

AFPRAKEN "MANS B.V." EN GEMEENTE GEMERT INZAKE ZWEMBAD.

Onderstaand is een weergave van de afspraken zoals die zijn gemaakt tussen Mans b.v. (voortaan ook te noemen "Fitland") en de gemeente Gemert tijdens de diverse gesprekken die zijn gevoerd in verband met het in erfpacht nemen van het zwembad. Deze afspraken worden geacht onderdeel uit te maken van de gesloten erfpachtovereenkomst.

1. Brief zwemverenigingen en een omwonende.

- a. het zwembad speelt geen directe rol in hun visie op het sportgebeuren. Dit betekent, dat wat Fitland betreft deze voorziening zijn huidige functie blijft behouden (o.a. warm waterdag, zwemverenigingen, schoolzwemmen en zwemlessen);
- b. het zwembadgebruik door de zwemverenigingen kan op de dagen en tijden zoals nu het geval is;
- c. uitgangspunt voor de tarieven voor de zwemverenigingen is f 84,00 per uur. Dit bedrag zal in 1995 worden verhoogd met het indexcijfer zoals opgenomen in de overeenkomst;
- d. daarnaast zal eenmalig een extra verhoging worden toegepast i.v.m. de extra te realiseren voorzieningen van maximaal 5%;
- e. aangezien op dit punt het huidige contract met Vos wordt "overgenomen" geldt voor de komende 4 jaren een maximale aanpassing met het prijs-indexcijfer;
- f. tot nu toe mogen zwemverenigingen gratis gebruik maken van bergruimte in het zwembad. Fitland garandeert dat deze voorziening ook in de toekomst beschikbaar zal blijven. De ligging er van zal zelfs worden verbeterd;

2. Wensen gemeente m.b.t. openhouden buitenbad.

- a. op de plaats van het huidige diepe buitenbassin komt binnen het bouwblok een multi-functionele hal waarbij gedacht wordt aan realisering van indoor-ski, klimwand en tennis;
- b. het ondiepe bassin blijft wel beschikbaar voor het publiek en wordt in 1996 aangepast aan de eisen van de W.H.V.Z.. Het bad wordt (gedeeltelijk) overkapt en aangepast in die zin, dat een deel wordt bestemd/ingericht voor "baantjes zwemmen" o.a. voor m.n. ouderen, een deel wordt benut als buffer en een deel wordt aangepast tot peuterbad. De afmetingen daarvan zijn tenminste: lengte 25 m. en breedte 19 m. De diepte gaat tot 1,30 m. Fitland draagt het risico van de exploitatie. Het is de verantwoordelijkheid van Fitland uitstel te bewerkstelligen bij de provincie voor het voldoen aan de eisen W.H.V.Z..;
- c. bij de renovatie is het o.a. noodzakelijk de filterinstallatie te vervangen. De werkzaamheden zullen naar verwachting 2 maanden duren. Aangezien er sprake is van één installatie voor zowel binnen- als buitenbad moet het zwembad 2 maanden dicht. Aangezien in verband met het feitelijke gebruik de "belangen" van het binnenbad in dit geval zwaarder wegen dan die van het buitenbad wordt besloten deze werkzaamheden uit te voeren direct na afloop van de seizoensactiviteiten van het binnenbad (medio juni 1995). Consequentie daarvan is, dat het buitenbad in het seizoen 1995 niet geopend kan zijn.

3. Bepalingen bestemmingsplan.

- a. er zal een fietsenstalling worden gerealiseerd "naast de voordeur";
- b. het naar voren bouwen volgens het plan "Vos" wordt iets verder doorgetrokken. De begane grond wordt $\pm$ 1 m verlaagd. Vervolgens komen er in totaal 2 verdiepingen. Er vindt geen uitbreiding van de squash-banen

plaats. Wel een uitbreiding van de kleedlokalen van het sportcentrum met sauna-gelegenheid. Later zal er ook aansluitend een zwembadje worden gerealiseerd. Deze activiteiten vinden plaats binnen het huidige aangegeven bouwblok;

