



Afdeling **Beleid en Programmering**
Onderwerp **Voortgang locatieonderzoek SSG**

Bezoekadres
Europaweg 8

Postadres
Postbus 268
9700 AG Groningen

E-mailadres
info@ocsw.groningen.nl

Website
www.groningen.nl

De leden van de raad van de
gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 63 93 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk OS 09.2050177

Datum **19 OKT 2009** Uw brief van

Behandeld
door **F. van Bergen**

Geachte heer/mevrouw,

In uw vergadering van 22 april jl. heeft u, naar aanleiding van het initiatiefvoorstel 'Een nieuw onderkomen voor de Groninger skatecultuur' van de PvdA, VVD, D66 en CDA gesproken over de huisvestingsproblemen van de Stichting Skateboarden Groningen (S.S.G.). In onze brief van 15 juli jl. (kenmerk BD 09.1960178) informeerden wij u over de voortgang van het locatieonderzoek voor een nieuwe huisvesting van de S.S.G. Daarbij gaven wij aan in oktober met een definitieve rapportage te komen. Deze vindt u als bijlage bij deze brief. De uitkomsten hebben wij op 5 oktober jl. met het bestuur van de S.S.G. besproken.

Wij hebben veel waardering voor de S.S.G. en hetgeen deze stichting in de afgelopen jaren heeft gerealiseerd. Het Colosseum aan de Paradijvogelstraat is uitgegroeid tot een leuke, levendige en goedbezochte skatevoorziening, die voorziet in een behoefte onder de jeugd. Door dit succes zoekt men nu naar een nog betere huisvesting.

Naar aanleiding van het bovengenoemde initiatiefvoorstel en wensen van de S.S.G. zijn wij op zoek gegaan naar een mogelijke nieuwe locatie voor het skatepark. In onze brief van 30 juni schetsten wij reeds dat dat geen eenvoudige opgave is. De wensen van de S.S.G. in combinatie met de beschikbare financiële mogelijkheden van de stichting brengen beperkingen met zich mee. Uit het door ons verrichte locatieonderzoek blijkt dat er op dit moment geen leegstaande panden of sporthallen beschikbaar zijn die passen binnen het beschikbare budget en voldoen aan de wensen van de S.S.G.

In een bestuurlijk overleg hebben wij de stichting op de hoogte gebracht van onze bevindingen. Zij begrijpen de uitkomst. De stichting overweegt nu om de benedenverdieping van het huidige pand aan de Paradijvogelstraat op te



knappen; dit zou op korte termijn aan een deel van de wensen tegemoet kunnen komen. Wij hebben afgesproken deze optie met hen nader te willen verkennen. Hierin zullen we ook de eventuele mogelijkheden van de gemeentelijke investeringsregeling voor clubgebouwen en sportmaterialen betrekken.

Met het bestuur van de stichting hebben wij afgesproken in het verdere zoekproces gezamenlijk op te trekken en elkaar goed te blijven informeren over stedelijke ontwikkelingen en mogelijkheden. Zij bieden wellicht in de toekomst (tijdelijke) mogelijkheden voor de stichting. Op dit moment is daar echter nog onvoldoende zicht op.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. van der Vliet'.

de secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. S.'.

Locatieonderzoek Skatepark Groningen

Achtergrond

De S.S.G. is sinds 1999 gehuisvest in een bedrijfspand aan de Paradijsvogelstraat 12. In de jaren daarvoor bevond het skatepark zich aan de Peizerweg. Bij de verhuizing naar de huidige locatie ('Het Colosseum') heeft de stichting van de gemeente een eenmalige startsubsidie van € 32.000 ontvangen. In 2004 heeft de stichting een subsidie van € 4000,- gekregen voor groot onderhoud aan de skatehal.

De S.S.G. loopt op de huidige locatie tegen een aantal problemen aan. Er zit waarschijnlijk asbest in de muren, het is er stoffig, er is geen goede ventilatie en er is geen verwarming of isolatie waardoor het 's winters erg koud en in de zomer bijzonder heet wordt. In het pand zijn weinig ramen waardoor de lichten altijd aan moeten zijn. Dit leidt tot een relatief hoge energierekening. Nadelig is ook dat er in de hal geen ruimte is voor muziek, nieuwe media, het vertonen van films en foto's en andere activiteiten die de skatecultuur kenmerken. Ook een keuken ontbreekt in de hal, zodat er geen fatsoenlijke catering mogelijk is; kinderen zijn aangewezen op snoep en frisdrank uit automaten. De S.S.G. zoekt om die redenen naar een beter onderkomen, waar de stichting en de skatesport verder kunnen doorgroeien en waar de stichting ook aanverwante activiteiten rondom het skaten kan aanbieden. De S.S.G. heeft hiervoor het volgende ideaalbeeld:

