

Uitvoeringsnota Pacht 2025

Gedeputeerde Staten van Limburg,

Gelet op artikel 4:81 Awb

BESLUITEN

Vast te stellen de volgende beleidsregel

Uitvoeringsnota Pacht 2025

1. Inleiding

De provincie Limburg heeft een omvangrijke vastgoedportefeuille van afgerond 3.290 ha. (per 1-1-2024). Deze portefeuille bestaat voor ongeveer de helft uit landbouwgronden en natuurgronden. De provincie bezit deze gronden in afwachting van doelrealisatie, ofwel om in te zetten als ruilgrond. In afwachting van deze inzet worden gronden agrarisch of voor natuurdoeleinden geëxploiteerd. De exploitatie wordt tijdelijk door lokale agrariërs en andere partijen ter hand genomen. De afspraken hierover, worden door het cluster Grond en Vastgoed met de betreffende gebruikers vastgelegd in (pacht)overeenkomsten.

Deze Uitvoeringsnota Pacht 2025 beschrijft de wijze waarop de landbouwgronden en natuurgronden (voor zover agrarisch medegebruik mogelijk is) van de provincie Limburg in pacht en huur worden uitgegeven.

Aanleiding

De Uitvoeringsnota Pacht 2024 is in januari van dit jaar vastgesteld, de nu voorliggende herziene versie de "Uitvoeringsnota Pacht 2025" betreft een actualisatie van de 2024 versie. Deze actualisatie is noodzakelijk op basis van opgedane ervaringen en beoogd inspraak door belangstellenden en draagt daarmee bij aan het principe van een responsieve overheid.

Met de voorliggende Uitvoeringsnota Pacht 2025 kan ook de koppeling worden gelegd naar en uitvoering worden gegeven aan de doelstellingen zoals verwoord in de provinciale *beleidskaders* "Perspectief voor het landelijk gebied" en "Werken aan een toekomstbestendige economie".

Met de opgedane ervaring op grond van de Uitvoeringsnota Pacht 2024 en de daaropvolgende belangstellingsregistratie - uitgifte, daaruit voortvloeiende jurisprudentie – en de overleggen met de Limburgse Land- en TuinbouwBond, Biologisch Limburg en de Water Maatschappij Limburg is deze nota geactualiseerd.

Bij de uitgifte van grond (waaronder uitgifte in pacht en huur) is de Provincie gehouden om een openbare selectieprocedure te hanteren. Hierbij dienen volgende het Didam-arrest objectieve, toetsbare en redelijke criteria gehanteerd te worden bij het selecteren van een gegadigde (pachter). Voornaamste selectie criterium daarbij blijft de status volgende de eco regeling van het *Gemeenschappelijk Landbouw Beleid (GLB)*¹. Dit criterium is in de basis de meest zuivere parameter om belangstellenden tegen elkaar af te wegen. Daarbij zijn de doelstellingen volgende deze nota en kaders in lijn met de doelstellingen volgend het GLB.

Doelen

Met het vaststellen van de Uitvoeringsnota Pacht 2025 wordt ingezet en bijgedragen aan de twee doelstellingen: *Het financieel rendement* met het beschikbaar stellen van landbouwareaal aan agrariërs zodat deze gronden hoofdzakelijk een bijdrage kunnen leveren aan de voedselvoorziening.

1) De regeling in het kort: Vanuit het Europese Gemeenschappelijk Landbouw Beleid kunnen agrariërs aanspraak maken op een basisinkomenssteun (landbouwsubsidie). Om in aanmerking te komen voor deze premie dient de aanvrager aan een aantal basis conditionaliteiten te voldoen. Deze conditionaliteiten worden in de regeling beschreven (hier niet nader geduid). Aanvullende premies, volgende de eco regeling worden beschikbaar gesteld indien de aanvrager in kwestie aanvullende maatregelen treft in zijn bedrijfsvoering die bijdragen aan "toekomstbestendig boeren". Deze aanvullende maatregelen moeten bijdragen aan maatschappelijke opgaven en zijn gekoppeld aan 5 doelen. De doelen zijn: biodiversiteit, bodem / lucht, klimaat, landschap en water.

Het *maatschappelijk rendement*, middels het stimuleren van regeneratieve, natuur inclusieve en biologische landbouw maar tevens aandacht te hebben voor natuurontwikkeling.

Leeswijzer

Deze nota is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2, Toepassingsbereik nota, beschrijft de reikwijdte van de inhoud van deze nota.

Hoofdstuk 3, Aanpassingen ten opzichte van de Uitvoeringsnota Pacht 2024, beschrijft de inhoudelijke wijzigingen en beleidskeuzes.

Hoofdstuk 4, Welke inhoudelijke en beleidsmatige keuzes worden bestendigd met de Uitvoeringsnota Pacht 2025.

Hoofdstuk 5, Uitvoering, beschrijft de selectieprocedure en criteria aangaande de uitgifte van provinciale pachtgronden, als ook de mogelijkheid tot een-op-een uitgifte van pachtgronden.

Hoofdstuk 6, Juridische aspecten, condities en voorwaarden, beschrijft het toe te passen uitgifteregime, de uitgifteduur en het prijsbeleid.

Hoofdstuk 7, Sancties, controle en toezicht, beschrijft de handelwijze ingeval van misdragingen en overtredingen van pachters bij het gebruik van provinciale pachtgronden, alsmede de wijze waarop er toezicht wordt gehouden op het gebruik van de grond.

Hoofdstuk 8, Communicatie openbare belangstellingsregistratie, beschrijft de communicatie rondom de belangstellingsregistratie en selectieprocedure.

Hoofdstuk 9, Evaluatie beschrijft wanneer er een herziening van de Uitvoeringsnota Pacht 2025 aan de orde is.

2. Toepassingsbereik nota

Voor inhoudelijk in te gaan op de wijze waarop de Provincie Limburg haar gronden verpacht is het noodzakelijk om het begrip pacht te duiden en het toepassingsbereik van deze nota af te bakenen.

Het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:311 BW) omschrijft **pacht** als:

Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

Pacht wordt in de zin van het Burgerlijk Wetboek opgetekend als een bijzondere overeenkomst, aangezien deze wetgeving diverse dwingendrechtelijke bepalingen bevat zijn wij op onderdelen gehouden aan hetgeen wettelijk is geregeld. Indien het aan contractvrijheid ontbreekt wordt dat in de nota vermeld.

Het begrip **landbouw** wordt in dit kader in artikel 7:312 het Burgerlijk Wetboek beschreven als volgt:

*Onder landbouw wordt verstaan, steeds voor zover **bedrijfsmatig** uitgeoefend: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw.*

Indien het aspect “bedrijfsmatig” ontbreekt is er geen sprake van landbouw noch van pacht. In die specifieke gevallen is het wettelijke regime van huur van toepassing.

Huur wordt in het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:201 BW) beschreven als:

Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

Openbare lichamen zoals de Provincie Limburg kunnen overigens ook niet voor de bedrijfsmatige landbouw geschikte gronden in pacht uitgeven, bijvoorbeeld ingeval van natuurgonden.

Bij de tijdelijke uitgifte van landbouwgronden of natuurgroonden van de Provincie Limburg is deze nota van toepassing, ongeacht sprake van huur dan wel pacht. Deze nota is geldig vanaf het moment van vaststelling en blijft van kracht tot de vaststelling van een opvolgende versie van deze Uitvoeringsnota.

3. Aanpassingen ten opzichte van de Uitvoeringsnota Pacht 2024

Het is wenselijk en noodzakelijk om de wijze waarop de Provincie Limburg haar pachtgronden uitgeeft aan te laten sluiten op de snel veranderende maatschappij met tal van opgaven in het landelijk gebied als ook in te spelen op de economische uitdagingen die er liggen. De opgaven zijn beschreven in de provinciale beleidskaders “Perspectief voor het landelijk gebied” en “Werken aan een toekomstbestendige economie”. Met het vaststellen van de Uitvoeringsnota Pacht 2025 kunnen concrete uitvoeringsgerichte bijdragen worden geleverd aan het verwezenlijken van de beschreven doelstellingen uit de beschreven kaders.

Het is de bedoeling om met de Uitvoeringsnota Pacht 2025, *innovatief, maatschappelijk en toekomstbestendig ondernemen aan te jagen*. Regeneratieve, natuur inclusieve en biologische landbouw wordt daarbij gestimuleerd, *tegelijktijd het belang van voedselproductie te erkennen* en niet uit het oog te verliezen, net zoals de aandacht voor natuurontwikkeling.

Het valt op voorhand niet uit te sluiten dat in de nabije toekomst deze nota nogmaals moet worden herzien onder invloed van niet beïnvloedbare externe ontwikkelingen in het landbouwkundig werkveld (bv. door landelijke of Europese wet- en regelgeving).

In de volgende paragrafen volgt een uiteenzetting van de wijzigingen ten opzichte van de Uitvoeringsnota Pacht 2024 en een beschrijving van de wijze waarop de voorgestelde wijzigingen kunnen bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen volgende de beschreven kaders.

3.1 Aanvullende kwalitatieve eisen op percelen in waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied

Op percelen die zijn gelegen binnen waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden worden aanvullende kwalitatieve eisen gesteld aan de beoogde pachters. Op deze gronden wordt voorrang gegeven aan ondernemers die deelnemen aan het project Duurzaam Schoon Grondwater (deelname 2024 - of aan partijen die zich uiterlijk voor “einde belangstellingsregistratie” hebben ingeschreven als deelnemer van DSG).