- c. de plannen aan de voorzijde met geringe afwijkingen van de voorgevellijn zullen, op het moment dat deze concreet zijn, worden gepubliceerd. Bij geen bezwaren kan dan een ander uitgevoerd worden;
- d. overige bouwplannen buiten het bouwblok zullen worden gerealiseerd volgens de normale procedure;
- e. bij de planvorming voor het realiseren van een klintoren dient voornamelijk uitgegaan te worden van een maximale bouwhoogte van 8,25 meter boven peil (= hoogte van het terrein). Het huidige plan heeft een hoogte van 9,75 meter. Bezien zal worden of deze plannen kunnen worden gerealiseerd binnen huidige bestemmingsplanbepalingen. Zo niet, dan zal een tekening worden aangeleverd die zal worden gepubliceerd direct na instemming door de gemeenteraad;

4. Bepalingen geluidshinder.

- a. voorkoming geluidsoverlast voor de omgeving komt aan de orde bij het behandelen van de milieuvergunning en de bouw aanvraag;
- b. er kan voor het grootste gedeelte van de bouwplannen volstaan worden met een melding. Voor een gedeelte (in elk geval het zwembad) dient echter een uitbreidingsvergunning opgestart te worden. Aan een melding kunnen nl. geen voorschriften worden verbonden en door het gebruik van nieuwe "technieken" sluiten de huidige voorschriften niet aan. Een en ander hoeft de uitvoering niet te vertragen. Door de uitbreidingsaanvraag nu op te starten kan de procedure doorlopen zijn vóór opening van het sportcentrum/zwembad.

Afgesproken wordt dat de benodigde aanvragen, na overleg met de afdeling Milieu, zo spoedig mogelijk worden ingediend.

Van belang daarbij is dat aangegeven wordt, dat wordt voldaan aan de richtlijn "CPR 15-1" voor wat betreft de opslag van chemische stoffen. Een exemplaar daarvan wordt meegegeven. Bij verdere uitbreidingen dan nu aangegeven dient er rekening mee te worden gehouden dat een geluidsrapportage nodig is.

5. Personeel.

- a. Fitland is bereid "ons" personeel (dhr. Ben van Daalen, dhr. Wim Rouerse en mevr. Anja Morelissen) over te nemen onder de gelijke condities die nu voor Sportcentrum Vos gelden zoals verwoord in "Bijlage 3 behorende bij de overeenkomst tot overdracht in erfpacht van het zwembad "De Vogelsanck" door de gemeente Gemert aan sportschool Vos".

6. Schoolzwemmen.

- a. Zolang het schoolzwemmen blijft zal Fitland dit ook mogelijk maken. De gemeente wil zich op dit punt niet binden en voor de toekomst de handen vrij hebben. Er ligt ook geen voornemen om ter zake te stoppen. Zoals de politieke inzichten nu zijn ligt de eerste 2 à 3 jaren een afbouw niet in het verschiep. Daarbij zijn wij ons er van bewust dat er nu veel geïnvesteerd moet worden en dat stopzetting daarvan op zeer korte termijn erg "ongelegen" komt.
- b. Ten aanzien van de tariefstelling is het volgende afgesproken. De gemeente betaalt vanaf 1989 een vast bedrag van f 75.775,00. Daarnaast betaalt het speciaal onderwijs zelf een bedrag van f 4.500,00. Ingaande 1 januari 1996 kan het vaste bedrag worden geïndexeerd overeenkomstig

het bepaalde in artikel 18 lid b. van de erfpachtovereenkomst.

7. Gehandicaptenvoorzieningen.

- a. het binnenbad wordt toegankelijk en bruikbaar gemaakt voor gehandicapten. Over de concrete uitvoering zullen betrokken verenigingen in Gemert door hen vooraf worden geïnformeerd. De gemeente neemt initiatief tot het beleggen van de bijeenkomst. Contact met Huize Padua zal door Fitland worden gelegd;
Het gemeentebestuur verbindt zich ten behoeve van de hier bedoelde investeringen medewerking te verlenen aan het verkrijgen van subsidies en bijdragen van derden.