- een zelfstandige ruimte, alleen voor de S.S.G. en de skatesport;
- ruimte om te skaten van minimaal 2.000 m²;
- met een hoogte van ca. 6 meter;
- voorzien van hoge (schuif)deuren;
- een kantine/rustruimte met zicht op de baan van ca. 100 m²;
- een werkplaats van minimaal 100 m²;
- ruimte voor een keuken;
- een ruimte voor films, kunst, muziek van ca. 100 m²;
- ruimte voor gescheiden sanitair en douches;
- opslagruimte;
- het gebouw moet bereikbaar zijn met fiets, het openbaar vervoer en met de auto;
- het gebouw moet dagelijks geopend kunnen zijn, ook 's avonds;
- huurperiode tenminste voor vijf jaar;
- huurprijs van maximaal € 2000,- per maand.

Op basis van het initiatiefvoorstel van de PvdA, VVD, D66 en CDA, het hierboven beschreven ideaalbeeld en gesprekken met de S.S.G. hebben wij vanuit onze kennis en positie op de vastgoedmarkt een locatieonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit locatieonderzoek staan hieronder beschreven.

Bestaande panden: sporthallen of bedrijfspanden

Een geschikte ruimte om te kunnen skaten kan alleen gevonden worden in een grote sporthal of in een bedrijfsruimte met de benodigde afmetingen. De sporthallen in de stad kennen een hoge bezettingsgraad. De schansen en het overige interieur van de skaters zijn niet mobiel. Het is dus onmogelijk om gebruik te maken van ongebruikte uren in sporthallen. In de stad Groningen is er geen leegstaande sporthal beschikbaar. Ook in recreatiegebied Karding, het gebied dat gezien de aard van de activiteiten wellicht het meest geschikt zou zijn voor de skateclub, is geen geschikt leeg pand beschikbaar.

Een zoektocht in het aanbod van makelaars van bedrijfsruimten in Groningen heeft het volgende opgeleverd:

- 1) er wordt op dit moment geen bedrijfspand aangeboden, dat voldoet aan de door S.S.G. geformuleerde criteria;
- 2) panden die wellicht 'in de buurt' komen van het programma van eisen, maar te klein zijn, zijn:
 - a) Peizerweg 140
totaal groot ca. 2.247 m², waarvan: ca. 1.163 m² bedrijfsruimte, ca. 581 m² kantoor en
ca. 503 m² showroom, alles begane grond
Huurprijs: € 100.000,-- per jaar excl. BTW
 - b) Peizerweg 132
totaal groot ca. 2.204 m², waarvan: ca. 1.638 m² op de begane grond en
ca. 566 m² op de etage
Het gebouw is te koop voor € 1.595.000,-- kosten koper.
 - c) Kieler Bocht 27
totaal groot ca. 1.790 m², bestaande uit: bedrijfsruimte van ca. 1.515 m²
en inpanidige kantoren van ca. 275 m².
Huurprijs: € 115.000,-- per jaar excl. BTW.
- 3) Een pand dat wellicht geschikt, maar te groot is, is Protonstraat 26:
totaal groot ca. 3.637 m², waarvan: ca. 3.509 m² bedrijfsruimte en kantoor
op de begane grond en ca. 128 m² kantoor/opslagruimte op de eerste
verdieping.
Vrije hoogte bedrijfshal: 7 m
Maximale vloerbelasting bedrijfshal: 1.500 kg/m²
Op het terrein zijn 90 parkeerplaatsen.
Huurprijs: € 65,-- per m² per jaar excl. BTW, dat is € 236.405,-- per jaar
excl. BTW.
Koopprijs: € 3.100.000,-- kosten koper.

De door de stichting zelf aangedragen optie, een leegstaand pand aan de Ulgersmaweg is geen optie: het pand is te koop en niet te huur. Daarbij is het pand ook te groot.

Huurprijzen

De huurprijzen van de hierboven genoemde bedrijfsruimten liggen tussen ca. € 44,-- en € 65,-- per m² per jaar exclusief BTW. S.S.G. is op zoek naar een

bedrijfsruimte van minimaal 2000 m². Voor een bedrijfsruimte van deze omvang betekent dit, dat minimaal met een aanvangshuur van ca. € 100.000,- - exclusief BTW per jaar rekening gehouden moet worden.

