

Zienswijze verslag

Projectbesluit Dronten – jongerencentrum Nirwana/USRA (0301PB01)

Algemeen

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Ten behoeve van de invoering van de Wabo is ook op 1 oktober 2010 de invoeringswet (IWabo) in werking getreden. In dit kader zijn de artikelen 1.5 lid 2 in samenhang met 1.2 leden 2 aanhef en onderdeel a tot en met 4 en artikel 1.3 van de invoeringswet van belang. Deze artikelen bepalen dat als de aanvraag om een bouwvergunning eerste fase en een projectbesluit is ingediend voor de inwerkingtreding van de Wabo het oude recht op die procedure van toepassing blijft. In onderhavig geval is de aanvraag tot het nemen van een projectbesluit ingevolge artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het verlenen van een eerste fase bouwvergunning ingevolge artikel 56a Woningwet (Ww) ingediend voor 1 oktober 2010. Dit houdt in dat op de voorbereiding en vaststelling van de besluiten het oude recht van toepassing is. Nadat deze besluiten onherroepelijk zijn geworden, worden die besluiten op grond van de hiervoor genoemde bepalingen gelijkgesteld met een omgevingsvergunning voor de betrokken activiteiten ingevolge de Wabo.

Het college heeft voor onderhavig project eerder een bouwvergunning eerste fase verleend en een projectbesluit vastgesteld. Hiertegen is door de omwoners van de Planetenwijk en door ASVD korfbal beroep ingesteld. De rechtbank Zwolle-Lelystad, sector bestuursrecht, heeft bij uitspraken van 29 augustus 2011, registratienummers Awb 11/46 en Awb 11/142, beslist dat;

- beide beroepen gegrond zijn verklaard,
- de bestreden besluiten van de gemeente Dronten zijn vernietigd,
- de gemeente wordt opgedragen opnieuw te beslissen op de ingediende aanvraag met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is gesteld.

Met inachtneming van deze uitspraken heeft het college opnieuw op de aanvraag bouwvergunning eerste fase en de aanvraag projectbesluit beslist. Deze uitspraken van de rechtbank zijn als bijlage toegevoegd bij dit zienswijzeverslag.

Zodoende heeft het college het aangepaste ontwerp besluit bouwvergunning eerste fase en het ontwerp projectbesluit opnieuw ter inzage gelegd. Vanaf 22 december 2011 tot en met 1 februari 2012 was er de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze.

Zienswijze

Er is één zienswijze ingediend door dhr. Bügel, advocaat bij Helmantel & Bügel Flevo advocaten. Advocaat Bügel vertegenwoordigt 22 bewoners van de Planetenwijk en ASVD korfbal. De zienswijze is persoonlijk bij de gemeente bezorgd op 1 februari 2012. Op 2 februari 2012 is de zienswijze bij de gemeente ingeboekt. Aangezien de omwoners van de Planetenwijk en ASVD korfbal direct belanghebbenden zijn (zie uitspraken rechtbank) en de zienswijze tijdig is ingediend, wordt de zienswijze ontvankelijk verklaard.

Zowel de omwonenden als ASVD korfbal hebben bezwaren tegen het vestigen van het jongeren centrum. De aangedragen bezwaren zijn als volgt:

1. Het projectbesluit kent geen goede ruimtelijke onderbouwing.
2. De korfbalvereniging wordt ernstig in haar (sportieve) belangen geschaad.
3. De buurtbewoners zullen (geluids)overlast ondervinden wat een onaanvaardbaar woon en leefklimaat tot gevolg heeft.
4. Er is geen locatieonderzoek gedaan, terwijl er betere locaties beschikbaar.
5. Het onderzoek naar het aantal aanwezige leden en de gekozen routes van de leden naar huis is ondeugdelijk.
6. De omwonenden maken bezwaar tegen de overlast die ze zullen ondervinden van de jongeren na een bezoek van het jongerencentrum door hun woonwijk huiswaarts keren.
7. ASVD korfbal gaat er van uit dat er een mondelinge overeenkomst is en stelt zich op het standpunt dat niet zij maar de gemeente dient aan te tonen dat deze er niet is.
8. ASVD korfbal betwist de rechtsgeldigheid van het opzeggen van de bruikleenovereenkomst, waarbij ontkend wordt dat deze gronden niet meer gebruikt zouden worden en niet nodig zouden zijn. Eveneens is de opzegtermijn niet redelijk.
9. ASVD Korfbal betwist het onderzoek van Optisport.
10. Er is onvoldoende zicht op de economische uitvoerbaarheid aangezien de financiële positie van de aanvrager is niet kenbaar en controleerbaar.