Met het project “Duurzaam Schoon Grondwater” (DSG) voeren de provincie Limburg, de WML en de LLTB samen de “Uitvoeringsovereenkomst aanvullende aanpak nitraatuitspoeling uit agrarische bedrijfsvoering in specifieke grondwater beschermingsgebieden in Limburg” uit. De provincie Limburg subsidieert deze aanpak met als doel om de uitspoeling van nitraat uit bemesting te verminderen en de drinkwaterwinningvoorziening te beschermen. Dit gebeurt middels het begeleiden en adviseren van landbouwers omtrent bemesting- en teeltplannen.

De voorgestelde maatregel draagt concreet bij aan het verwezenlijken van de doelstelling volgende het beleidskader Perspectief voor het Landelijk Gebied:

In 2027 is er een duurzamer, robuuster en ecologisch gezonder watersysteem dat beter kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van verbeterde kwaliteit.

NB: Indien het project Duurzaam Schoon grondwater niet wordt voortgezet na 2024, dan kan worden overwogen om ondernemers die deelnemen aan een project gericht op het verminderen van nitraatuitspoeling dat onderdeel is van het Deltaplan Agrarisch Waterbeheer - voorrang te geven bij het toedelen van pachtgronden voor zover gelegen binnen waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden.

3.2 Aanvullende kwalitatieve eisen op percelen in hamsterreservaten

De Provincie Limburg heeft een taakstelling aangaande de inrichting van hamsterreservaten. Vanuit die hoedanigheid zijn er landbouwpercelen (thans met natuurstatus) in eigendom waarop specifiek beheer dient te worden gevoerd, met als doel instandhouding van de hamster, een beschermde diersoort onder Bijlage IV van de Habitatrichtlijn.

Op gronden die als zodanig kwalificeren worden extra kwalitatieve eisen gesteld aan de beoogde pachters. Het hamsterbeheer is complex en vergt veel vakmanschap en leent zich niet voor een brede doelgroep, ondermaats beheer kan leiden tot uitsterven van lokale populaties.

Zodoende dient de beoogde pachter gedurende 3 van de afgelopen 10 jaren aantoonbare ervaring te hebben met natuur en landschapsbeheer op een oppervlakte van minimaal 1 ha. via deelname aan:

- De ANLb-beheerpakket "Bouwland voor Hamsters"; danwel;
- Het ANLb-beheerpakket "Vogelakker"; danwel;
- Hamsterbeheer via natuurdoel / beheertype N12.05.

Bij het ontbreken van een bovenstaande kwalificatie komt de belangstellende niet in aanmerking voor het pachten van percelen in hamsterreservaten. In de belangstellingsregistratie wordt bij de betreffende kavels een beheerplan opgenomen waarin de handvaten voor de pachter zijn aangegeven, daarbij te denken aan teeltvoorschriften, gewasrotaties, bemestingsplan e.d. Uitvoering van het beheer geschiedt onder begeleiding van een inhoudelijk expert.

Let op: de uit te geven hamster percelen zijn niet subsidiabel vanuit de beschreven regelingen / of pakketten.

De voorgestelde maatregel draagt concreet bij aan het verwezenlijken van de doelstelling volgende het beleidskader Perspectief voor het Landelijk Gebied:

In 2027 is de bescherming van en de staat van instandhouding ten gunste van biotopen en leefgebieden van dieren en planten verbeterd.

3.3 Opnemen van teeltvoorschriften op de "goede plekken" in het landschap (erosiegevoelige hellingen)

De Provincie Limburg kan gebruiks- of teeltvoorschriften opnemen op de uit te geven kavels, indien deze voorschriften kunnen bijdragen aan het voorkomen van erosie, uitspoeling en wateroverlast.

Daarbij te denken aan maatregelen die het watervasthoudend vermogen van de gronden verbeteren, zoals het omvormen van bouwland naar grasland, het toepassen van diep wortelende gewassen of het herstel van landschapselementen. Daarbij de voorgestelde maatregelen of voorschriften zoveel als mogelijk in afstemming met de (beoogde) gebruiker tot stand te brengen.

De aanpak draagt bij aan het verwezenlijken van de doelstelling(en) vanuit het programma WRL maar ook volgende het beleidskader Perspectief voor het Landelijk Gebied:

In 2027 is er een duurzamer, robuuster en ecologisch gezonder watersysteem dat beter kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van verbeterde kwaliteit.

3.4 Maximeren van de toe te delen hectares

Om de beschikbare gronden voor een breed publiek toegankelijk en beschikbaar te krijgen en te houden worden de toe te delen hectares gemaximeerd. Belangstellenden krijgen per selectieprocedure maximaal 7,5 ha. reguliere landbouwgrond toegewezen, bij de toedeling van natuurgronden geldt geen maximum. Bij een limitatief aantal redenen, zoals beschreven in de Algemene voorwaarden (Bijlage 1) kan worden afgeweken van dit principe.

4. Welke inhoudelijke en beleidsmatige keuzes worden bestendig

Met het vaststellen van de Uitvoeringsnota Pacht 2025 worden er nieuwe beleidsmatige accenten aangebracht in de uitgifteprocedure. Los van deze accentverschuivingen blijft het overgrote deel van het gedachtegoed zoals geformuleerd in de 2024 versie van kracht. In dit hoofdstuk worden de beleidsmatig te bestendigen keuzes volgende de 2024 versie beschreven en nader onderbouwd.

4.1 Selectie op basis van de eco regeling van het Gemeenschappelijk Landbouw Beleid

Op grond van het gelijkheidsbeginsel is het noodzakelijk om de selectieprocedure, aangaande de toedeling van aangeboden pachtgronden vorm te geven op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De focus ligt daarbij op een transparante en integrale benadering van de bijdragen aan de opgaven in het landelijke gebied. De bijdrage wordt gebaseerd en beoordeeld op basis van de status van de belangstellende ondernemer in de eco regeling van het *Gemeenschappelijk Landbouw Beleid*².

De uitgangspunten van het Gemeenschappelijk Landbouw Beleid komen overeen met de doelstellingen aangaande het realiseren van maatschappelijk rendement op grond van de provinciale opgaven volgens de provinciale beleidskaders "Perspectief voor het landelijk gebied" en "Werken aan een toekomstbe-

2) De regeling in het kort: Vanuit het Europese Gemeenschappelijk Landbouw Beleid kunnen agrariërs aanspraak maken op een basisinkomenssteun (landbouwsubsidie). Om in aanmerking te komen voor deze premie dient de aanvrager aan een aantal basis conditionaliteiten te voldoen. Deze conditionaliteiten worden in de regeling beschreven (hier niet nader geduid). Aanvullende premies, volgende de eco regeling worden beschikbaar gesteld indien de aanvrager in kwestie aanvullende maatregelen treft in zijn bedrijfsvoering die bijdragen aan "toekomstbestendig boeren". Deze aanvullende maatregelen moeten bijdragen aan maatschappelijke opgaven en zijn gekoppeld aan 5 doelen. De doelen zijn: biodiversiteit, bodem / lucht, klimaat, landschap en water.

stendige economie". Zodoende is de systematiek volgende de eco regeling een geschikte objectieve, transparante en "Didam-proof" parameter om belangstellenden tegen elkaar af te wegen.

De systematiek in het kort: *hoe meer maatregelen de ondernemer van de beschreven doelen (zie voetnoot 2) toepast in zijn bedrijfsvoering, des te hoger is de status in de eco regeling*. Dit wordt gewogen op basis van een schaal van goud tot brons (ofwel geen status – geen deelname aan de eco regeling).

Bij de toedeling van de pachtgronden wordt voorrang gegeven aan een hogere status in de eco regeling, dus goud gaat voor zilver, zilver voor brons en brons voor geen deelname aan de eco regeling.

De definitieve status in het jaar voorafgaande aan het jaar van uitgifte wordt van toepassing verklaart in de selectieprocedure. Ter verduidelijking: de uitgifte 2025 wordt bepaald op basis van definitieve status van de eco regeling 2024.

De daaropvolgende jaren van de pachtbetrekking kunnen agrariërs overigens niet worden verplicht om deze status te behouden. Echter door het jaarlijks vrijvallen van pachtgronden is de status volgens de eco regeling alsnog van belang. Op de lange termijn is daarmee de intrinsieke motivatie om bij te dragen aan de Limburgse opgaven gewaarborgd. Met het toepassen van deze toedelingssystematiek is de uitgifte van pachtgronden een verlengstuk van het GLB en kan de wijze van uitgifte een extra stimulans zijn om deel te nemen aan de regeling.

Andere maatschappelijke parameters zoals bijvoorbeeld deelname aan de ANLb regeling zijn ongeschikt bevonden voor de weging van de maatschappelijke bijdrage, aangezien er in dat geval een rechtsongelijke positie tussen belangstellenden ontstaat. Niet iedere agrariër heeft namelijk de mogelijkheid tot deelname aan de ANLb regeling, aangezien het beheer wordt uitgevoerd op basis van een leefgebiedsbenadering op basis van de doelsoorten.

In voorkomende gevallen is er - ongeacht de status in de eco regeling - *ruimte voor maatwerk*, zoals bij huiskavels, of kavels die niet zelfstandig zijn te exploiteren. De uitgifte van deze percelen (dit is ter beoordeling van de Provincie Limburg) is voorbehouden aan de aangrenzende gebruiker. In deze specifieke gevallen wordt de status in de eco regeling dus niet meegewogen als selectiecriteria. Dit principe draagt bij aan het behouden van of verbeteren van de bestaande agrarische verkaveling structuur. Deze werkwijze is aangepast op basis van recent opgedane ervaringen.

