



Samenwerkingsovereenkomst Gildebosch - Gildewoud:

De ondergetekenden:

1. Leenders projectontwikkeling B.V. kantoorhoudende aan de Hoofdstraat 54a, 5121 JG Rijen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20093173, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. R. Leenders, hierna te noemen: 'Gildebosch';
2. vereniging het GildeWoud, kantoorhoudende te Waalre, ingeschreven in het verenigingsregister onder nummer 78133386, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur, hierna te noemen: 'Gildewoud';

Overwegende dat:

- Gildebosch op basis van de zgn. landgoederenregeling een nieuw landgoed wenst te realiseren van tenminste 10 hectare in een plangebied ten noorden van de Gildeboschweg te Waalre, waarbinnen tenminste 5,0 hectare openbaar toegankelijke en duurzaam beheerde nieuwe natuur moet worden gerealiseerd, in ruil waarvoor in het plangebied 2 woongebouwen van 1.500 m³ ieder mogen worden gebouwd; Gildebosch heeft daartoe opgesteld de visie Landgoed Gildebosch Waalre, 8 oktober 2018;
- Natuurmonumenten 10.45.60 hectare grond heeft in het plangebied; deze percelen zijn destijds door Natuurmonumenten aangekocht als ruilgrond voor de realisatie van natuur (NNN) in het verderop gelegen Dommeldal, echter bleek ruil niet mogelijk; herontwikkeling naar landgoed is wel mogelijk en daartoe heeft Natuurmonumenten een koopovereenkomst gesloten met Gildebosch; de gehele opbrengst van deze verkoop wordt geherinvesteerd in grondaankopen in het Dommeldal ten zuiden van Eindhoven; Mochten de plannen tot de ontwikkeling van het landgoed onverhoopt geen doorgang vinden dan zal Natuurmonumenten genoodzaakt zijn het perceel weer op de markt te brengen en aan de hoogste mogelijke prijs te verkopen. In dat geval is de opbrengst aanmerkelijk lager, hetgeen ten koste gaat van de realisatie van het natuurnetwerk in het Dommeldal;
- Gildewoud tegen bebouwing is binnen het plangebied en daartoe een burgerinitiatief is gestart om in het plangebied nieuwe natuur te realiseren, duurzaam te onderhouden en openbaar toegankelijke te houden;
- de gemeente Waalre in principe wenst mee te werken aan de realisatie van een nieuw landgoed zoals voorgestaan door Gildebosch en daartoe ook een principe uitspraak heeft gedaan, maar Gildebosch ook heeft verzocht in overleg te treden met Gildewoud om te bezien of er mogelijkheden zijn om in onderling overleg de ambities van beide partijen te combineren; om dit proces te begeleiden heeft Waalre een mediator aangesteld;

Partijen hebben op basis van het bovenstaande intensief met elkaar overlegd om te onderzoeken of een samenwerking mogelijk is, waarbij de redelijke belangen van eenieder worden gerespecteerd. De resultaten van genoemd overleg worden als volgt samengevat:

- landgoed Gildebosch omvat een aaneengesloten gebied van 10,46 hectare, waarbinnen bijna 7 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd;
- inclusief de reeds aanwezige natuur wordt daarmee ruim 90% van het landgoed natuur;
- het landgoed is een aantrekkelijk en ingetogen coulisselandschap, waarin continue subtiele overgangen tussen besloten en open, nat en droog; het landschap ontleent haar identiteit aan de kleine kamers en de bosranden met gefilterde doorzichten: een interessant en fraai kleinschalig landschap;
- binnen het landgoed zijn 2 woongebouwen gelegen: gebouwen, bijgebouwen en infrastructuur beslaan bijna 10% van het landgoed;
- de woongebouwen worden ingetogen vormgegeven: situering, vorm, inhoud en materialisatie van de gebouwen zijn ondergeschikt aan de overheersende omgeving en passen zich hierbij aan;
- de vereniging Gildewoud wordt eigenaar van ca. 7,6 hectare in het landgoed, waarmee beheer, duurzaam onderhoud en openbare toegankelijkheid ook voor de lange termijn is gegarandeerd;
- partijen verzoeken gezamenlijk de gemeente Waalre om (planologische-) medewerking aan de realisatie van het plan voor landgoed Gildebosch;

Handwritten signatures in blue ink, including initials 'AL', 'JG', 'RY', and 'AK'.



