

Notitie Uitgangspunten Evenementencomplex Rondo versie 25-07-2011

Notitie over evenementencomplex Rondo -(terrein en -gebouw) ter voorbereiding op

- het sluiten van een "Anterieure exploitatie/-ontwikkelings- en beheersovereenkomst" met Van Wulven NV, (verder te noemen "overeenkomst")
- het uitwerken van
 - o gebruiksbepalingen in het bestemmingsplan en
 - o voorschriften in diverse vergunningen.
- Voor intern gebruik

Overwegende dat:

- Het autogebruik, de hoeveelheid bezoekers en het geluid of licht rond evenementen zeer wisselend kan zijn afhankelijk van het soort evenement;
- Van Wulven NV en de gemeente overlast voor de omgeving in verband hiermee willen voorkomen;
- Van Wulven NV bedrijfsmatig een evenementencomplex wil exploiteren zonder voor reguliere activiteiten telkens incidentele (evenementen-)vergunningen te moeten aanvragen.
- Van Wulven NV aangeeft evenementen met maximaal 2000 bezoekers tegelijkertijd te allen tijde te kunnen ontvangen zonder overlast voor de omgeving, soms met gebruikmaking van externe parkeerplaatsen;
- De gemeente hieraan wil meewerken, mits ze instrumenten heeft om te kunnen handhaven en te voorkomen dat er toch overlast ontstaat;
- Van Wulven NV en de gemeente hebben afgesproken te onderzoeken in welke vergunning of overeenkomst de onderstaande afspraken over het gebruik van het evenementencomplex worden neergelegd, opdat ze kunnen worden gehandhaafd. Zij hebben over veel afspraken in deze notitie overleg gehad. Bij een bepaling waarover geen overleg is geweest staat een voetnoot vermeld. Bij een bepaling waarover nog verschil van mening is gebleken bij de uitwerking in een overeenkomst, vergunning of bestemmingsbepaling zal ook een voetnoot worden vermeld.
- Voorkeur is de onderstaande afspraken met publiekrecht te regelen.
- Voor verhaal van gemeentelijke kosten, en voor onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, is het noodzakelijk een anterieure overeenkomst in de zin van de Wet Ruimtelijke Ordening te sluiten. Deze overeenkomst moet zijn getekend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
- Om de handhaafbaarheid te verbeteren, is het nodig om publiekrechtelijke afspraken ook privaatrechtelijk te regelen. Daarnaast is het nodig in de overeenkomst privaatrechtelijke afspraken uit 2005 te actualiseren en aan te vullen.
- Relevante informatie bij dit onderzoek is: voor het evenementencomplex zijn diverse vergunningen vereist, waaronder: bouwvergunning, milieuvergunning (voor activiteiten binnen kader van gebruiksregels bestemmingsplan), gebruiksvergunning in het kader van brandpreventie (bijv. voor tenten voor meer dan 50 personen), exploitatievergunning horecabedrijf, drank- en horecavergunning, evenementenvergunning, Tijdens de bouw en terreininrichting kunnen diverse vergunningen nodig zijn zoals waterschapsvergunningen, vergunningen voor bodemtransport, geluidsontheffingen, ontheffingen voor werktijden, aanlegvergunningen (voor ingrepen op archeologisch terrein). Deze opsomming is bedoeld ter informatie voor Van Wulven NV, doch is niet uitputtend.
- Onderstaand onder meer afspraken worden gemaakt over evenementen Voor de definitie van het begrip evenement wordt verwezen naar de Algemene Plaatselijke Verordening Houten.
- Afgesproken is dat Van Wulven in deze fase geen "simulatie-aanvraag" voor vergunningen doet, de gemeente geen simulatie vergunning opstelt om daaruit gedetailleerde handhavingsafspraken te halen. Van Wulven NV heeft een haalbaarheidsstudie c.q. marktverkenning geleverd en een schetsplan. Hieruit is geconcludeerd dat er voldoende informatie is om een uit te werken bestemming in procedure te brengen. Het in procedure brengen van een uitwerkingsplan, op basis waarvan pas gebouwd kan worden, zal gebeuren op basis van een gedetailleerd bouw-, aanleg-, bedrijfs-/gebruiks- en milieuplan.