Standpunt ten aanzien van de in de zienswijze naar voren gebrachte bezwaren tegen het projectbesluit

Ten aanzien van de gronden van de zienswijze overweegt het college het volgende:

1. In tegenstelling tot de indiener van de zienswijze is het college van oordeel dat er wel degelijk sprake is van een “goede ruimtelijke onderbouwing” van het projectbesluit. Hierbij wordt vooropgesteld dat een ruimtelijke onderbouwing vormvrij is. Dit is ook bevestigd in de rechtspraak van de Afdeling. Een illustratief voorbeeld biedt de uitspraak van de Afdeling van 8 maart 2006 (200503306/1), JM 2006, 64, ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing bij de rechtsvoorganger van een ‘Wabo-projectbesluit’, te weten: een artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling. In rechtsoverweging 2.2. beschrijft de Afdeling hoe een ruimtelijke onderbouwing er uit ziet (citaat):

“Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt bij voorkeur een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan verstaan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, wordt bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.”

De ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan het projectbesluit voldoet hieraan. Er wordt ingegaan op de thans geldende bestemming. Tevens wordt er ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project in het omliggende gebied. Daarbij zijn zowel ruimtelijke als milieuhygiënische aspecten betrokken. Voorts achten wij de inbreuk op het geldende planologische regime niet zo groot. Het huidige verenigingsgebouw van USRA is al langere tijd gevestigd op het naast de bouwlocatie gelegen perceel aan de Educalaan. Het gebruik van een gebouw ten behoeve van een jeugdcentrum is dus al eerder passend

bevonden in de omgeving. Voorts vinden wij deze gebruiksfunctie op deze locatie ook passend, omdat die grotendeels wordt omringd door sportvelden met diverse verenigingsgebouwen en aan een zijde door bedrijfsbebouwing.

Bovendien is de ruimtelijke onderbouwing van het project uitgebreid naar aanleiding van de vernietiging van het eerder vastgestelde projectbesluit door de rechtbank. De rechtbank heeft in de uitspraak van 29 augustus 2011, registratienummer Awb 11/46, geoordeeld dat het bestreden besluit ten aanzien van het aantal bezoekers, de openingstijden en de verkeer van en naar het jongerencentrum onvoldoende zorgvuldig was voorbereid en gemotiveerd, terwijl dit volgens de rechtbank wel ruimtelijk relevant is (citaat):

“11.(...) De rechtbank stelt verder vast dat verweerder geen onderzoek heeft gedaan naar de te verwachten aantallen bezoekers en de openingstijden. Evenmin is onderzocht op welke wijze de bezoekers zullen komen: met de auto, de fiets of te voet. Tot slot heeft verweerder niet bezien via welke wegen de bezoekers zullen komen en vertrekken en welke mogelijke gevolgen dat kan hebben voor eisers en de overige bewoners van de Planetenwijk. Dientengevolge is niet duidelijk geworden welke gevolgen het gebruik van het pand heeft. Anders dan verweerder is de rechtbank van oordeel dat de aan- en afvoer van publiek een ruimtelijk relevant onderdeel van het toekomstige gebruik van het pand vormt, en dat op dit punt nader onderzoek is geïndiceerd.”