De S.S.G. betaalt op dit moment een huur van € 650, - per maand. Dat is € 7800, - per jaar. De stichting heeft aangegeven dat het in de toekomst wellicht meer huur kan opbrengen als zij beschikt over een grotere en betere locatie. Een geschiktere locatie leidt tot meer skaters, meer clinics, meer workshops, meer evenementen en dus: meer inkomsten. Inschatting van de S.S.G. is dat er dan een huur van maximaal € 2000, - per maand realiseerbaar is. Dit is € 24.000, - per jaar. Dat is een kwart van de hierboven toegelichte commerciële verhuurprijs.

Gemeentelijke panden

Er zijn op dit moment geen leegstaande sportaccommodaties beschikbaar. Het gemeentelijke beleid is dat bedrijfsruimte wordt aangekocht als de grond nodig is voor herontwikkeling. Dat betekent dat deze panden slechts tijdelijk bij de gemeente in beheer zijn en daarna meestal worden gesloopt. Indien mogelijk worden de panden tijdelijk tegen reguliere prijzen verhuurd. In dat geval gaat het om huurcontracten voor de duur van circa 2 jaar. Van structurele verhuur kan geen sprake zijn. De panden moeten namelijk vrij zijn als de herontwikkeling van de locatie aan de orde is.

Om die reden is de door de S.S.G. aangedragen mogelijkheid van het voormalige pand van Frans Maas aan de Duinkerkenstraat geen optie. Dit pand is gemeentelijk eigendom en aangekocht omdat de grond waar het pand staat nodig is voor herontwikkelingsdoeleinden (onderdeel van de revitalisering van het bedrijventerrein Winschoterdiep en de realisatie van een doorgaande verbinding tussen de Duinkerkenstraat en het Europapark). Om die reden kan het pand slechts tijdelijk worden verhuurd en wordt het uiteindelijk gesloopt. Het pand is enige tijd gekraakt geweest. Omdat de mogelijkheden om het bedrijfspand tijdelijk tegen reguliere marktprijzen te kunnen verhuren door de krakers ernstig werden beperkt, heeft de gemeente Groningen onlangs een kort geding tegen de krakers aangespannen om het pand te ontruimen. Dit kortgeding heeft de gemeente Groningen gewonnen en het pand is inmiddels ontruimd. Hierdoor is de kans het pand tegen reguliere marktprijzen tijdelijk te kunnen verhuren aanzienlijk vergroot. Momenteel vinden gesprekken plaats met een aantal kandidaat huurders. Ondanks de laagconjunctuur is de gemeente Groningen hoopvol gestemd een marktconforme invulling van deze locatie te vinden, zodat de exploitatielasten kunnen worden opgevangen. Verhuur van een deel van deze locatie wordt niet als gewenst gezien; dit gaat ten koste van de verhuurbaarheid.

Planologisch-juridische aspecten

Een skatepark valt onder de bestemming 'Sport of sportvoorzieningen'. Een skatepark kan niet zonder een planologische procedure gevestigd worden in een bedrijfsruimte.

Toen de S.S.G. in 1999 haar oog liet vallen op het pand Paradijsvogelstraat 12 liet het bestemmingsplan een skatepark niet toe. De vestiging van het skatepark Colosseum aan de Paradijsvogelstraat 12 is onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt met tijdelijke vrijstelling op grond van artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Paradijsvogelstraat 12 is in het nieuwe bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk, dat binnenkort wordt vastgesteld positief bestemd, waardoor het skatepark op deze locatie kan blijven.

Indien de S.S.G. zou willen verhuizen naar een ander bedrijfspand, kan de destijds gevoerde procedure niet meer worden gehanteerd. In de nieuwe Wet op de Ruimtelijke ordening is in artikel 3.22 weliswaar een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan opgenomen, maar moet er nu sprake zijn van een tijdelijke behoefte. De nieuwe Wet is daarmee veel strikter geworden in de toepassing van de ontheffing. Het is niet meer verdedigbaar dat een skatepark een tijdelijke behoefte is. Deze weg is dan ook niet begaanbaar meer.

Om de vestiging van een skatepark in een bedrijfspand mogelijk te maken, zijn er 2 mogelijkheden:

- 1) een permanente ontheffing van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 3.23 Wet Ruimtelijke Ordening juncto artikel 4.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening. De functie van een bestaand gebouw kan hiermee gewijzigd worden ten behoeve van het skatepark, echter tot een maximale oppervlakte van 1.500 m².
- 2) Een bestemmingsplanwijziging. Dit is de meest solide gang, omdat daarbij het skatepark expliciet bestemd wordt en een uitgebreide procedure met rechtsbeschermingsmiddelen wordt gevolgd.