4.2 Biologische - SKAL gecertificeerde percelen

De Provincie Limburg heeft op basis van de voorgaande versies van de Uitvoeringsnota Pacht gronden uitgegeven aan biologische landbouwers. De betreffende gronden zijn inmiddels biologisch omgeschaakt en SKAL gecertificeerd. Inzet is om de omgeschakelde, biologische gecertificeerde kavels, mede vanwege de gedane investeringen, als zodanig gecertificeerd te houden en bij het in pacht aanbieden van biologische kavels biologische landbouwers te prefereren ten opzichte van traditionele landbouwers. Indien zich in de selectieprocedure geen biologische belangstellenden melden (ofwel niet voldoen aan de overige selectiecriteria) dan worden gronden aan traditionele landbouwers uitgegeven.

4.3 Lokaal grondgebruik (door professionals)

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt lokaal grondgebruik steviger verankerd. Het publiek belang vraagt naar het verminderen van de Co2 voetafdruk. Daarom wordt er voor gekozen om enkel partijen met grondposities met een minimale oppervlakte van 2 ha. binnen een rijafstand van max. 5 kilometer (o.b.v. google maps) rondom de provinciale pachtkavel in aanmerking te laten komen voor het pachten van de aangeboden gronden. Met deze maatregel is uitgifte aan lokaal actieve partijen geborgd.

Uitgifte van gronden waarvan de landbouwkundige kwaliteit als "gemiddeld" of "hoog" (zie hoofdstuk Juridische aspecten, condities en voorwaarden) kwalificeert, is voorbehouden aan professionele partijen, mede om het kwaliteitsniveau van deze gronden te waarborgen. Op de gronden met een (beoogde) lage landbouwkundige kwaliteit is de vereiste bedrijfsmatige landbouw niet van toepassing (uitgifte op huur titel – indien niet bedrijfsmatig). In die gevallen is er ruimte voor andere maatschappelijke initiatieven en kan dit experimenteel worden ingestoken. Hierbij valt te denken aan particuliere initiatieven ofwel initiatieven vanuit de maatschappelijke partners, zoals natuurverenigingen, imkers en of wildbeheereenheden. In de selectieprocedure worden deze partijen overigens gelijkgesteld aan agrariërs die niet deelnemen aan de eco regeling.

4.4 Verpachting voor de duur van 6 jaar

Verpachting geschiedt voor de duur van 6 jaar, met dien verstande dat tussentijdse beëindiging in enkele voorkomende situaties mogelijk is. Daarmee blijft inzet voor provinciale beleidsdoelen, projecten en inzet als ruilgrond geborgd.

Met een langjarige uitgifte behoort het opzetten van een extensiever – ruimer en duurzamer bouwplan tot de mogelijkheden en draagt dit bij aan de herinrichting van de intenties volgens het 7de actieprogramma nitraatrichtlijn.

Daarnaast draagt dit bij aan een vitale bodem en het behouden van economische waarde. Een vitale bodem is essentieel voor zowel de landbouw als de natuur in Limburg. Ook helpt een gezonde bodem tegen wateroverlast door water vast te houden en tegen klimaatverandering door koolstof vast te leggen.

Een belangrijke factor in de vitaliteit van de bodem is het organisch stofgehalte. Daarom is het wenselijk om het organisch stofgehalte op de aangeboden gronden op peil te houden dan wel te verbeteren. Dit doel is in lijn met het streven naar het verbeteren van de Limburgse bodem als zijnde een doelstelling volgende het beleidskader “Perspectief voor het landelijk gebied” als ook het actieplan Gezond fundament! Een Limburgse bodem door organisch stofbeheer. Vanuit deze gedachtegang is het nemen van bodemonmonsters bij aanvang en bij het eindigen van de pachttermijn verplicht gesteld.

4.5 Uitgifte van gronden binnen het Natuur Netwerk Nederland

Bij de uitgifte van (landbouw)gronden gelegen binnen de ambitie van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) worden gebruiksbeperkingen opgenomen waarmee wordt geanticipeerd op de herinrichting tot natuur. De op te nemen gebruiksbeperkingen omvatten het omvormen van percelen tot (kruidenrijk) grasland³ en het niet toepassen van meststoffen en pesticiden (gewasbeschermingsmiddelen en biociden). Daarbij is de uitgifte voorbehouden aan (gediplomeerde) veehouders.

In het verleden zijn deze percelen in het conversiejaar “om niet” (tariefstelling € 0) uitgegeven. Aangezien uitgifte voor 6 jaar geschiedt, is de noodzakelijke investering die samenhangt met het realiseren van grasland rendabel en geen onevenredige investering voor de pachter.

Met het opnemen van deze gebruiksbeperkingen wordt met de provinciale percelen bijgedragen aan het reduceren van de uitspoeling van meststoffen en pesticiden (gewasbeschermingsmiddelen en biociden) naar de nabijgelegen (N2000) natuurgebieden. De voorgestelde maatregelen hebben bovendien een gunstig effect op het vastleggen van koolstof. Daarnaast wordt met de voorgestelde inzet erosie voorkomen op de in hellingen gelegen percelen.

Daarnaast kunnen pachters initiatieven aandragen waarbij in opdracht - en onder regie van de Provincie Limburg inrichtingshandelingen worden verricht die bijdragen aan het realiseren van het gewenste eindplaatje tot natuur. Daarbij kunnen middelen en materialen op kosten van de Provincie Limburg aan pachter beschikbaar worden gesteld, de pachter kan op zijn beurt bijdragen met gebiedskennis – vanuit het principe van de voeten in de klei - om de plannen te verwezenlijken. Afgelopen jaar is dit principe een aantal keren met succes toegepast.

Vanuit de beschreven context bestaat de noodzaak om aanvullende kwalitatieve eisen te stellen aan de beheerders van zowel natuur – als nog tot natuur om te vormen gronden. Pachter dient gediplomeerd te zijn (inleidend graslandbeheer Aeres - of gelijkwaardige diploma's die specifiek betrekking hebben op het beheer van natuurgronden) en kennis te hebben van de basisbeginselen aangaande het beheer van natuurgraslanden.

Uitgifte geschiedt bij voorkeur aan veehouders, gezien het gegeven dat veehouders deze gronden ook feitelijk kunnen inzetten voor hun bedrijfsvoering. Zoals door middel van het toepassen van extensieve begrazing of extensief maaibeheer en deze gronden niet sec gebruiken voor het verkrijgen van GLB premies.

4.6 Geen voedselbossen op provinciale pachtgronden

Alhoewel de filosofie achter het voedselbos wordt omarmd, zijn de gronden die in pacht worden uitgegeven niet geschikt voor dit doeleinde teneinde de inzet als ruilgrond of voor doelrealisatie te kunnen waarborgen.

4.7 Consolideren pacht prijzen

Bij het vaststellen van de Uitvoeringsnota Pacht 2024 (medio januari 2024 zijn de pacht prijzen met 10% geïndexeerd. Gezien deze recente indexering als ook de prijszetting volgende het Pacht prijzen besluit 2024 (normen ministerie LNV) voor wat betreft de regio's Zuid Limburg (€ 1.110 per ha.) en het Zuidelijk

3) Deze gronden zijn deels al ingericht en aan de conventionele landbouw onttrokken. Deze worden uitgegeven met de nodige restricties ter behoud van natuurwaarden. Andere gronden worden nog volwaardig landbouwkundig gebruikt, tot moment van inrichting. Voor wat betreft de nog landbouwkundig in gebruik zijnde gronden binnen de ambitie wordt de bestaande (bovenstaand beschreven) werkwijze gecontinueerd en ingezet op vershraling middels de restricties zoals omschreven.

Veehouderijgebied (€ 1.031 per ha.) kan worden geconcludeerd dat de gehanteerde tarieven marktconform zijn. De door de Provincie Limburg gehanteerde tarieven (kwaliteit: hoog) liggen in lijn met de normen zoals vastgesteld in het Pachtprizenbesluit.

Met de beschreven tariefstelling blijven de pachtpercelen van de Provincie Limburg pachtgrond voor een brede doelgroep toegankelijk.

5. Uitvoering

De *uitrol van de uitgifte van pachtgronden loopt langs twee sporen*. Enerzijds in de regel via een openbare procedure: de belangstellingsregistratie. Anderzijds bij uitzondering via een één-op-één uitgifte procedure. Beide procedures worden in dit hoofdstuk beschreven.

5.1 Openbare uitgifte procedure via een belangstellingsregistratie

De Provincie organiseert jaarlijks een openbare procedure, een belangstellingsregistratie, waarbij de vrijvallende pachtgronden openbaar worden aangeboden. Belangstellenden kunnen daarbij hun belangstelling voor het pachten van de aangeboden kavels kenbaar maken, onder vermelding van de wijze waarop belangstellende perceel wenst in te zetten. Deze openbare procedure wordt bekend gemaakt op de website van de Provincie Limburg en staat open voor inschrijving voor de duur van drie weken. Op de belangstellingsregistratie zijn de Algemene voorwaarden belangstellingsregistratie Uitvoeringsnota Pacht 2025 van toepassing (zie Bijlage 1 bij deze nota).