Met inachtneming van deze rechtsoverweging is de ruimtelijke onderbouwing aangevuld met betrekking tot de invloed van het gebruik van het jongerencentrum op de leefomgeving van de bewoners van de Planetenwijk. Naar ons oordeel zijn alle relevante aspecten thans betrokken in de ruimtelijke onderbouwing en blijkt daaruit dat het project voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Het college acht de zienswijze op dit punt dan ook ongegrond.

2. Het college is van mening dat ASVD korfbal niet in haar sportieve belangen wordt geschaad door het bouwen van een jongerencentrum op de grond van de gemeente. Deze locatie wordt al langere tijd niet meer door de korfbalvereniging (stilzwijgend) gebruikt. Er is voor het gebruik van de gemeente grond door de korfbalvereniging voor zover bij ons bekend nooit een bruikleenovereenkomst gesloten (zie in dit verband ook hierna onder 7,8 en 9). De korfbalvereniging gebruikt in ieder geval sinds 2006 uitsluitend de toen door de gemeente aangelegde kunstgrasvelden. In 2006 zijn in totaal drie kunstgrasvelden aangelegd; één wedstrijdveld en twee trainingsvelden. Het aantal velden is ruim voldoende voor het aantal leden van de korfbalvereniging tot 2030. Dit blijkt uit een in 2009 door de gemeente verricht prognose onderzoek ten aanzien van buitensportverenigingen. Die prognose is gemaakt aan de hand van het toenmalige aantal leden/inwoners in relatie tot de demografische groei. Voorts blijkt dit ook uit het trainings- en wedstrijdschema van de korfbalvereniging. Er hoeft nooit te worden uitgeweken naar alternatieve speellocaties elders.

Voor 2006 had de korfbalvereniging de beschikking over drie wedstrijdvelden en één trainingsveld. Het trainingsveld was voor een deel gelegen op onderhavige bouwlocatie voor het jongerencentrum. Het argument dat het noodzakelijk is om zowel over kunstgras als

over grasvelden te beschikken om goede sportprestaties te kunnen leveren, is niet geloofwaardig. Het aantal verenigingen dat nog op natuurlijke grasvelden speelt, is de afgelopen jaren in een hoog tempo afgenomen door de strenge normen van de KNKV/NOC*NSF ten aanzien van het gebruik van een natuurgrasveld. Op een natuurgrasveld mogen ten hoogste drie wedstrijden per week worden gespeeld. Dit houdt voor onderhavige korfbalvereniging in - indien zij niet zou beschikken over kunstgrasvelden - dat zij ten minste zou moeten beschikken over vier natuurgras wedstrijdvelen. Vanwege deze strenge norm hebben steeds meer korfbalverenigingen geen natuurlijke grasvelden meer, maar uitsluitend kunstgrasvelden. Bovendien heeft ASVD tijdens de behandeling van de aanvraag terzake van de kunstgrasvelden nimmer aangegeven dat zij het natuurlijke grasveld wil behouden als trainingsveld ten behoeve van de voorbereiding van een wedstrijd op een natuurlijk grasveld. Ook om deze reden twijfelen wij aan de geloofwaardigheid van het argument van de korfbalvereniging dat zij ter voorbereiding van wedstrijden op natuurgras gebruik moet maken van de bouwlocatie.

Tot slot wijzen wij er in dit verband op dat de bouwlocatie slechts op één manier kan worden gebruikt als trainingsveld. Hieraan wordt toegevoegd dat die grond niet als zodanig is ingericht met belijning etc, kunstverlichting rond het grond ontbreekt, en er geen speelschade ten gevolge van het gebruik van de grond voor trainingen zichtbaar is. Dit standpunt is gebaseerd op onze eigen waarneming alsmede de waarneming van de beheerder van het sportpark Optisport Dronten B.V. (hierna: Optisport). Het college acht de zienswijze op dit punt ongegrond.