De omvang van het evenementencomplex is als volgt bepaald:

Maximaal 140.000 bezoekers per jaar op het evenementencomplex
Afspraak neergelegd in de gebruiksregels van het nieuwe bestemmingsplan en neer te leggen in de overwegingen bij de overeenkomst.

Maximaal 2.000 bezoekers tegelijkertijd aanwezig op het complex,
Afspraak neergelegd in de gebruiksregels van het nieuwe bestemmingsplan, neer te leggen in voorschriften van de vergunning exploitatie horecabedrijf en in de overwegingen van de overeenkomst*
**[10-01-2011] indien het evenement onder verantwoordelijkheid van de houder van deze vergunning wordt georganiseerd*

[25-07-2011] De gemeente wil ten alle tijde objectief inzicht hebben in aantallen bezoekers om voorgaande afspraken over bezoekersaantallen te kunnen handhaven. De eigenaar c.q. exploitant zorgt voor de beschikbaarheid van deze gegevens in een logboek dat te allen tijde inzichtelijk is tijdens toezicht vanuit de gemeente.

Afspraak neer te leggen in voorschriften van de vergunning exploitatie horecabedrijf en in overeenkomst.*

**[10-01-2011] indien het evenement onder verantwoordelijkheid van de houder van deze vergunning wordt georganiseerd*

Het complex wordt voorzien van 495 vaste parkeerplaatsen en 285 overloop parkeerplaatsen op een grasland en 180 fietsenstallingen en ruimte voor 420 tijdelijke fietsenstallingen. De vaste parkeerplaatsen mogen het gehele jaar gebruikt worden. Het gebruik van het overloopparkeerterrein wordt gedefinieerd in het bestemmingsplan, dat wil zeggen slechts gebruiken als de capaciteit van het vaste parkeerterrein niet volstaat. Ter behoud van grasland wordt op de overloopparkeerplaatsen slechts verharding toegestaan die voor minimaal 70% open is, bijv. met kunststofmatten.

Afspraak neergelegd in de gebruiksregels van het nieuwe bestemmingsplan, en neer te leggen in de overwegingen van de overeenkomst.

- Betaald parkeren op het terrein is verboden - Bij verlening van een evenementenvergunning kan bepaald worden dat van deze verplichting kan worden afgeweken.
Afspraak neer te leggen in voorschriften van de vergunning exploitatie horecabedrijf en in overeenkomst.*
**[10-01-2011] indien het evenement onder verantwoordelijkheid van de houder van deze vergunning wordt georganiseerd*
- Indien de bedrijfsinrichting wordt gecombineerd met de activiteit polovereniging is een milieuvergunning nodig, waarbij de mogelijkheid er is voor max. 12 nader te bepalen data in het jaar ontheffingen te verlenen van de geluidsnorm. Zonder de activiteit polovereniging volstaat een melding met per evenement de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen. *Het is mogelijk de milieuvergunning voor een gecombineerde inrichting met evenementenbedrijf en polovereniging aan te vragen met twee exploitanten.* Zowel bij een melding als een vergunning is een geluidsrapport vereist. Het geluidsrapport is niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan, doch ter informatie richting gemeenteraad en omwonenden wel gewenst.
[10-01-2011] Het is aan de aanvrager of hij kiest voor een milieumelding of het aanvragen van een omgevingsvergunning
- De afspraken worden gemaakt met Van Wulven NV, die ze in de vorm van een kettingbeding moet opleggen aan exploitanten, onderexploitanten, huurders, onderhuurders, gebruikers en rechtsopvolgers en hieraan gelijk te stellen (rechts-) personen. Tijdens de bedrijfsvoering dient bij de receptie inzichtelijk te zijn wie op dat moment verantwoordelijk is voor de actuele bedrijfsvoering. Dit moet tussen de betrokken partijen in een onderlinge overeenkomst worden vastgelegd. De overeenkomst moet op ieder moment inzichtelijk zijn tijdens toezicht vanuit de gemeente/politie/of andere toezichthouders.
- *Afspraak zal worden uitgewerkt in voorschriften van de vergunning exploitatie horecabedrijf* en in de overeenkomst.*
**[10-01-2011] indien het evenement onder verantwoordelijkheid van de houder van deze vergunning wordt georganiseerd*
- Het gebruik van de driehoek tussen de A27 en de westelijke bomenlaan, op onderstaande kaart aangeduid als "gebied beperking afleiding automobilisten", is niet toegestaan als de activiteit automobilisten op de A27 kan afleiden en zo de kans op ongelukken met voertuigen met gevaarlijke stoffen op de A27 toeneemt
Afspraak neer te leggen in voorschriften van de exploitatie horecabedrijf- en/of evenementenvergunning en in de overeenkomst.*
**[10-01-2011] indien het evenement onder verantwoordelijkheid van de houder van deze vergunning wordt georganiseerd*