Partijen wensen hun gezamenlijke afspraken in deze samenwerkingsovereenkomst vast te leggen en komen daartoe overeen als volgt:

artikel 1: doel van deze overeenkomst

Partijen werken samen en sluiten deze overeenkomst om daarmee een concrete en ondubbelzinnige positieve uitspraak te krijgen van het College en de Gemeenteraad van Waalre over het plan voor landgoed Gildebosch zoals uitgewerkt in de aan partijen genoegzaam bekende visie landgoed Gildebosch, 8 oktober 2018 en de door partijen overeengekomen inrichtingsschets d.d. 22 februari 2021; de in de schets aangegeven nieuwe natuur moet gezien worden als een indicatie, maar is niet bedoeld om exact zo uit te voeren; de inrichtingsschets is als bijlage 1 toegevoegd aan deze overeenkomst;

artikel 2: verplichtingen van Gildebosch

- Gildebosch heeft een koopovereenkomst gesloten met Natuurmonumenten voor de aankoop van 10.45.60 ha. grond; op deze gronden worden maximaal 2 nieuwe woongebouwen gerealiseerd van totaal maximaal 3.000 m³ op bouwvlakken van ca. 0,5 ha. en een landweg op een oppervlakte van ca. 0,4 ha.; hierop is van toepassing het beeldkwaliteitsplan zoals vervat in de visie voor landgoed Gildebosch 8 oktober 2018;
- na onherroepelijke vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor landgoed Gildebosch wordt ca. 7.6 ha. grond voor € 1,- de massa geleverd aan Gildewoud, zie inrichtingsschets in de bijlage; bij deze levering betaald Gildebosch aan Gildewoud een bedrag van € 150.000,- om op deze gronden nieuwe natuur te realiseren e.e.a. zoals bepaald in artikel 3;
- Gildebosch streeft ernaar om - behoudens de bouwkavels - haar deel van het plangebied zoveel mogelijk toe te voegen aan het Natuurnetwerk;

artikel 3: verplichtingen Gildewoud

- Gildewoud is verplicht op de ca. 7.6 ha. die aan haar worden geleverd op basis van artikel 2 naar eigen inzicht tenminste vijf hectare hoogwaardige nieuwe natuur te realiseren die duurzaam wordt beheerd en openbaar toegankelijk is; Gildewoud investeert daartoe (vrijwel) het gehele bedrag dat zij hiervoor krijgt van Gildebosch; het voorgaande wordt juridisch zodanig vormgegeven dat e.e.a. ook op de lange termijn handhaafbaar is; Gildewoud maakt daartoe een zgn. natuurbeheertypenkaart op basis van de inrichtingsvisie van Gildebosch van 8 oktober 2018, waarbij Gildewoud zich hierbij laat adviseren door Natuurmonumenten;
- Gildewoud streeft ernaar om haar deel van het plangebied zoveel mogelijk toe te voegen aan het Natuurnetwerk;
- om de levering van gronden en de betaling van € 150.000,- op grond van artikel 2 fiscaal vriendelijk te realiseren draagt Gildewoud er zorg voor dat de ANBI-status wordt verkregen;
- Gildewoud draagt alle kosten van levering van de gronden en alle overige kosten die verbonden zijn aan de verplichtingen uit hoofde van dit artikel;
- Gildewoud is gerechtigd tot alle (subsidie) opbrengsten die zij verkrijgt op haar eigendommen;

artikel 4: vervolg van de samenwerking

Op basis van een concrete en ondubbelzinnige positieve uitspraak zoals verwoord in artikel 1 wordt door Gildebosch één bestemmingsplanwijziging opgestart voor het gehele plangebied; partijen zetten daartoe deze samenwerkingsovereenkomst om in alle daartoe noodzakelijke definitieve overeenkomsten voor samenwerking, koop- en verkoop, anterieure overeenkomst met Waalre, aktes voor levering van gronden, kwalitatieve verplichtingen etc. etc.; partijen hebben hierbij de inspanningsverplichting om de concrete vorm/rechtshandelingen in onderling overleg fiscaal/juridisch zo voordelig mogelijk te realiseren;

artikel 5: ontbinding

Indien de Gemeenteraad van Waalre niet uiterlijk op 1 juni 2021 een concrete en ondubbelzinnige positieve uitspraak doet over het plan voor landgoed Gildebosch, wordt de samenwerking tussen partijen beëindigd en vervallen alle bepalingen, rechten en plichten uit hoofde van deze overeenkomst; partijen zijn dan op geen enkele wijze meer aan elkaar verbonden en jegens elkaar niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding en/of tegemoetkoming uit welke hoofde dan ook; de datum van 1 juni 2021 kan worden aangepast indien partijen daarmee instemmen;



artikel 6: samenwerking, geheimhouding

Partijen zullen ter bevordering van de samenwerking als bedoeld in deze samenwerkingsovereenkomst al datgene doen respectievelijk nalaten wat redelijkerwijs van hen kan worden gevergd; partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie aangaande het project of de wederpartij(en) bij deze overeenkomst waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden of die zij in het kader van deze overeenkomst verkrijgen, tenzij er een wettelijke verplichting is tot het verstrekken van deze informatie of het verstrekken van deze informatie noodzakelijk is voor het bereiken van de resultaten die in deze overeenkomst worden beoogd;

bijlage: inrichtingsschets d.d. 22 februari 2021.

Aldus overeengekomen te Waalre/Rijen op 22 februari 2021,

Leenders projectontwikkeling BV,

Ronald Leenders

vereniging het GildeWoud

Rob IJff, Voorzitter

Gertrude Arends, Secretaris

Andre Veen, Penningmeester