3. Het college is het eveneens niet eens met dat de omwonenden worden blootgesteld aan te hoge geluidswaarden. Zoals in paragraaf 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing is beschreven is eerst aan de hand van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering beoordeeld of het jongerencentrum op een aanvaardbare afstand van gevoelige bestemmingen is geprojecteerd vanwege het aspect geluid. In de VNG-brochure zijn indicatieve afstanden opgenomen tussen hinder veroorzakende inrichtingen en daartegen te beschermen objecten. De afstanden zijn in beginsel gebaseerd op de typering van het omliggende gebied van het project als 'rustige woonwijk'. Afhankelijk van de feitelijke invulling van de omgeving kunnen in redelijkheid grotere of kleinere richtafstanden in acht worden genomen. De omgevingstype 'gemengd gebied' rechtvaardigt bijvoorbeeld het in acht nemen van een kleinere afstand tussen de milieubelastende en milieugevoelige objecten dan in een 'rustige woonwijk'. Dit betekent dat er in redelijkheid een kleinere afstand uit de VNG-brochure in acht kan worden genomen dan de richtafstand die geldt voor een omgeving die zich laat typeren als 'rustige woonwijk'.

De locatie van het project is gelegen op het sportcomplex en wordt grotendeels omgeven door sportvelden en sportgerelateerde functies zoals clubhuizen waarin ondergeschikte horeca is toegestaan. Voorts wordt de locatie ontsloten op een van de hoofdtoegangswegen van Dronten De West. Aan de andere zijde van die hoofdtoegangsweg is een woonwijk (Planetenwijk) gesitueerd. De dichtst bij de locatie gelegen woning aan de Keplerlaan ligt op een afstand van ongeveer 130 meter. Ingevolge de VNG-brochure kan de omgeving van het project worden getypeerd als: 'gemengd gebied'.

Het jongerencentrum vervult hoofdzakelijk een maatschappelijke functie. Evenwel zijn

daarbij ondergeschikte en aan de maatschappelijke functie faciliterende horeca-activiteiten toegestaan. Hoewel voor een jongerencentrum geen richtafstanden in de brochure zijn opgenomen, kan voor de beoordeling of dit centrum een passende functie is in de omgeving aansluiting worden gezocht bij de voor (1) buurt- en clubhuizen, (2) cafés en bars, (3) discotheken en muziekcafé's en (4) kantines in de brochure opgenomen richtafstanden. De voor deze inrichtingen in een 'rustige woonwijk' in acht te nemen richtafstand is vanwege het aspect geluid ten hoogste 30 meter. Deze richtafstand kan voor een te kwalificeren omgeving als 'gemengd gebied' ingevolge de brochure met één afstandsstap worden verlaagd zonder dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast. De richtafstand is in dat type gebied: 10 meter. Nu de dichtst bij het project gesitueerde woningen op een minimale afstand van 130 meter is gelegen, is ter plaatse van de woonwijk sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt ruimschoots voldaan aan de indicatieve in acht te nemen afstand van 10 meter tussen het jongerencentrum en de woningen in de Planetenwijk. Op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak wordt onder deze omstandigheid aangenomen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Paragraaf 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing zal bij de vaststelling van het projectbesluit met deze beoordeling worden aangevuld.

Voorts hebben Nirwana en USRA in het kader van een toekomstige melding op grond van Activiteitenbesluit voor het jongerencentrum een akoestisch onderzoek door Cauberg-Huygen laten verrichten. Uit het onderzoeksrapport van 10 september 2010 blijkt - zoals in paragraaf 4.4 in de ruimtelijke onderbouwing beschreven - dat ter plaatse van de dichtst bij het jongerencentrum gelegen woning wordt voldaan aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit als er een aantal maatregelen worden getroffen aan het gebouw (zie bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing). Deze maatregelen zijn betrokken in de tweede fase bouwvergunning die op 14 april 2011 is verleend. Deze vergunning is na het ongebruikt verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk van kracht geworden. Dit blijkt ook uit de uitspraak van de rechtbank van 29 augustus 2011, registratienummer Awb 11/46. Naar aanleiding van de door de bewoners van de Planetenwijk opgeworpen vrees voor geluidsoverlast van de jongerensociëteit vanwege het feit dat uit het akoestisch onderzoeksrapport van Cauberg-Huygen blijkt dat het bouwplan niet voldoet aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit heeft de rechtbank in r.o. 10 overwogen (citaat):