Voorafgaand aan de belangstellingsregistratie zijn de kavel specifieke kenmerken geïnventariseerd en in beeld gebracht. Deze kavel specifieke kenmerken met inbegrip van de te dienen doelen worden bij de belangstellingsregistratie beschreven en op kaart gebracht, zodat belangstellende kennis heeft van:

1. De kadastrale percelen die in pacht worden aangeboden;
2. Tegen welke tariefstelling deze worden aangeboden;
3. De eventuele restricties aangaande de wijze van gebruik, bijvoorbeeld indien gronden zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Nederland, of indien een kavel als huiskavel / niet zelfstandig te exploiteren kavel wordt aangemerkt en of het perceel in kwestie biologisch (SKAL gecertificeerd is), ook omwille van het feit dat dit voor de procedure van gunning van belang is.

Indien een belangstellende van mening is dat het kenmerk 'huiskavel' of 'niet zelfstandig te exploiteren kavel' foutief is weergegeven / onjuist is toegepast, dan kan de belangstellende dit met argumenten kenbaar maken gedurende de inschrijftermijn van de belangstellingsregistratie.

De Provincie Limburg beoordeelt vervolgens of aanpassing van het kenmerk aan de orde is. Voor de verdere uitwerking van dit proces wordt verwezen naar de Algemene voorwaarden (Bijlage 1).

5.1.1 De selectieprocedure

De selectiecriteria worden op basis van de door belangstellende aan te leveren documentatie (zie ook Algemene voorwaarden) beoordeeld. De beoordeling (feitelijke constatering) betreft een verantwoordelijkheid van de clusters Grond en Vastgoed en Algehele Juridische Zaken.

5.1.2 De selectiecriteria

Bij de beoordeling tot het toedelen van de kavels worden de selectiecriteria in onderstaande volgorde-lijkheid gehanteerd en, ingeval van meerdere gelijkwaardige belangstellenden, stap voor stap doorlopen totdat er een enkele belangstellende resteert en er aan de betreffende partij wordt gegund.

1. **Knock-out criterium:** Indien er sprake is *van huiskavels of kavels die niet zelfstandig zijn te exploiteren* >> knock-out voor alle belangstellenden, uitgezonderd degene tot wiens huiskavel de kavel behoort (bij huiskavel) of de aangrenzende gebruiker(s) (bij kavels die niet zelfstandig zijn te exploiteren).
2. **Knock-out criterium:** Indien er sprake is van kavels die zijn gesitueerd in waterwin- of grondwaterbeschermingsgebieden >> knock out voor alle belangstellenden die niet deelnemen aan het project Duurzaam Schoon Grondwater of die zich uiterlijk voor het eindigen van de inschrijftermijn van de belangstellingsregistratie hebben ingeschreven als deelnemer aan het project (zie paragraaf 3.1).
3. **Knock-out criterium:** Indien er sprake is van kavels die zijn gesitueerd in hamsterreservaten >> knock out voor alle belangstellenden die niet kunnen aantonen dat ze gedurende 3 van de afgelopen 10 jaar aantoonbare ervaring hebben met natuur en landschapsbeheer (met een minimum van 1 ha.) via deelname aan de ANLb-beheerpakket "bouwland voor hamsters, danwel hamsterbeheer via natuurdoel/beheertype N12.05 danwel het ANLb-beheerpakket "Vogelakker" (zie paragraaf 3.2).

4. *Knock-out criterium:* Selectie op basis van het *professionaliteitsvereiste* >> knock-out voor alle niet professionele partijen voor zover de landbouwkundige kwaliteit kwalificeert als "gemiddeld" of "hoog".
5. *Knock-out criterium:* Indien sprake van een *SKAL gecertificeerde biologische pachtkavel* >> knock-out voor alle niet SKAL gecertificeerde belangstellenden.
6. *Knock-out criterium:* Indien de *pachtkavel is gesitueerd in het Natuur Netwerk Nederland* >> knock-out voor alle belangstellenden, niet zijnde veehouders.
7. *Knock-out criterium:* Indien de *pachtkavel is gesitueerd in het Natuur Netwerk Nederland* >> knock-out voor alle veehouders zonder diplomering "inleidend graslandbeheer (Aeres)" of andere gelijkwaardige diploma's die specifiek betrekking hebben op het beheer van natuurgronden.
8. *Knock-out criterium:* Selectie op basis van het *afstandscriterium* >> knock-out voor alle belangstellenden die geen gronden in gebruik hebben met een minimale oppervlakte van 2 ha. (onderbouwd door de gecombineerde opgave voorafgaand aan het jaar van uitgifte) waarvan de rijafstand tot de aangeboden kavel meer dan 5 kilometer bedraagt (o.b.v. google maps).
9. *Selectiecriterium:* Selectie op basis van de *status volgens de eco regeling* van het Gemeenschappelijk Landbouw Beleid >> toedelen aan belangstellende met de hoogste status volgens de eco regeling. Bij gelijkwaardigheid is selectiecriterium 10 van toepassing.
10. *Selectiecriterium:* Selectie op basis van het *afstandscriterium* >> gunning geschiedt aan de belangstellende met de dichtstbijzijnde grondpositie ten opzichte van het perceel in kwestie (o.b.v. de hemelsbrede afstand). De dichtstbijzijnde positie te bepalen op basis van de gecombineerde opgave, voorafgaand aan het jaar van uitgifte. In deze beoordeling de door de Provincie Limburg verpachte gronden buiten beschouwing te laten.
11. *Selectiecriterium:* Indien voorgaande criteria geen uitkomst bieden is *loting* beslissend.

Het *knock-out principe* wordt als volgt geïnterpreteerd: de belangstellenden die niet voldoen aan de beschreven criteria komen niet voor gunning in aanmerking.

Uitzondering: indien er door het toepassen van dit criterium geen belangstellenden resteren, wordt het desbetreffende knock-out criterium buiten werking gesteld.

Let op:

1. *Belangstellenden worden uitgesloten van deelname en niet beoordeeld in de selectieprocedure, indien er sprake is van één of meerdere uitsluitingsgronden zoals vermeld in de algemene voorwaarden.*
2. *Belangstellenden krijgen per selectieprocedure maximaal 7,5 ha. reguliere landbouwgrond toegewezen (tenzij de oppervlakte van de toe te delen kavel groter is dan 7,5 ha. - voor een verdere nuancering zie Bijlage 1: Algemene voorwaarden).*

Voor uitleg van de gehanteerde begrippen wordt verwezen naar de "Begrippenlijst."

In de selectieprocedure wordt per kavel een proces verbaal van bevindingen vastgelegd. De manier waarop belangstellende de kavel wenst te gebruiken kan in geval van gunning, aanleiding geven om in gesprek te treden, mocht het voorgenomen gebruik niet stroken met de visie of doelen van de Provincie Limburg. Het niet gunnen van een kavel is daarbij eveneens een mogelijkheid (zie Algemene Voorwaarden).

Het accorderen van de processen verbaal, de gunningsprocedure en de ondertekening van de pachten of huurovereenkomsten betreft een bevoegdheid van de clustermanager Grond en Vastgoed van de Provincie Limburg, krachtens artikel 3, vierde lid, onder a, van het Mandaatbesluit directie Provincie Limburg. Na ondertekening van de processen verbaal ontvangen alle belangstellenden bericht over het al dan niet gunnen van de kavels. 20 Dagen na het bekendmaken van de uitslag van de selectieprocedure gaat de Provincie Limburg over tot het ondertekenen van de pacht- dan wel huurovereenkomst met de winnende belangstellende, tenzij er in deze periode door een afgewezen belangstellende nog een kort geding procedure aanhangig wordt gemaakt. Tot de beslissing op het kort geding wordt de pachtovereenkomst voor de kavel in kwestie niet gesloten.

Meer achtergrond over de te sluiten overeenkomst in het hoofdstuk *Juridische aspecten, condities en voorwaarden*.

5.2 Één-op-één uitgifte procedure

In uitzonderingsgevallen bestaat de mogelijkheid om op basis van objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteriën gronden één-op-één uit te geven. Dit is het geval indien er naar het oordeel van de provincie slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor uitgifte in pacht. In deze specifieke gevallen wordt afgezien van de openbare procedure. Het voornemen tot een één-op-één uitgifte wordt afzonderlijk gepubliceerd in het Provinciaal Blad onder vermelding van de motivatie die de aanleiding vormt om één-op-één te gunnen.

In die gevallen zijn alle uitgangspunten zoals beschreven in deze uitvoeringsnota onverminderd van toepassing (behoudens de openbare procedure van inschrijving). Onderstaand enkele voorbeelden aangaande de mogelijkheid tot het toepassen van een één-op-één uitgifte.

1. Indien de Provincie Limburg met de uitgifte van pachtgronden doelrealisatie van beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk kan maken.
2. Het is denkbaar dat gronden niet in de openbare procedure meegenomen kunnen worden. Bijvoorbeeld omdat deze tussentijds zijn aangekocht of omdat het huidige gebruik (ten tijde van de belangstellingsregistratie) nog niet eindig is. Vanuit het oogpunt van de agrarische sector is het niet wenselijk dat gronden gedurende dat jaar niet in gebruik kunnen worden uitgegeven. Vervolgens draaien deze kavels mee in de jaarlijkse cyclus van de belangstellingsregistratie, behalve in de situatie dat er argumenten zijn om gronden voor een langere periode één-op-één uit te geven.

Na het verstrijken van de publicatietermijn ontvangt de beoogde gebruiker een pacht- dan wel huur-overeenkomst ter formalisering van het gebruik. Meer achtergrond over deze overeenkomst in het hoofdstuk *Juridische aspecten, condities en voorwaarden*.

6. Juridische aspecten, condities en voorwaarden

In dit hoofdstuk zijn de juridische aspecten, de contractvorm, de duur en het te hanteren prijsbeleid uiteengezet.

