredome op de langere termijn. Aangezien in dit project nogal wat gemeenschapsgeld begroot is lijkt ons dit niet in het belang van Leeuwarden en Fryslân.

Ook hebben vraagtekens bij de invloed die deze ontwikkeling zal hebben op bezoekersaantallen, bestedingen en werkgelegenheid. De synergie zal invloed hebben op de bezoekersaantallen, maar een verdubbeling van de aantallen lijkt ons niet haalbaar. De ervaring leert dat er in deze sector al veel concurrentie is en dat bezoekers over het algemeen niet ver willen rijden voor een uitje (max. 30 minuten). Dat het bestedingspatroon omhoog zal gaan is maar de vraag: het inkomensniveau ligt in Fryslân van oudsher onder het landelijk gemiddelde, de entreprijzen zijn lager en men kan het geld maar 1 keer uitgeven. Qua werkgelegenheid verwachten wij ook eerder een verschuiving dan een positief effect.

Resumerend zijn wij van mening dat met de huidige invulling van de Leisuredome het beoogde doel van de gebiedsontwikkeling WTC op langere termijn geen haalbare kaart is. Een gezonde exploitatie lijkt mede gezien de hoge huurprijzen onrealistisch. De komst van externe partijen zal ten koste gaan van het bestaande leisure aanbod in de regio. In een worst case scenario krijgt de Leisuredome te kampen met faillissementen en leegstand en draait de gemeente voor de kosten op.

Daarnaast hebben wij nog de volgende vragen:

- Is er wel goed gekeken naar het bestaande leisure aanbod in Leeuwarden en Fryslân?
- Waarom worden bestaande leisure partijen niet (beter) betrokken bij de planvorming?
- Aantrekkelijkheid van het gebied is mooi, maar waarom moet dit ten koste gaan van de bestaande aanbieders?
- Waarom moeten leisure en retail het stadion financieren (oftewel: waarom krijgen de bestaande ondernemers geen eerlijke kans op een gezonde exploitatie)?
- Is er gekeken naar een vernieuwend aanbod en mogelijke alternatieven voor de Leisuredome (bijv. de bouw van woningen, appartementen, campus)?

Wij zouden graag met de gemeente in gesprek gaan om ons verhaal toe te lichten en kijken uit naar een reactie.

Met vriendelijke groeten,

Monkey Town Leeuwarden – Erwin Jousma
Snowcentrum Leeuwarden en Joure – Warrie van der Land

Namens

Grote Keizer – Roland van der Wijk
Streetjump Leeuwarden – Emiel van der Waart
Steet Jump Wolvega – Fokko van der Veen
Jump Style Heerenveen
Lasergame Heerenveen
Indoor Kartbaan en Lasergamehal Leeuwarden
Bombi Dokkum
Santjesfertier Feanwâlden
Aventoeer Burgum
Lets Paintball Leeuwarden
Speelparadijs Carvaillo Stiens
Monkey Town Franeker – Geert Kuiken
Ballorig Drachten, Heerenveen, Sneek – Roelof Vaartjes
Speelbos Joure