"(...) De rechtbank stelt vast dat de uitkomsten van het akoestisch onderzoek niet in geschil zijn. Eisers hebben geen tegenonderzoek laten uitvoeren. Verweerder erkent dat het bouwplan in zijn huidige vorm niet voldoet aan deze normen. Zo zijn maatregelen aan gevels, het dak en de geluidsluis noodzakelijk en mag het geluidniveau bij gebruik van de grote zaal niet boven bepaalde maxima uitkomen. Ter zitting is zijds verweerder verklaard dat de bouwvergunning 2^e fase inmiddels is verleend. Deze bouwvergunning bevat alle benodigde maatregelen om te kunnen voldoen aan de geluidsnormen. De rechtbank is van oordeel dat onder deze omstandigheden niet kan worden geoordeeld dat verweerder in de uitkomsten van het akoestisch onderzoek reden had moeten zien van het nemen van het projectbesluit af te zien."

Op grond van het vorenstaande stellen wij ons op het standpunt dat met het jongerencentrum sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het gebruik van dit gebouw niet het woon- en leefklimaat aantast van de bewoners in de Planetenwijk. Voorts

staat onherroepelijk vast dat het gebouw voldoet aan de geluidsnormen ingevolge het Activiteitenbesluit. De daarvoor vereiste maatregelen zijn opgenomen in de tweede fase bouwvergunning en die vergunning is onherroepelijk. Evenmin is hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank in het algemeen en tegen de hierboven geciteerde rechtsoverweging in het bijzonder. Mitsdien staat ook gelet op deze uitspraak onherroepelijk vast dat de akoestische maatregelen die in en aan het jongerencentrum worden getroffen toereikend zijn om te voldoen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Zodoende acht het college ook op dit punt de zienswijze ongegrond.

4. Het college beoordeelt een aanvraag op een projectbesluit op haar merites. De aanvraag is gedaan op de voorliggende locatie. Het college heeft deze locatie in het kader van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld en acht deze locatie geschikt (zie paragraaf 2.3 van de ruimtelijke onderbouwing). Onder die omstandigheid behoeven er geen alternatieve locaties te worden onderzocht. Alternatieve locaties komen eerst aan de orde indien het plangebied of de locatie in strijd is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening of het recht. Dit standpunt wordt onderbouwd met een verwijzing naar de vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hieromtrent. Zie bijvoorbeeld AbRS 25 januari 2000, M en R 2000, 107. Uit die rechtspraak vloeit voort dat de gemeenteraad, gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening, in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat een begrenzing kan worden vastgesteld die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of een andere geschreven of ongeschreven rechtsregel, dan wel een algemeen rechtsbeginsel. Nu een projectbesluit een met een bestemmingsplan vergelijkbaar planologisch instrument is, is deze rechtspraak ons inziens ook van toepassing op onderhavig projectbesluit. Dit houdt in dat voor zover er al ruimte aanwezig zou zijn voor een jongerencentrum op het terrein van de Christelijke Agrarische Hogeschool wij niet gehouden zijn om die locatie te betrekken bij onderhavige besluitvorming. De aangevraagde locatie is vanuit ruimtelijk oogpunt geschikt en ook voor het overige niet in strijd met het recht. Het ontwerp-besluit is voor zover zorgvuldig voorbereidt en niet in strijd met het bepaalde in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Mitsdien treft deze zienswijze geen doel.

5. De omwonenden van de Planetenwijk trekken het onderzoek naar het aantal leden van Nirwana/USRA en de bezettingsgraad van het gebouw in twijfel. Eveneens worden de routes die worden gevolgd in twijfel getrokken. De buurt stelt verder overlast te ondervinden die wordt toegeschreven aan de leden van USRA die door de Planetenwijk huiswaarts keren. De rechtbank heeft op het punt van overlast, het aantal leden van USRA / Nirwana het eerder genomen projectbesluit vernietigd en de gemeente opgedragen nader onderzoek in te stellen.