6.1 Juridische aspecten

Bij het uitgeven van landbouwgronden door de Provincie Limburg dient het gelijkheidsbeginsel in acht te worden genomen. De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest⁴ bepaald dat bij uitgifte van grond overheidslichamen ook gebonden zijn aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Hier valt ook het gelijkheidsbeginsel onder. De rechtbank Noord-Nederland bepaalde op 10 januari 2023 dat het Didam-arrest ook van toepassing is op het uitgeven van gronden in pacht⁵. Hierdoor dient de Provincie Limburg mededingingsruimte te bieden aan iedereen die in aanmerking wil komen voor de landbouwgronden die de Provincie in pacht uitgeeft. Met inachtneming van de overheid toekomstige beleidsruimte moeten criteria worden opgesteld aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Met deze Uitvoeringsnota Pacht wordt het beleid en proces vastgesteld voor de pachtuitgifte conform de regels van het Didam-arrest en daaruit voortvloeiende jurisprudentie.

Deze mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte van de grond. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot uitgifte tijdig voorafgaand aan de uitgifte op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

6.2 Pachtvorm

Gronden worden op geliberaliseerde basis in pacht uitgegeven, conform regime artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Deze pachtvorm is minder dwingendrechtelijk en kenmerkt zich hoofdzakelijk door het ontbreken van een verplichte pachtprijsstoets door de Grondkamer. Tevens is er geen continuatierecht aan de orde en kan de uitgifteduur vrijelijk worden overeengekomen al is deze op basis van pacht en daaropvolgende deze beleidsnota gemaximeerd tot 6 jaren.

Gezien de flexibiliteit op deze onderdelen is dit voor de provincie juridisch gezien het meest geschikte pachtregime, mede om de inzet van gronden voor ruildoeleinden of doelrealisatie te kunnen waarborgen. De geliberaliseerde contractvorm is overigens ook het meest gangbaar. Zodoende geschiedt contractvorming op basis van dit regime, waarbij contracten ter toetsing en goedkeuring bij de Grondkamer worden aangeboden.

Ingeval er sprake is van huur, worden er contracten opgesteld op basis van artikel 7:201 van het Burgerlijk Wetboek, regime huur onbebouwde grond.

4) ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam-arrest)

5) ECLI:NL:RBNNE:2023:82

6.3 Uitgifteduur

Verpachting geschiedt voor de duur van 6 jaren. Tussentijdse ontbinding is enkel aan de orde bij een limitatief aantal redenen en enkel tegen het einde van elk kalenderjaar:

1. bij verkoop van het perceel in kwestie;
2. de bestemming of de inrichting van het perceel in kwestie wordt gewijzigd;
3. bij het overlijden van de pachter.

Met de mogelijkheid tot tussentijdse beëindiging is inzet voor provinciale beleidsdoelen, projecten en inzet als ruilgrond geborgd. Bijkomend voordeel is dat met langjarige uitgifte wordt geïnvesteerd in de vruchtbaarheid van de bodem en behoort een extensiever bouwplan tot de mogelijkheden. Op deze wijze wordt ook bijgedragen aan het behouden van de economische waarde.

Een eventuele verlenging van de pachtduur is niet mogelijk. Het betreft een nieuwe uitgifte waarbij gronden zoals beschreven, moeten worden aangeboden op basis van een openbare selectieprocedure (belangstellingsregistratie).

6.4 Prijsbeleid

De uitgifte van de pachtgronden genereert inkomsten. Deze inkomsten kunnen worden gemaximaliseerd indien ervoor wordt gekozen om gronden tegen opbod te verpachten. De ontwikkeling die een dergelijk uitgifte systeem triggert, staat op gespannen voet met de beschreven doelstelling aangaande een duurzaam en toekomstbestendig landbouwsysteem als ook de doelstellingen zoals verwoord in de relevante provinciale beleidskaders. Zodoende wordt geopteerd voor verpachting op basis van gefixeerde pachtprizen gekoppeld aan de landbouwkundige kwaliteit.

Vanuit de te hanteren pachtvorm geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter (art. 7:397 lid 1 BW) bestaat er contractvrijheid voor wat betreft de te hanteren pachtprizen. De provincie is daarbij niet gebonden aan de normen uit het Pachtprizenbesluit die jaarlijks worden vastgesteld door het ministerie van Landbouw, Visserij Voedselzekerheid en Natuur. Deze normen zijn enkel van toepassing op reguliere pachtovereenkomsten.

Onderstaande punten zijn van belang bij de bepaling van de pachtprizen:

- Bandbreedte pachtprizen is groot van enkele honderden euro's tot meer dan € 1.000 euro per hectare per jaar;
- Hogere pachtprizen worden doorgaans betaald voor contracten voor meerdere oogstseizoenen (maximaal 6 jaar) vanwege de zekerheid over de teelt van (tenminste 1) hoog renderend gewas;
- Naast de verwachting over exploitatieresultaten, kunnen andere bedrijfsspecifieke omstandigheden een rol spelen bij de bereidheid om een hogere pachtprijs te betalen bv. vanwege aanvullende mestplaatsingsruimte of een hogere status in de eco regeling kan worden afgedwongen;
- Natuurpercelen hebben afwijkende tariefstelling, aangezien deze percelen niet geschikt zijn voor productie. De meerwaarde voor gebruiker is vaak beperkt, prijzen zijn afhankelijk van de productiviteit en liggen in orde grootte € 100,-- tot € 300,-- per ha.

Bovenstaande punten zijn gewogen bij het bepalen van de pachtprizen voor wat betreft de provinciale pachtgronden. Voorstel is om de pachtprizen 2025 vast te stellen zoals beschreven in onderstaande tabel. Daarbij rekening houdende met de landbouwkundige kwaliteit van de aangeboden gronden.

Pachtprizen (met ingang van 1 januari 2025):

Landbouwkundige kwaliteit gronden	Pachtprijs ha. / jaar (in €)*
Hoog	€ 1.100,--
Gemiddeld	€ 715,--
Laag**	€ 275,--
Natuurgronden	€ 100,--

* Tarieven worden eveneens toegepast indien sprake van huur

** Standaard tariefstelling voor gronden gelegen binnen de ambitie Natuur Netwerk Nederland

De landbouwkundige kwaliteit wordt gerangschikt op 4 niveaus hoog, gemiddeld, laag en natuurgronden. De landbouwkundige kwaliteit wordt vastgesteld op basis van veldonderzoek en wordt (samengevat) bepaald op basis van een aantal perceel specifieke parameters zoals, verkaveling, oppervlakte, grondsoort, ontsluiting en waterhuishouding.

Indien er bij de uitgifte restricties worden opgenomen ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden dan is de prijsstelling gebaseerd op de landbouwkundige kwaliteit die het gevolg is van de op te leggen beperkingen.

Voorbeeld: op de percelen gelegen binnen de ambitie Natuur Netwerk Nederland is het niet toegestaan om meststoffen en pesticiden (gewasbeschermingsmiddelen en biociden) toe te passen. Met deze maatregelen verminderd de landbouwkundige opbrengst, zodoende de landbouwkundige kwaliteit als ook de pachtprijs op deze gronden per definitie als laag te kwalificeren.

Door verloop van tijd kan de landbouwkundige kwaliteit van gronden met een lage landbouwkundige kwaliteit verder verslechteren. Door de verschraling krijgen natuurwaarden er de bovenhand. Met de tariefstelling landbouwkundige kwaliteit "Laag" bestaat er op deze percelen geen verdienmodel meer voor de gebruiker. In die gevallen wordt de geïntroduceerde tariefstelling "natuurgronden" gehanteerd. Deze tariefstelling kan overigens enkel aan de orde zijn bij ingerichte natuur- of natuurcompensatiegronden.

De pacht prijzen zijn op jaarbasis en voor de volledige contractduur van toepassing. Omwille van dwingendrechtelijke bepalingen is het niet mogelijk om pacht prijzen gedurende de looptijd van de overeenkomst aan te passen.

Overeenkomsten die niet verlopen en nog voortduren worden qua gebruiksvoorwaarden als ook het pacht prijsniveau gerespecteerd. Deze percelen worden nadien bij het eindigen van de pachttermijn via de belangstellingsregistratie aangeboden tegen het dan geldende pacht prijsniveau, daarbij de pacht prijs eveneens te baseren op de landbouwkundige kwaliteit.

7. Sancties, controle en toezicht

Met enige regelmaat wordt de Provincie Limburg geconfronteerd met overtredingen en misdrijvingen van pachters/ gebruikers of derden op de provinciale landbouwgronden. Denk aan milieudelicten, besmettingen met probleemkruiden, onwettig gebruik, maar bijvoorbeeld ook ongerechtvaardigde verrijking met GLB subsidies.

Met het opnemen van sancties willen wij op eenduidige wijze een vuist maken tegen deze misstanden en sancties verbinden aan deze onwenselijke gedragingen. Daarbij is *een onderscheid te maken tussen misstanden op percelen waarbij contractvorming aan de orde is en anderzijds het onwettig gebruik van gronden of de rechten daarop.*

7.1 Sanctionering contractvorming

Daar waar sprake van contractvorming is de Provincie Limburg voor wat betreft haar rechten en plichten voornamelijk gehouden aan de bepalingen en rechtsmiddelen volgende uit het Burgerlijk Wetboek, specifiek het verbintenissenrecht als ook de bepalingen zoals overeengekomen in de pacht- en of huurovereenkomst.