8. Exploitatie-tekort voor gemeente.

- a. er komen op geen enkele wijze "nagekomen tegenvallers" voor rekening van de gemeente;

9. Kostenopzet.

- a. aangezien een nieuwe rechtspersoon wordt opgericht dient een "aflopende" bankgarantie te worden afgegeven bij de ondertekening van de contracten. De hoogte van de bankgarantie bedraagt bij ondertekening f 500.000,00. Bij oplevering van de nu te realiseren verbouwplannen (zoals bedoeld in overzicht onder 8.b. en naar verwachting gerealiseerd per 1 september 1995) kan deze worden verlaagd naar f 150.000,00. Deze laatste kan vervallen op het moment van realisering van de aanpassing van het ondiepe buitenbad (naar verwachting medio 1996);
- b. de bankgarantie is opeisbaar zonder rechterlijke tussenkomst;

10. Tekst overeenkomst.

- a. de zonneweide blijft voor een gedeelte in erfpacht uitgegeven (blauw dubbel gearceerd) en de rest wordt in bruikleen gegeven (rood gearceerd). Op dit punt verandert er dus niets;
- b. de erfpacht voor het gebouw bedraagt f 1,00 per jaar. Na 5 jaar is er een recht op koop voor f 1,00 voor dat gedeelte;
- c. de gemeente heeft er bewust voor gekozen een deel van de speelweide op basis van bruikleenovereenkomst in gebruik te geven. Indien het goed gaat en Fitland verzoekt om definitieve overdracht van dit gedeelte dan zal de meerwaarde van de grond worden verrekend. Daarnaast kan deze dienen als een soort buffer: niet alles uit handen geven want dan zijn we helemaal overgeleverd. Dit neemt niet weg, dat de gemeente zeker niet vrij is daarover te beschikken in die zin, dat de bestemming is "recreatie". Dit is al een waarborg omdat andere gebruiksmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan niet voorhanden zijn. Afgesproken wordt dat de speelweide, excl. de gemaakte afspraken met betrekking tot eventuele uitbreidingsmogelijkheden parkeerplaatsen Eendracht en Macropedius, alleen zal worden teruggevorderd als de gemaakte afspraken niet worden nagekomen;
- d. de nu bekende plannen vallen onder het te sluiten contract (+ extra dienstwoning + aanpassing ondiepe buitenbad). Wat daar nog bij komt (zowel binnen als buiten het bouwblok) kan leiden tot een meerwaarde. De bepaling daarvan wordt overgelaten aan de "commissie van 3";
- e. de zonneweide blijft beschikbaar voor recreatie-activiteiten van Fitland;

- f. parkeermogelijkheden t.b.v. "de Eendracht" en het Macropediuscollege moeten wel uitgebreid kunnen worden in de toekomst. Een en ander overeenkomstig de bij deze afsprakenlijst behorende bijlage 1;
- g. met betrekking tot het te hanteren afschrijvingspercentage ter bepaling van de economische waarde als bedoeld in artikel 21 van de erfpachtovereenkomst zal maximaal 15% per jaar gerekend worden;