Met inachtneming van deze rechtsoverweging heeft het college het ledenaantal van de beide verenigingen geïnventariseerd. Vervolgens is uitgezocht waar die leden wonen. Uit deze gegevens zijn voor de hand liggende routes in kaart gebracht. Vervolgens is beoordeeld op basis van de huidige ervaringen hoe veel leden er op welke avond gemiddeld aanwezig zijn. Dit leidt samen tot de conclusie zoals verwoord in "2.3 ruimtelijke inpasbaarheid" van de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusies uit het gedane onderzoek:

Usra

- USRA heeft 358 in Dronten wonende leden waarvan maximaal 11% via de Planetenwijk huiswaarts keert
- Op dinsdag maximaal 100 en op donderdag maximaal 200 bezoekers
- Dat betekent dat er op een drukke avond in een worst case scenario 22 personen via de Planetenwijk huiswaarts keren.

Nirwana

- Nirwana heeft 180 in Dronten wonende leden, waarvan 17% via de Planetenwijk huiswaarts kunnen keren, waarbij het deels eigen jeugd van de Planetenwijk betreft.
- Op een gemiddelde avond zijn er 50 personen aanwezig, 12 keer per jaar zijn er 150 personen aanwezig en eens per jaar zijn er 200 personen aanwezig.
- Op een normale avond zouden 8-10 mensen via de Planetenwijk huiswaarts keren en op bijzondere avonden in een worst case scenario 26 personen. Waaronder jeugd van de eigen Planetenwijk.

Al met al gaat het om een beperkt aantal personen die door de Planetenwoonwijk van en naar het jeugdcentrum zullen gaan. Bovendien neemt in de praktijk het aantal bezoekers dat door deze woonwijk komt slechts beperkt toe. USRA is immers reeds gevestigd aan de Educalaan en dat betreft dus een reeds bestaande situatie. Per saldo zal op vrijdags en in het weekend ongeveer 8-9 personen extra ten opzichte van de huidige situatie door de woonwijk huiswaarts keren, waaronder ook nog inwoners van de wijk zelf. Naar ons oordeel is deze beperkte toename van het aantal niet-gemotoriseerd verkeer door de woonwijk aanvaardbaar.

Met dit onderzoek heeft het college voldaan aan de opdracht van de rechtbank om onderzoek te doen naar het aantal leden en de routes die gevolgd worden richting huis. De buurt bewoners stellen dat de eigen ervaringen anders zijn. Het college kan op basis van het verrichte onderzoek niet tot andere aannames komen dan hierboven verwoord. Vanuit de Planetenwijk is geen contra-onderzoek gedaan die het college reden geeft te twifelen aan het eigen gedane onderzoek. Mitsdien behoeft het college niet te twifelen aan zijn eigen onderzoek en vertoont het onderzoek ook anderszins geen gebreken. Om die reden kan het projectbesluit op dit onderzoek worden gebaseerd en is het daarmee voldoende zorgvuldig voorbereid. Het college acht de zienswijze op dit punt dan ook ongegrond.

6. De buurtbewoners zeggen overlast te ondervinden en rekenen dat toe aan de leden van USRA. Het college heeft objectief en onafhankelijke informatie vergaard met betrekking tot overlast bij de politie. Deze informatie is in bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Conclusie van dit onderzoek is dat de overlast in 2010 ten opzichte van 2009 met bijna 40% is gedaald in de Planetenwijk. Daarnaast concludeert de politie dat het overgrote merendeel van de meldingen niet in verband gebracht kunnen worden met andere USRA. Het college verzet zich dan ook tegen de stellingname van de omwonenden die de overlast eenzijdig aan USRA toeschrijft. Het college heeft daartoe geen feiten gevonden. Zodoende acht het college de zienswijze ook op dit punt ongegrond.