Benadrukt wordt dat misdrijvingen in de contractuele sfeer aanleiding kunnen geven om de betreffende contractpartij uit te sluiten van deelname aan toekomstige belangstellingsregistraties. De contractpartner wordt in voorkomende gevallen in kennis gesteld van deze sanctionering. Zie daartoe ook de uitsluitingsgronden zoals vermeld in de algemene voorwaarden.

7.2 Onwettig gebruik gronden / rechten

De sancties zoals in deze paragraaf staan beschreven, gaan specifiek over de gevallen waarbij agrariërs of derden landbouwgronden onwettig/ illegaal in gebruik nemen, of (subsidiabele) rechten claimen zónder mede weten of toestemming van de Provincie Limburg. In deze gevallen is de Provincie Limburg uiteraard ook aan wettelijke bepalingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur gehouden, maar bestaat er ook enige handelingsvrijheid.

Bij onwettig gebruik / onrechtmatig claimen van rechten wordt in onderstaande volgorde van ernstigheid gesanctioneerd. Rekening houdend dat het niet wenselijk is om foute gedragingen te belonen.

1. Gebruiker bevelen om de (landbouw)activiteiten te staken, het perceel te ontruimen, en/ of de (subsidiabele) geclaimde rechten terug te trekken.
2. Daaropvolgend in afstemming met de gebruiker te beoordelen of dit mogelijk is, met oog voor eventuele onevenredige gevolgen. Indien het staken van de activiteiten niet mogelijk of redelijk is, wordt een overeenkomst gesloten als gedoogconstruct. De gebruiker ontvangt in die gevallen een aanbod waarbij de pacht prijs is gebaseerd op de landbouwkundige kwaliteit, maar deze bij

- wijze van sanctionering wordt vermeerderd met € 500,-- per hectare. De contractduur per definitie in te steken op einde teeltjaar om het gebruik op een zo kort mogelijke termijn te beëindigen.
3. In die gevallen waar het niet redelijk is om een gedoogconstructie aan te gaan (bv. In geval van bedreiging, milieudelicten, etc.) wordt de gebruiker in vervolg op punt 1 aansprakelijk gesteld voor alle gevolgen, volgende het onwettig gebruik. Alle daarmee ontstane schade wordt op de veroorzaker verhaald. Waarbij de gebruiker wordt uitgesloten van deelname aan toekomstige belangstellingregistraties.

Tot slot wordt benadrukt dat het wenselijk is dat de Provincie Limburg, gedurende de looptijd van de overeenkomst, eigenstandig door gebruikers op de hoogte wordt gebracht van eventuele misstanden, calamiteiten en onvolkomenheden aan de provinciale landbouwgronden. De Provincie Limburg houdt daarnaast zelfstandig toezicht op de percelen middels veldbezoeken maar roept daarnaast derden actief op om misstanden op provincie percelen (al dan niet geanonimiseerd) bij hen te melden.

8. Communicatie openbare belangstellingsregistratie

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de communicatie aangaande de openbare belangstellingsregistratie verloopt.

Gezien het dynamische karakter van de vastgoedportefeuille is het noodzakelijk om jaarlijks een belangstellingsregistratie te organiseren. De aangekochte gronden die zijn toegevoegd aan de portefeuille en de gronden waarvan het gebruik eindigt⁶, worden dan gelijk aan de eerder beschreven procedure in deze nota aangeboden.

Voorafgaande aan de belangstellingsregistratie wordt er in samenspraak met het cluster Strategie en Communicatie een communicatie- en PR-campagne opgesteld zodat de "doelgroep" wordt bereikt en kennis kan nemen van de openbare inschrijving – belangstellingsregistratie. Daarbij wordt onder meer gebruikt gemaakt van social media als ook het netwerk van de maatschappelijke partners.

De in pacht aangeboden gronden worden vervolgens gepubliceerd op de provinciale website www.limburg.nl voor de duur van minimaal drie weken. Gronden worden daarbij aangeboden conform de wijze waarop beschreven in het hoofdstuk uitvoering. Met de kennisgeving en de publicatie van de openbare inschrijving wordt ook voldaan aan de uitgangspunten van het Didam-arrest. Na gunning zal er dus niet nog een aanvullende publicatie over het voornemen tot gunning plaatsvinden.

Na het sluiten van de inschrijftermijnen krijgt iedere inschrijver per e-mail bericht over het al dan niet gunnen van provinciale pachtkavels.

Mochten belangstellenden het niet eens zijn met de voorgenomen gunning dan staan de belangstellende de rechtsmiddelen zoals beschreven in paragraaf 5.1.2 als ook de algemene voorwaarden tot zijn beschikking.

9. Evaluatie

Met de herziening van de Uitvoeringsnota Pacht 2025 sluit deze weer aan op de maatschappelijke en bestuurlijke actualiteit. Het valt op voorhand niet uit te sluiten dat in de nabije toekomst onder invloed van niet beïnvloedbare externe ontwikkelingen (bv. door landelijke of Europese wet- en regelgeving) in het landbouwkundig werkveld deze nota nogmaals moet worden herzien.

Deze nota geldt vanaf het moment van vaststelling en blijft van kracht tot de vaststelling van een opvolgende versie van deze Uitvoeringsnota.

Maastricht, d.d. 10-12-2024

Gedeputeerde Staten voornoemd

*de voorzitter,
E.G.M. Roemer*

secretaris,

6) In voorbereiding op de uitgifte (openbaar dan wel een-op-een) ontvangen de zittende gebruikers waarvan de pachtbetrekking eindigt een schrijven waarin zij worden geattendeerd op de eindigende pachtbetrekking. Let wel: de pachtbetrekking eindigt van rechtswege, het is vanuit juridisch oogpunt niet noodzakelijk om een dergelijk schrijven aan de pachter / huurder te adresseren.

D.F. Timmer

Bijlage 1 Algemene voorwaarden belangstellingsregistratie Uitvoeringsnota Pacht 2025

A. Inschrijving:

1. Om in te kunnen schrijven op één of meerdere kavels dient de belangstellende het "formulier belangstellingsregistratie pachtuitgifte provincie Limburg" volledig in te vullen, en dient minimaal aan te leveren:
 - a. *Gecombineerde opgave (van het voorafgaande jaar)*
 - b. *SKAL certificering (indien van toepassing)*
 - c. *KVK uittreksel (indien van toepassing)*
 - d. *Kopie geldig legitimatiebewijs*
 - e. *Kadastraal adres van de meest nabijgelegen grondpositie tot de betreffende provinciale kavel*
 - f. *Rijafstand (o.b.v. google maps) tot de betreffende provinciale kavel*
 - g. *Diploma inleidend graslandbeheer (Aeres) of andere gelijkwaardige diploma's (indien van toepassing)*
 - h. *Bewijs deelname of inschrijving project Duurzaam Schoon Grondwater (indien van toepassing)*
 - i. *Bewijs aantoonbare ervaring gedurende 3 van de afgelopen 10 jaren met natuur en landschapsbeheer (met een minimum van 1 ha.) via deelname aan het ANLb-beheerpakket "bouwland voor hamsters, danwel hamsterbeheer via natuurdoel/beheertype N12.05 danwel het ANLb-beheerpakket "Vogelakker".*
 - j. *Indicatief teeltplan voor de betreffende provinciale kavel*
2. Door indiening van dit formulier committeert de belangstellende zich aan deze algemene voorwaarden.
3. Met het indienen van dit formulier verplicht de belangstellende zich te conformeren aan de beheervoorwaarden die zijn opgenomen in het bijgevoegde beheerplan (ingeval van hamsterreservaat percelen) en committeert zich dat de uitvoering van het beheer geschiedt onder begeleiding van een inhoudelijk expert aangewezen door de Provincie Limburg. *Let op: de uit te geven hamster percelen zijn niet subsidiabel vanuit de beschreven regelingen / of pakketten.*
4. Onder belangstellende wordt verstaan, de natuurlijk persoon of rechtspersoon die beoogt om de kavels te gaan gebruiken voor het eigen agrarisch bedrijf of de eigen maatschappelijke organisatie/het eigen maatschappelijke initiatief, zoals bedoeld in de Uitvoeringsnota. Indien een agrarisch bedrijf wordt gevoerd door meerdere natuurlijke personen of indien meerdere natuurlijke personen een maatschappelijke organisatie vormen of maatschappelijk initiatief ontplooiën, is het slechts toegestaan dat één natuurlijk persoon inschrijft.
5. Het "formulier belangstellingsregistratie pachtuitgifte provincie Limburg" wordt opengesteld voor inschrijving op dag dd-mm-yyyy om 9:00 uur en wordt gesloten op dag dd-mm-yyyy om 23:59 uur. De provincie Limburg kan besluiten om deze termijn te verlengen voor kavels waar geen belangstelling voor is getoond.
6. Formulieren die onvolledig, onjuist of niet tijdig zijn ontvangen, worden niet in behandeling genomen. De provincie Limburg kan belangstellenden in de gelegenheid stellen om formulieren aan te vullen, indien er sprake is van een kennelijke vergissing, maar is hier niet toe verplicht.
7. De provincie Limburg houdt zich het recht voor om aanvullende gegevens van de belangstellenden te verlangen.
8. Indien een belangstellende van mening is dat het kenmerk 'huiskavel' of 'niet zelfstandig te exploiteren kavel' foutief is weergegeven / onjuist is toegepast, dan kan de belangstellende dit met argumenten kenbaar maken gedurende de openstelling van de inschrijftermijn van de belangstellingsregistratie. De belangstellende dient dit zo spoedig mogelijk en met argumenten kenbaar te maken via het volgende e-mailadres: vastgoedbeheer@prvlimburg.nl. Ontvangen e-mails worden in behandeling genomen indien de afzender (of diegene die afzender vertegenwoordigt) het belangstellingsregistratieformulier "formulier belangstellingsregistratie pachtuitgifte provincie Limburg" heeft ingediend. Het is vervolgens aan de beoordeling van de Provincie Limburg of het kenmerk aanpassing behoeft:
 - a. *Indien het kenmerk naar het oordeel van de Provincie Limburg onjuist is toegepast, wordt artikel B 2 van toepassing verklaart. Daaropvolgend zal de kavel nogmaals, onder vermelding van de aangepaste kenmerken in een aanvullende / of vervangende belangstellingsregistratie worden aangeboden.*

- b. *Indien de Provincie Limburg van mening is dat het kenmerk op een juiste wijze is toegepast, zal de kavel op basis en aan de hand van de beschreven kenmerken gegund worden conform de van toepassing zijnde selectiecriteria.*

Ná het verstrijken van de inschrijftermijn worden ontvangen e-mails aangaande foutief weergegeven / onjuist toegepaste kenmerken niet meer beoordeeld – en kenmerken niet meer aangepast.