Met het programma van eisen van S.S.G. dat minimaal ca. 2000 m² behelst, is de eerste optie niet mogelijk en rest dus alleen de mogelijkheid van een bestemmingsplanwijziging. Aan deze procedure kleven de volgende nadelen:

- een nieuw bestemmingsplan vraagt zeker 1,5 à 2 jaar aan proceduretijd;
- deze tijd kan langer zijn als er bezwaren worden ingediend tegen de nieuwe bestemming;
- onder de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening is het verplicht de kosten voor het maken van een nieuw bestemmingsplan op de initiatiefnemer te verhalen, in dit geval S.S.G..

Geluid

Het geluidsaspect speelt een belangrijke rol bij de functie van een skatepark, waar ook aanverwante activiteiten worden georganiseerd (evenementen,

party's, muziek). Bij een uiteindelijke locatiekeuze voor S.S.G. zal kritisch naar dit geluidsaspect moeten worden gekeken.

Stedelijke ontwikkelingen

De stad blijft in ontwikkeling. Vernieuwing of herinrichting, bieden wellicht kansen en mogelijkheden die we thans nog niet kunnen voorzien. Wij zullen deze ontwikkelingen met het oog op de zoektocht naar een nieuw onderkomen voor de S.S.G. in de toekomst nauwgezet blijven volgen.

Conclusies

1. Er is geen leegstaande sporthal in de stad. De 'open uurtjes' in de overige sporthallen zijn geen optie: de inrichting van de skatehal is niet te verplaatsen. Er is op dit moment ook geen leegstaand pand beschikbaar op recreatiegebied Kardingse, het gebied dat gezien de aard van de activiteit zeer geschikt zou zijn voor vestiging;
2. Uit het locatieonderzoek blijkt dat er op dit moment geen geschikte leegstaande bedrijfspanden zijn;
3. De commerciële huurprijzen van deze bedrijfspanden zijn bovendien hoger dan de S.S.G. zal kunnen opbrengen;
4. Leegstaande panden die in het bezit zijn van de gemeente (aangekocht met het oog op herontwikkeling) worden tegen reguliere prijzen verhuurd voor een periode van circa twee jaar. Dat is te kort voor de S.S.G.
5. De nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening staat slechts tijdelijke ontheffingen van bestemmingsplannen toe als er sprake is van een tijdelijke behoefte. Het is niet verdedigbaar te stellen dat een skatepark een tijdelijke behoefte is.
6. Een bedrijventerrein is een mogelijke optie voor vestiging, ook gezien mogelijke geluidsoverlast. Een skatepark kan echter niet zonder een planologische procedure gevestigd worden in een bedrijfspand. Een skatepark valt onder de bestemming 'Sport of sportvoorzieningen'. Daarom is bij vestiging in een bedrijfspand een bestemmingsplanwijziging nodig. Dit vergt een kleine twee jaar aan proceduretijd. De kosten die daarmee gepaard gaan moeten worden verhaald op de initiatiefnemer, volgens de nieuwe wet op de Ruimtelijke Ordening.
7. Op basis van de parkeernorm voor sociaal-culturele voorzieningen moeten er tenminste 40 parkeerplaatsen bij het pand beschikbaar zijn;
8. Stedelijke ontwikkelingen bieden in de toekomst wellicht mogelijkheden voor de S.S.G. Op dit moment is daar echter nog onvoldoende zicht op.

Tot slot

Wij zijn er helaas nog niet in geslaagd een geschikte nieuwe locatie te vinden voor de S.S.G. Een belangrijk knelpunt bij onze zoektocht is het beschikbare budget.

De stichting heeft aangegeven te overwegen om op korte termijn de benedenverdieping van het huidige pand aan de Paradijsvogelstraat op te knappen. Wij hebben afgesproken deze optie nader met hen te zullen gaan verkennen. Vanuit het gemeentelijk sportbeleid kan in dit verband een aanvraag worden gedaan voor de investeringsregeling clubgebouwen en sportmaterialen. Deze subsidieregeling bestaat voor nieuw- en verbouw uit een subsidie van maximaal € 18.152 en een lening van maximaal € 27.227. Gezien het regionale karakter van de voorziening kunnen mogelijk ook aanvragen worden gedaan voor provinciale of landelijke fondsen. Aanvullende financiering maakt wellicht een hogere huurprijs voor een nieuwe locatie of aanpassing van de huidige locatie mogelijk.