7/8/9. De korfbalvereniging stelt zich op het standpunt dat er tussen haar en de gemeente een mondelinge bruikleenovereenkomst bestaat over het gebruik van de bouwlocatie door

de vereniging en dat de gemeente het bestaan van die overeenkomst moet bewijzen. Voorts stelt de vereniging dat de gemeente die overeenkomst niet rechtsgeldig heeft opgezegd. Daarbij trekt de korfbalvereniging de juistheid van de verklaring van de beheerder van de sportvelden, dat de betrokken grond al langere tijd niet is gebruikt door de korfbalvereniging, in twijfel. Gelet op het feit dat de bruikleenovereenkomst niet rechtsgeldig is opgezegd, kan het projectbesluit voor de bouw van een jongerencentrum op deze grond niet worden vastgesteld. Alsdan kan de korfbalvereniging immers geen gebruik meer maken van deze grond en wordt de bruikleenovereenkomst geschonden. Deze grief treft geen doel.

Voor zover ons bekend, is er nimmer een bruikleenovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de korfbalvereniging over het gebruik van onze grond door de korfbalvereniging. Deze kwestie is door de korfbalvereniging voor het eerst opgeworpen in de beroepsprocedure tegen het door de rechtbank vernietigde projectbesluit. De rechtbank is tot het oordeel gekomen dat wij onvoldoende hebben onderzocht of er al dan niet sprake is van een bruikleenovereenkomst. Concreet overweegt de rechtbank in r.o. 5 van de uitspraak van 29 augustus 2011, registratienummer Awb 11/142 (citaat):

“Ingevolge vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan een privaatrechtelijke belemmering aan het verlenen van vrijstelling in de weg staan als het gaat om een belemmering met een evident karakter. Naar het oordeel van de rechtbank geldt hetzelfde voor een projectbesluit als hier aan de orde.

De rechtbank stelt vast dat eiseres onweersproken heeft gesteld dat zij het grasveld al sinds de jaren '80 gebruikt voor trainingen en dat de komst van het kunstgrasveld in 2006 daar geen verandering in heeft gebracht.

Verweerder heeft niet onderzocht welke afspraken er bestonden tussen eiseres en de gemeente vóór 2006, en of de aanleg van het kunstgrasveld heeft geleid tot wijzigingen in deze afspraken. De omstandigheid dat eiseres geen huur betaalt voor het gebruik van het grasveld leidt niet zonder meer tot het oordeel dat geen sprake kan zijn van een privaatrechtelijke overeenkomst. Kenmerkend voor een bruikleenovereenkomst als bedoeld in boek 7A, artikel 1777, van het Burgerlijk Wetboek is immers dat een zaak om niet in gebruik wordt gegeven.

De rechtbank is gezien voorgaande overwegingen van oordeel dat verweerder onvoldoende heeft onderzocht of sprake is van privaatrechtelijke belemmeringen die aan het nemen van het projectbesluit in de weg staan.”

Naar aanleiding hiervan hebben wij (nogmaals) onderzocht of er een bruikleenovereenkomst zou zijn gesloten met de korfbalvereniging. Uit onderzoek blijkt dat er geen overeenkomst ter zake van het gebruik van de grond met de korfbalvereniging is gesloten. Er is geen schriftelijke overeenkomst tussen de gemeente en de korfbalvereniging in het gemeentelijk archief aangetroffen.

Ook hebben wij Optisport als beheerder van de sportvelden gevraagd naar het gebruik en het onderhoud van de bouwlocatie. Naar aanleiding hiervan heeft Optisport op 2 september 2011 schriftelijk verklaard dat de korfbalvereniging sinds de aanleg van de kunstgrasvelden in 2006 geen gebruik meer maakt van de bouwlocatie voor trainingen op natuurgras. De

beheerder heeft dit gebaseerd op de feiten dat (1) er geen speelschade op het gras zichtbaar is, (2) kunstverlichting rond en nabij de bouwlocatie ontbreekt, terwijl die verlichting gelet op de trainingstijden van de korfbalvereniging nodig is, en (3) Optisport het natuurgrasveldje niet onderhoudt zoals andere grasvelden ten behoeve van veldsporten.