Kaart met aanduiding gebied beperking afleiding automobilisten

- De toegangswegen- en paden krijgen een semi – openbaar karakter.
[25-07-2011] Deze afspraak is al vastgelegd in de overeenkomst van 2005.
- *Ontheffing van het nieuwe bestemmingsplan (alsmede het verkrijgen van een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening)* is mogelijk en nodig voor evenementen die niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan (e.e.a. afhankelijk van toetsing van de aanvraag aan de kwaliteit van o.a. het vervoers-, veiligheids- en, zo nodig, geluidsplan en de gebruikelijke toets- en weigeringsgronden in de APV of andere wetgeving) zoals
 - o Maximaal 8 dagen per jaar voor “middelgrote” evenementen op het complex met meer bezoekers dan 2.000 doch minder dan 5.000 tegelijkertijd
 - o Maximaal 4 dagen per jaar voor “grote” evenementen op het complex met meer bezoekers dan 2.000 tegelijkertijd zonder maximum
 - o In bovenstaande gevallen blijft het maximum van 140.000 bezoekers per jaar gelden.
 - o De gemeente zal in het kader van het evenementenbeleid een maximumcapaciteit voor het evenementencomplex bepalen.
 - o Als evenementendag geldt in ieder geval een dag waarop het evenement toegankelijk is voor publiek. Opbouw- en afbreekdagen tellen niet mee, tenzij hier geluidshinder voor de omgeving uit voortvloeit.

Afspraak neergelegd in de gebruiksregels van het nieuwe bestemmingsplan, neer te leggen in voorschriften van de vergunning exploitatie horecabedrijf en in de overwegingen van de overeenkomst.*

**[10-01-2011] indien het evenement onder verantwoordelijkheid van de houder van deze vergunning wordt georganiseerd*

- o Van de 8 “middelgrote” respectievelijk 4 “grote” evenementendagen zijn er in beginsel 4 resp. 2 voor de gemeente Houten gereserveerd en 4 resp. 2 voor de exploitant. Daadwerkelijke verdeling in overleg tussen gemeente en exploitant te bepalen (privaatrechtelijke overeenkomst) .
- o Van Wulven NV stelt het terrein ten westen van de oprijlaan naar het Rechthuys 10 dagen aan de gemeente om niet beschikbaar voor nader te omschrijven doeleinden. De data zullen jaarlijks door de gemeente worden bepaald, na overleg met de Van Wulven NV, rekening houdend met belangen van Van Wulven NV met name ivm voorkomen van schade aan het terrein of blokkeren van evenementen (privaatrechtelijke overeenkomst). Het bovengenoemde recht op 4 “middelgrote” en 2 “grote” evenementendagen maakt deel uit van het recht op 10 evenementendagen.

Afspraken zullen in goed overleg worden uitgewerkt in de overeenkomst.

In de volgende gevallen waarbij voldaan wordt aan de regels van het bestemmingsplan zoals niet meer dan 2000 bezoekers tegelijkertijd, dient de exploitant een evenementenvergunning aan te vragen waarbij oa. getoetst wordt op de kwaliteit van een vervoers-, en, zo nodig, veiligheids- en geluidsplan;.

- Indien door ervaring naar het oordeel van de gemeente of Van Wulven aannemelijk is te verwachten dat het te organiseren evenement overlast kan veroorzaken in de omgeving zoals te weinig parkeerplaatsen, geluidsoverlast, problemen met de openbare orde (voorbeelden niet uitputtend)

Afspraak neer te leggen in voorschriften van de vergunning exploitatie horecabedrijf en in overeenkomst *[10-01-2011] indien het evenement onder verantwoordelijkheid van de houder van deze vergunning wordt georganiseerd*

Van Wulven NV is bereid een vervoersplan op te stellen en uit te voeren met als doel om het aandeel autobestuurders onder de bezoekers ruim onder gemiddeld 38% te brengen of te houden ten gunste van meer openbaar, gemeenschappelijk en fietsvervoer.