11. Overige aandachtspunten.

- a. de naam van het complex wordt "Fitland";
- b. uitbreiding van de parkeercapaciteit (nu 60 plaatsen) tegenover de ingang van het zwembad mag op onze grond op kosten van Fitland (bestemmingsplanmatig is daarin reeds voorzien). De gemeente zal dit terrein ook voor dit doel blijvend om niet beschikbaar stellen. De méérkosten i.v.m. het verleggen van de Vicaris van der Asdonckstraat, waardoor de invalidenparkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd aan de straatzijde nabij Fitland, zullen worden uitgevoerd voor rekening van de gemeente. Vanuit Fitland wordt aandacht gevraagd voor het "zicht" op de entree. Voorkomen dient te worden, dat deze door bomen wordt ontnomen. Verdere uitbreidingen van de parkeercapaciteit zouden op de huidige zonneweide moeten worden gerealiseerd. Aangezien het een markant punt is wordt er vanuit gegaan dat aan de parkeerplaats een behoorlijke uitstraling wordt gegeven. De bestemmingsplan-tekening wordt meegegeven én de tekening van de in uitvoering zijnde plannen van de gemeente tot realisering van 60 parkeerplaatsen. De uitbreiding zal in die lijn worden doorgezet. Handhaving als evenemententerrein is daardoor uitgesloten. Het normale onderhoud van de parkeerplaats zal door de gemeente worden meegenomen. Hieronder dient in dit geval te worden verstaan het onderhoud van de groenvoorziening (1 à 2 keer snoeien per jaar, ecologisch onderhoud, noodzakelijke vervangingen). Overig onderhoud en extra onderhoud i.v.m. intensief gebruik zal geschieden door en voor rekening van Fitland;
- c. ook het woonhuis wordt eigendom van Fitland en zal vooralsnog bewoond blijven worden door de huidige bewoners;
- d. gevraagd is om een 2e dienstwoning. In principe bestaat daartegen geen bezwaar. Daarvoor zal echter wel de geldende bestemmingsplan-procedure moeten worden gevolgd;
- e. om de vordering ad f 250.000,00 op Sportcentrum Vos veilig te stellen koopt de gemeente Sportcentrum Vos. Sportcentrum Vos verklaart zich daardoor bereid het erfpachtrecht af te staan en de (on)roerende zaken over te dragen. Het college zal voor deze transactie een machtiging aan de gemeenteraad vragen op grond van artikel 156 van de gemeentewet. De hiermee gemoeide transport- en beschrijvingskosten komen voor rekening van Fitland;
- f. Fitland wil de garantie dat de nu bekende bouw-/verbouwplannen kunnen doorgaan (ontbindende voorwaarde);
- g. onderhoud groen: binnen het hekwerk voor rekening en verantwoording van Fitland, buiten het hekwerk voor rekening en verantwoording van de gemeente. Het onderhoud aan het hekwerk zelf is voor rekening en verantwoording van Fitland. Het hekwerk nabij "de Eendracht" zal nog voor rekening van de gemeente worden hersteld;
- h. de mogelijkheid van de bouw van een groepsovernachtingsaccommodatie in de verdere toekomst wordt niet uitgesloten. Ook daarvoor gelden dan de gebruikelijke bestemmingsplan-procedures. Hierbij wordt wel aangetekend, dat we er daarbij van uitgaan, dat tenminste 75% van de gasten een "relatie" heeft met het "Fitland"-gebeuren. Dit wordt dan ook los gezien van mogelijke plannen van andere particulieren om te komen tot de vestiging van een hotel;

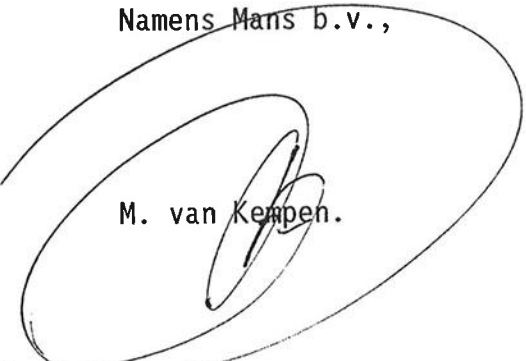
- i. indien de waarde van de opstallen naar de mening van Fitland te hoog zouden zijn getaxeerd in het kader van de O.Z.B. dan zal dat op basis van een in te dienen bezwaarschrift nader worden gezien;
- j. het tegen de achterwand van de zwemzaal van het binnenbad aanwezige kunstwerk blijft eigendom van de gemeente. Indien enigszins mogelijk dan zal het kunstwerk zijn huidige plaats behouden. Mocht dit in de toekomst echter beslist niet kunnen, dan zal het kunstwerk aan de gemeente teruggegeven worden;
- k. gebruik van het nu aanwezige voetbalveld door het Bedrijfs Zomer Avond Voetbal is in de toekomst niet meer mogelijk gezien het beoogde gebruik voor andere doeleinden. De gemeente zal hen daarover informeren en een alternatief aanbieden;
- l. ter nadere uitwerking van artikel 19 lid b. van de erfpachtovereenkomst wordt afgesproken, dat indien het binnen- en buitenbad open blijven, geen inzage in de boekhouding zal worden gevraagd. Indien men op basis van het rendement overweegt het zwembad te sluiten dan zal men wel inzage moeten geven;

Aldus vastgesteld en als zodanig onderdeel uitmakend van de bij raadsbesluit d.d. 20 april 1995 vastgestelde erfpachtovereenkomst,

Voor accoord,

Namens Mans b.v.,

M. van Kempen.



P. Cloostermans.



Namens gemeente Gemert,

mr. J.H.A.G. van Maasakkers.