Vervolgens heeft de gemeente de korfbalvereniging uitgenodigd voor een bespreking op 4 oktober 2011 en de bestuursleden verzocht aan te geven wanneer en met wie de bruikleenovereenkomst is gesloten. De korfbalvereniging gaf aan dat er nooit een schriftelijke overeenkomst is gesloten, doch uitsluitend een mondelinge overeenkomst. Dit standpunt heeft de korfbalvereniging herhaald in haar brief van 12 oktober 2011. Wanneer en met wie die overeenkomst is gesloten en waarover, kon en heeft de korfbalvereniging evenwel niet (kunnen) aangeven.

Mitsdien is de korfbalvereniging er ons inziens niet in geslaagd om te bewijzen dat er een bruikleenovereenkomst is gesloten. Wij ontnemen steun voor ons standpunt aan het feit dat de korfbalvereniging zich in de zienswijze hooguit beroept op het bestaan van een mondelinge overeenkomst zonder daarbij te vermelden wanneer, met wie en waarover die overeenkomst is aangegaan.

Hoewel wij het bestaan van die overeenkomst betwisten en van oordeel zijn dat wij het gebruik van de grond hooguit hebben gedoogd, hebben wij zekerheidshalve - onder opgave van redenen - de bruikleenovereenkomst bij brief van 14 november 2011 opgezegd. Daarbij is een redelijke opzeggingstermijn gesteld van drie maanden na verzenddatum van de brief. In onderhavige procedure kan de opzegging van de bruikleenovereenkomst niet worden betwist. De korfbalvereniging heeft tot op heden geen civiele procedure gestart om de opzegging te betwisten. Wel heeft de korfbalvereniging die procedure aangekondigd in haar brief van 23 januari 2012 onder voorbehoud dat wij de opzegging niet binnen twee weken na verzenddatum zouden intrekken. Nu wij een groot belang hechten aan de nieuwbouw van een jongerencentrum op onderhavige locatie, zijn en gaan wij niet in op het dwingende verzoek van de korfbalvereniging.

Voorts delen wij niet de grief van de korfbalvereniging dat de verklaring van Optisport onjuist is. Als beheerder en toezichthouder van alle sportvelden en overige gronden is Optisport een belangrijke partner en toezichthouder van alle sportvelden. Het ligt dan ook voor de hand dat het college in deze waarde hecht aan een verklaring van Optisport. Optisport bevestigt het standpunt van de gemeente dat ASVD korfbal het betreffende grasveld al langere tijd niet meer gebruikt. Dit wordt verklaard vanuit eigen waarnemingen gedurende een langere periode. Maar daarnaast zou (intensief) gebruik van dit veldje ook zichtbare speelschade hebben opgeleverd. Dit blijkt niet het geval te zijn. Daarnaast is de algemene onderhoudsintensiteit van Optisport van de bouwlocatie onvoldoende voor een veld waar op getraind wordt.

10. Tot slot wordt de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het project betwist. Het project is voor een deel een particulier initiatief. Voor het overige wordt het project gefinancierd door zowel een gemeentelijke als een provinciale bijdrage en een leadersubsidie. Anders dan dat wordt gesuggereerd, is geen sprake van het vervallen van de leadersubsidie als het projectbesluit wordt vastgesteld.

Voorts bestaat er een maatschappelijke behoefte aan een nieuw verenigingsgebouw voor zowel Nirwana als USRA. De eigenaar van het huidige onderkomen van USRA heeft de huur opgezegd. Bovendien is deze ruimte door de toename van het aantal leden te klein geworden. De huidige huisvesting van Nirwana aan de Kamp moet worden verwijderd ten behoeve van de aanleg van de Hanze spoorlijn en de ontwikkeling van het Hanzekwartier. Mitsdien is het project in maatschappelijk opzicht uitvoerbaar.

Evenmin treft deze grief doel.