9. Belangstellenden worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure indien er sprake is van een van de onderstaande uitsluitingsgronden:
- Ondermaats beheer van provinciale pachtgronden in het verleden, voor zover de pachter daar schriftelijk van in kennis is gesteld. Deze voorwaarde is gedurende 5 jaar na de schriftelijke aankondiging van kracht;*
 - Indien sprake van betalingsachterstanden aan de Provincie Limburg;*
 - Ingeval van een juridisch conflict dat verband houdt met het gebruik van gronden waarbij de provincie Limburg gerechtigde is.*
 - Inschrijvingen met eenzelfde adres of bedrijfsnaam c.q. die betrekking hebben op één en dezelfde RvO registratie, worden gezien als één inschrijving. De opgevoerde gegevens moeten corresponderen met de KvK gegevens van de inschrijver.*

B. Toewijzing:

- De inschrijving(en) van de belangstellende(n) worden per kavel op numerieke volgorde beoordeeld op basis van de kavelnummers conform de beschreven selectieprocedure in de Uitvoeringsnota Pacht 2025.
- De provincie Limburg houdt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden kavels terug te trekken of niet toe te wijzen.
- Het besluit tot het (niet) toewijzen of terugtrekken van de kavels is een bevoegdheid van de clustermanager Grond en Vastgoed op grond van artikel 3, vierde lid, onder a, van het Mandaatbesluit directie Provincie Limburg.
- Belangstellenden krijgen per selectieprocedure maximaal 7,5 ha. reguliere landbouwgrond toegewezen (tenzij de oppervlakte van de toe te delen kavel groter is dan 7,5 ha) bij de toedeling van natuurgronden geldt er geen maximum. Bij het overschrijden van het maximum aantal toe te delen ha. wordt het knock-out criterium toegepast op de overige inschrijvingen van de desbetreffende inschrijver, daarvan uitgezonderd zijn:
 - Kavels waar zich geen andere belangstellenden voor hebben gemeld, of;*
 - Huiskavels en niet zelfstandig te exploiteren kavels (deze worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximaal aantal toe te delen ha).*
- Mocht er voor een kavel geen belangstellende zijn, dan zal de provincie Limburg (alsdan één-op-één) een geschikte partij benaderen voor het pachten van de betreffende kavel en deze één-op-één uitgifte publiceren in het Provinciaal Blad.
- 20 Dagen na het bekendmaken van de uitslag van de selectieprocedure gaat de Provincie Limburg over tot het ondertekenen van de pacht- dan wel huurovereenkomst met de winnende inschrijver, tenzij er in deze periode door een afgewezen belangstellende nog een kort geding procedure aanhangig is gemaakt. Tot de beslissing op het kort geding wordt de pachtovereenkomst niet gesloten.
- Door deel te nemen aan de belangstellingsregistratie stemt belangstellende ermee in dat bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding procedure binnen de genoemde 20 dagen termijn, het recht vervalt om in rechte op te komen tegen de voorgenomen uitgifte, alsmede het recht vervalt op enige vorm van schadevergoeding.

C. Overeenkomst:

Verpachting geschiedt op geliberaliseerde basis conform artikel 7:397 lid 1 BW (zie de voorbeeld modelovereenkomst die indien nodig wordt aangevuld en aangepast ingeval op grond van kavel specifieke kenmerken). De volgende voorwaarden zijn hierbij onder meer van toepassing:

- Pachter dient gronden zelf in gebruik te nemen, het is niet toegestaan om gronden (zonder toestemming) in ploegrui af te staan, dan wel onder te ver-pachten .*
- Indien pachter handelt in strijd met bepalingen zoals die in de pachtovereenkomst ofwel in de voorwaarden zijn beschreven, dan houdt de provincie Limburg zich het recht voor om pachter uit te sluiten voor toekomstige belangstellingsregistraties en / of andere wijze van uitgifte.*
- De overeenkomst en pachtrelatie komt eerst tot stand door het wederzijds onderteke-nen van de (pacht)overeenkomst. Het uitvoeren van grondbewerkingen is niet toegestaan alvorens ondertekening van de (pacht)overeenkomst.*

- d. *De overeenkomst wordt gesloten voor de duur van 6 jaar, maar kan tussentijds worden ontbonden tegen het einde van elk kalenderjaar.*
- e. *Blijvend grasland wordt in stand gehouden conform de daarvoor geldende voorschriften.*
- f. *Bij aanvang en het einde van de pachtbetrekking neemt pachter bodemonsters van de pachtpercelen, zodat de Provincie Limburg het organisch stofgehalte in de bodem kan monitoren.*

Begrippenlijst

Ambitie Natuur Netwerk Nederland

De feitelijke opgave voor het realiseren van het Natuur Netwerk Nederland. Op deze gronden bestaat de ambitie om het huidige gebruik of het beheer te veranderen.

ANLb regeling

Het Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (ANLb) is onderdeel van het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL). Via het SNL verlenen de provincies subsidie voor het behoud en de ontwikkeling van (agrarische) natuurgebieden en landschappen.

Belangstellende

De natuurlijk persoon of rechtspersoon die beoogt om de kavels te gaan gebruiken voor het eigen agrarisch bedrijf of de eigen maatschappelijke organisatie/het eigen maatschappelijke initiatief, zoals bedoeld in deze Uitvoeringsnota.

Beoordeling van de selectiecriteria

De beoordeling geschiedt door minimaal 3 medewerkers van het cluster Grond en Vastgoed van de Provincie Limburg, onder auspiciën van het cluster Algehele Juridische Zaken. De medewerkers zijn belast met het doorlopen van de gehele selectieprocedure en de schriftelijke vastlegging daarvan in een proces verbaal van bevindingen.

Bouwland

Landbouwgrond niet zijnde grasland.

Doelrealisatie

Indien beoogde ruimtelijke ontwikkelingen op grond van het algemeen belang mogelijk kunnen worden gemaakt.

Extensiever bouwplan

Het toepassen van een ruimere vruchtwisseling dan 1-op-3, waarbij minder vaak intensieve gewassen worden toegepast in het bouwplan en er meer ruimte is voor het toepassen van rustgewassen.

Gelijkwaardige diploma's

Diploma dat specifiek betrekking heeft op het beheer van natuurgronden en natuurgrasland, waarbij de basisbeginselen van natuurlijk grasland en kennis van de meest voorkomende natuurdoeltypen en maatregelen onderdeel van het lesmateriaal vormt.

Grasland

Landbouwgronden ofwel natuurgronden dat voor ten minste 50% uit gras bestaat en bestemd is voor beweiding met dieren of voor de winning van het gewas voor vervoeding aan dieren.

Grondkamer

De Grondkamer houdt toezicht op pacht in het belang van de landbouw en toetst in dat kader onder meer de bij de Grondkamer aangeboden pachtovereenkomsten.

Grondposities

De percelen die de belangstellende in zijn gecombineerde opgave heeft ingetekend in het jaar voorafgaand aan de uitgifte. Bij de beoordeling worden de door de provincie Limburg verpachte kavels buiten beschouwing gelaten.

Grondwaterbeschermingsgebieden

Een grondwaterbeschermingsgebied is de zone rondom een waterwingebied, de afbakening van de gebieden ligt vast in de Omgevingsverordening Limburg.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn heeft tot doel bij te dragen tot het waarborgen van de biologische diversiteit door het instandhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. De op grond van de richtlijn genomen maatregelen beogen de natuurlijke habitats en

de wilde dier- en plantensoorten van communautair belang in een gunstige staat van instandhouding te behouden of te herstellen. Hiertoe bevat de richtlijn bepalingen met betrekking tot gebieds- en soortenbescherming.

Hamsterreservaten

In het Provinciaal Natuurbeheerplan Limburg zijn hamsterreservaten afgebakend. Deze reservaten zijn specifiek aangewezen ten behoeve van het behoud en herstel van een gunstige staat van instandhouding van de hamster, een beschermde diersoort onder Bijlage IV van de Habitatrichtlijn.

Hemelsbrede afstand

De kortste afstand tussen de meest nabij gesitueerde grondpositie van de belangstellende ten opzichte van de aangeboden kavel.

Huiskavel

De gronden behorende bij een agrarisch bedrijf voor zover deze gronden direct grenzen aan het agrarisch bouwvlak waarop de bedrijfswoning zich bevindt en daarmee direct in verbinding staan.

