

Geachte leden van de Gemeenteraad Lelystad,

In vervolg op de gemeenteraadssessie d.d. 16 maart 2021 waarin een artikel van Omroep Flevoland genaamd “Voldoende interesse voor uitbaten bioscoop” werd ingebracht, opgemaakt door verslaggever de heer Richard Schuurman na overleg met de heer Paul Visser (Amsterdam Booking Company), reageren wij, omdat dit artikel een rol speelde in de beeldvorming.

Wij hebben onze plannen gebaseerd op de Ruimtelijke Envelop Theaterkwartier, waarin leisure, uitgaan en vermaak als belangrijke functies met meerwaarde in het Theaterkwartier worden gezien, naast het Agoratheater in het centrum van de stad. Wij vertaalden dat in een programma met een bioscoop, restaurants, grand café, casino, escape rooms et cetera. Met daarnaast de woningen uiteraard. Gerenommeerd cinema- & leisure-expert JWS heeft in 2016 een marktanalyse opgesteld, die voor ons de basis was voor onze haalbaarheidsstudie voor de mogelijkheid van een leisurecluster in het Theaterkwartier. Daaruit bleek een “stand alone” bioscoop niet haalbaar. Wij hebben met alle grote marktpartijen gesproken. In het artikel rees het misverstand dat alle aanverwante leisurefuncties door de bioscoopexploitant zouden worden gerund, daarvan is geen sprake, inmiddels is Paul Visser daar ook van overtuigd.

Vanuit een breder leisureplan dan alleen een bioscoop is een business case gemaakt en zijn door JWS onder andere diverse mogelijkheden en aanbevelingen gedaan over omvang van de gewenste bioscoop in zalen en stoelen, gewenst exploitatiemodel, soort programmatie, alsmede gewenste toegevoegde leisure-onderdelen en beoogde exploitanten.

Aansluitend heeft JWS in opdracht van ons gesprekken gevoerd met mogelijk potentiële exploitanten voor onze locatie. Hieruit is de familie Kok uit Harderwijk, exploitant van Leisurecentrum Kok Experience naar voren gekomen als de best gegadigde kandidaat voor deze locatie.

De familie Kok exploiteert zeer succesvol sinds 2016 geheel in eigendom een bioscoop met 5 zalen, een theatercafé, een restaurant, een theatercafé, een kinderspeelparadijs, escaperooms, lasergame arena, eventzaal, et cetera. Alles onder één dak, we mochten verschillende mensen van de gemeente Lelystad er al ontvangen voor een rondleiding.

De aanpak, het gastheerschap, het familiebedrijf en het succes waarmee zij hun leisure-exploitatie hebben ontwikkeld siert en staat voor een succesvol bedrijf. Juist de synergie van alle individuele bedrijfsonderdelen maken dat meer gasten naar hun bedrijf komen en langer verblijven. Door de kwaliteit van hun producten, organisatie en gastheerschap komen veel gasten met grote regelmaat terug.

Juist door het door de familie geboden totaalconcept in plaats van een “stand alone” bioscoop van beperkte omvang, hun inzet als familiebedrijf om van deze nieuwe locatie Lelystad een succes te maken en hun ervaring in steden van gelijke omvang, maakt Kok de optimale exploitant om een “grote steen bij te dragen” aan de verdere ontwikkeling van het Theaterkwartier in het stadshart van Lelystad. Wij zijn met Kok tot zaken gekomen en er zijn afspraken gemaakt om de bioscoop in het totaalproject een plek te geven. In combinatie met de complementaire leisurefuncties waaronder het in het gebouw geprojecteerde casino zal de attractiviteit van dit gedeelte van de stad toenemen en samen met het aanwezige theater en horecagelegenheden voor voldoende traffic zorgen. Zowel bij twee als bij drie schaarse vergunningen is er nog geen zekerheid overigens, de strekking is ‘slechts’ dat de ondernemer die het casino wil exploiteren een eerlijke kans krijgt op een speelveld dat voor iedere inschrijver gelijk is. Dit is overigens geheel geborgd in de daarvoor te volgen bestedingsprocedure. Dit om de beeldvorming te voorkomen dat er een casino noodzakelijk is om een bioscoop te kunnen exploiteren.

Wij willen met een mix van bestaande en nieuwe functies een uitgaansgebied ontwikkelen in het hart van de stad. We denken dat zittende horecabedrijven, het theater en ook retail hier voordeel van hebben we proberen beleving en sfeer van het gebied te bevorderen, precies zoals in het voorjaar van 2018 door de gemeenteraad is beoogd door het vaststellen van de Ruimtelijke Envelop Theaterkwartier en zoals inmiddels in het onherroepelijke bestemmingsplan is vastgesteld.

Sinds de uitbraak van het Corona-virus in maart 2020 is de leisuremarkt sterk getroffen en zijn o.a. restaurants, casino's en bioscopen nog steeds gesloten. Als gevolg hiervan is financiering van nieuwe individuele leisureprojecten een zeer lastige opgave en staan financiers niet op de stoep om hun diensten aan te bieden. Ondanks deze situatie is de familie Kok bereid en in staat om het ontwikkelde en voorgestelde totaalconcept daadwerkelijk te bouwen en realiseren, inclusief de beoogde mix aan functies. Wij verwachten de omgevingsvergunningen voor het gehele plan, inclusief de woningen, op korte termijn.

Helaas is er in de Nederlandse leisure markt grote huiver om op dit moment nieuwbouw te realiseren en in sommige gevallen zal er misschien wel de wil zijn maar is een afgeronde financiering krijgen een zeer lastige opgave. Artikelen als voornoemd zijn onjuist en dragen niet bij aan een succesvolle ontwikkeling van het gebied. Sterker nog het verstoort ten onrechte ook de beeld- en besluitvorming op politiek niveau. Focus heeft met Kok Experience een bewezen buitengewoon goede ondernemer gevonden om de ambities in het theaterkwartier waar te maken. Met de komst van Kok is er veel animo van andere (veelal lokale) ondernemers om ook te investeren in het gebied. De heer Paul Visser heeft dit in een persoonlijk gesprek met mij inmiddels ook volledig onderschreven.

Ik hoop mede namens de familie Kok dat u als gemeente zich met vertrouwen achter het voorgestelde leisure-concept en bouwplan schaaft. Vanaf eind 2022 heten wij u dan zeer graag van harte welkom!

Graag verzoek ik de griffie dit schrijven door te sturen naar het College van Burgemeester en Wethouders.

Met vriendelijke groet,

Paul Evers