Afspraak neer te leggen in voorschriften van de vergunning exploitatie horecabedrijf en, niet voorzien van geldsanctie vanwege het volstaan van een intentie en het moeilijk afdwingbare karakter van deze bepaling, in overeenkomst.*

**[10-01-2011] indien het evenement onder verantwoordelijkheid van de houder van deze vergunning wordt georganiseerd*

[25-07-2011] Van Wulven NV is bereid overleg te voeren met de exploitanten van Expo Houten, horecapaviljoen De Toekomst en de gemeente om te voorkomen dat verschillende evenementen met pieken in aantallen bezoekers tegelijkertijd plaatsvinden. Bij evenementen waarvoor een evenementenvergunning nodig is, is overleg verplicht.

Afspraak neer te leggen in voorschriften van de vergunning exploitatie horecabedrijf en in de overeenkomst.*

**[10-01-2011] indien het evenement onder verantwoordelijkheid van de houder van deze vergunning wordt georganiseerd*

Afspraken t.b.v. de exploitatie

- Van Wulven betaalt € 38.500,- 50% kosten ontsluitingsweg + meerkosten wegverbreding
- Van Wulven betaalt € 42.500,- 50% kosten rechtsafstrook Hoofdveste
- Van Wulven betaalt kosten brandblusvoorziening
- Van Wulven betaalt kosten van eventueel uit te keren vergoedingen voor planschade (nadere voorwaarden opnemen over de wijze van betrekken juristen van Wulven)

Afspraak neer te leggen in overeenkomst.

Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen hetgeen in de overeenkomst is opgenomen en hetgeen in de vergunning(-en) en in het bestemmingsplan wordt voorgeschreven, dan gaat het bepaalde in de vergunning(en) en in het bestemmingsplan voor.

Afspraak neer te leggen in overeenkomst

Gemeente Houten, projectgroep Rondo, opgesteld door Peter Bos

30 maart 2010

18 mei 2010

3 juni 2010 n.a.v. overleg met Van Wulven 2 juni 2010

23 juni 2010 n.a.v. opm. R. Andriess, opm. Openbare Werken

30 sept 2010 n.a.v. overleg projectgroep Rondo, n.a.v. overleg met Van Wulven 8 september

8 oktober 2010 n.a.v. overleg over handhaving en presentatie in het college 5 okt 2010

7 december 2010 n.a.v. voorbehoud Bgm in college 19-10-2010, opm. M. Verhagen 041110, B. Nauta 041110 en 151110

10 januari nav bespreking in projectgroep Rondo. Projectgroep besluit dat op basis van deze notitie een tweede versie van de anterieure overeenkomst kan worden opgesteld.

25 juli 2011 n.a.v. reactie Burgemeester, en reactie Van Wulven.

Toelichting wijzigingen in notitie na aanhouding in oktober 2010.

- Bij de afspraken, die we via voorschriften in de horeca-exploitatievergunning willen vastleggen, is toegevoegd, dat deze slechts op de vergunninghouder (exploitant) van toepassing zijn, en niet op de huurder van het evenementencomplex c.q. organisator van het evenement. Mede daarom is in de overeenkomst een kettingbeding opgenomen dat alle gebruiksafspraken uit de overeenkomst ook moeten worden doorgelegd aan alle huurders en exploitanten in het complex.
- De milieuvergunning is geschrapt als publiekrechtelijk instrument, waarin we aanvullende voorschriften (bijvoorbeeld over vervoersmanagement) kunnen stellen, omdat het bedrijf ook via een melding kan functioneren. Mede daarom zijn in de overeenkomst gebruiksafspraken opgenomen.
- De afspraken over bezoekersregistratie zijn minder gedetailleerd geworden en gericht op het principe dat de exploitant bezoekersgegevens brengt op eerste verzoek van de gemeente.
- Minder vrijblijvendheid ten aanzien van overleg met nabijgelegen horeca- en evenementenbedrijven
- De eigenaar ziet geen aanleiding om over het begrip semi-openbaar bij paden nadere afspraken te maken. De gemeente kan geen nadere afspraken eisen. Ze houdt bij klachten toezicht op naleving van de afspraak.