Huur

Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

Kavel

Afgebakend geheel van één of meerdere percelen.

Niet zelfstandig te exploiteren kavel

Kavel die onderdeel uitmaakt van een reeds bestaande - grotere bewerkingseenheid of door slechts een enkele partij bewerkbaar is of niet bereikbaar is zonder gebruik te kunnen maken van de omliggende gronden of de kavel strikt benodigd is om de omliggende gronden te kunnen bereiken.

Knock out criterium

De belangstellenden die niet voldoen aan de beschreven criteria komen niet voor gunning in aanmerking.

Landbouwgronden

Gronden waarop enige vorm van landbouw wordt, of onmiddellijk kan worden uitgeoefend.

Landbouwkundige kwaliteit

Het rangschikken van percelen op basis van het verdienmodel aan de hand van perceel specifieke kenmerken zoals, verkaveling, oppervlakte, grondsoort, ontsluiting en waterhuishouding.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het Natuur Netwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Dit netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Natuurgronden

Grond met een houtopstand die de hoofdfunctie natuur heeft, heideveld, ven, hoogveenterrein, zand-verstuiving, duinterrein, kwelder, schor, gors, slik, riet- en ruigteland, griend en laagveenmoeras, alsmede grasland of bouwland dat de hoofdfunctie natuur heeft. Onder hoofdfunctie natuur vallen in ieder geval de gronden voor zover als zodanig gekenmerkt in het Natuur Netwerk Nederland.

Pacht

Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

Professionele partijen

Onder professionele partijen wordt verstaan partijen die bedrijfsmatig landbouw voeren op basis van een verplichte KvK, RVO registratie en in het bezit zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Programma WRL

Het doel van het programma is om de bewoners van Limburg in de toekomst beter te beschermen en voor te bereiden op extreme wateroverlast. Binnen het programma Waterveiligheid en Ruimte (WRL) zijn de Limburgse overheden (gemeenten, Waterschap Limburg, Provincie Limburg en het Rijk) samen aan de slag dit voor elkaar te krijgen.

Rijafstand

De afstand van “de omtrek van het door de provincie aangeboden perceel” tot “de omtrek van de dichtstbijzijnde grondpositie van de belangstellende”. De rijafstand in kilometers te bepalen op basis van Google maps.

Veehouder

Onder veehouder wordt in deze nota verstaan rundvee-, paarden en schapenhouders, daarbij qua dieren aantallen rekening te houden met de voorschriften van het RIVM⁷.

Waterwingebied

Een waterwingebied is een gebied waar waterwinning plaatsvindt ten behoeve van drinkwater door onttrekking van grondwater, de afbakening van de gebieden ligt vast in de Omgevingsverordening Limburg.

Voorbeeld Modelovereenkomst geliberaliseerde pacht (artikel 7:397 lid 1 BW)

PACHTOVEREENKOMST GELIBERALISEERDE PACHT VOOR 6 JAAR EN KORTER (ARTIKEL 7:397 LID 1 BW)

De ondergetekenden:

I De provincie Limburg

Hierna te noemen “**de Provincie Limburg of verpachter**”

II De pachter

Hierna te noemen “**de pachter**”, wordt overeengekomen als volgt:

Hierna ook gezamenlijk te noemen: “**partijen**”

Overwegende dat:

- de Provincie Limburg op dd. [DATUM] middels de jaarlijkse openbare belangstellingsregistratie op grond van de Uitvoeringsnota pacht 2025 de vrijvallende pachtgronden openbaar heeft aangeboden;
- pachter hierbij middels inschrijving zijn interesse kenbaar heeft gemaakt en op basis van de selectiecriteria zoals vastgelegd in de Uitvoeringsnota pacht 2025 is geselecteerd;
- met de openbare belangstellingsregistratie is voldaan aan het gelijkheidsbeginsel op grond van het Didam-arrest;
- partijen leggen de tot stand gekomen afspraken met deze overeenkomst schriftelijk vast.

Partijen komen overeen als volgt:

Verpachter verklaart te hebben verpacht en in pacht te hebben uitgegeven, respectievelijk pachter verklaart te hebben gepacht en in pacht te hebben aangenomen, de percelen:

Kadastraal adres – oppervlakte – pachtprijs

zoals zichtbaar op het bijbehorende overzicht met kaart (zie bijlage 1 en 2).

De pacht is gesloten onder de volgende bepalingen en **bedingen**:

ARTIKEL 1: Pachtduur

- A) De pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van zes jaren, deze overeenkomst wordt geacht te zijn ingegaan op *datum ondertekening* en eindigt op
- B) De overeenkomst en pachtrelatie komt eerst tot stand door het wederzijds onderteke-nen van de pachtovereenkomst.
- C) Het uitvoeren van grondbewerkingen is niet toegestaan alvorens de overeenkomst is ondertekend.
- D) De pachtovereenkomst kan tussentijds worden opgezegd tegen het einde van elk kalenderjaar, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste drie maanden ingeval van: verkoop van het gepachte, bij het overlijden van de pachter, of indien de bestemming / inrichting of gedaante

7) <https://www.rivm.nl/ggd-richtlijn-mmk-veehouderij/veehouderij-nederland>

van het perceel wordt gewijzigd. De verpachter is in voorkomende gevallen niet gehouden is tot het vergoeden van een schadeloosstelling aan de pachter.

ARTIKEL 2: Pachtprijs en betaling

De pachtprijs bedraagt €(zegge:euro) per jaar, welke vooraf dient te worden betaald, de pachter ontvangt hiervoor een rekening van de verpachter. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs is pachter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. De verpachter brengt het geleden renteverlies op basis van de wettelijke rente bij de pachter in rekening. De kosten verbonden aan de incasso van de pachtprijs komen voor rekening van pachter.

ARTIKEL 3: Aanvaarding

- A) Partijen verklaren het pachtobject geheel te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
- B) Verpachter is niet gehouden pachter te vrijwaren terzake van heersende en lijdende erfdienstbaarheden of andere lusten en lasten, onverminderd de plicht van de verpachter de pachter hierover te informeren, zover hij deze bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen. Hij staat niet in voor gebreken bekend of onbekend, zichtbaar of verborgen. De verpachter is wel tot vergoeding van een door een gebrek veroorzaakte schade verplicht voor zover het gaat om gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen."

ARTIKEL 4: Oppervlakte

Verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van het pachtobject zal geen grond opleveren tot wijziging van de pachtprijs of vernietiging van de pachtovereenkomst.

ARTIKEL 5: Lasten

- A) De kosten van de registratie van de pachtovereenkomst bij de Grondkamer komen voor rekening van de pachter.
- B) De grond-, polder- en waterschapslasten alsmede alle andere zakelijke lasten en belastingen drukkende op het gepachte zijn reeds verdisconteerd in de pachtprijs.

ARTIKEL 6: Rechten van derden

- A) Pachter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen over het pachtobject, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van verpachter, hetzij dat verpachter deze aan derden heeft verleend, zonder vergoeding te gedogen.
- B) Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachter uit- en / of overwegen niet aan derden mogen toestaan of zodanig gebruik van het pachtobject mogen gedogen.
- C) Pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van verpachter op het pachtobject te waken. Voor zover mogelijk zal pachter in verband daarmee rechten uitoefenen die verjaring voorkomen. Pachter zal van iedere inbreuk op de in de eerste zin van dit lid bedoelde rechten onverwijld aan verpachter kennis geven.
- D) Pachter zal verpachter onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan pachter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

ARTIKEL 7: Jacht en visserij

- A) Verpachter behoudt zich het recht en het genot van jacht op het pachtobject voor.
- B) Pachter verleent aan verpachter toestemming het genot van de jacht op het door hem gepachte te verhuren.
- C) Pachter machtigt hierbij verpachter aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.

ARTIKEL 8: Gebruiksbepalingen

Pachter zal het pachtobject als een goed pachter gebruiken overeenkomstig de bestemming. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachter:

- A) Het pachtobject niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen;
- B) Het pachtobject noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik afstaan of toelaten;
- C) Op het pachtobject geen opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. plaatsen of doen plaatsen.

ARTIKEL 9: Gronden

- A) Pachter moet het land vrijhouden van schadelijke gewassen, invasieve exoten⁸ en onkruid en hij zal het onderhoud van het object zodanig moeten verzorgen zoals nodig is en wordt vereist.

8) <https://www.limburg.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/invasieve-exoten/>

- B) Pachter zal het pachtobject regelmatig bekalken, lostrekken na de teelt en naar behoren bemesten met de toegestane middelen en hoeveelheden.
- C) Pachter neemt bij aanvang en bij het einde van de pachtovereenkomst bodemonsters zodat verpachter het organisch stofgehalte in de bodem van het gepachte kan monitoren.

ARTIKEL 10: Betalingsrechten

- A) Op het gepachte kunnen betalingsrechten rusten. Pachter krijgt bij deze van verpachter toestemming om deze rechten geheel voor eigen rekening en risico aan te vragen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
- B) Verpachter zal pachter niet verplichten tot het aanvragen van deze rechten, het al dan niet aanvragen blijft de vrije keuze van de pachter.
- C) Pachter vrijwaart verpachter voor alle schade die mogelijkerwijs ontstaat als gevolg van het al dan niet aanvragen van de betalingsrechten zoals vermeld in sub A. Verpachter is dan ook niet aansprakelijk voor en niet gehouden tot het betalen van enige schadeloosstelling in deze.

ARTIKEL 11: Toegang

- A) Verpachter en zijn gemachtigde hebben te allen tijde het recht op vrije toegang tot het pachtobject.
- B) Verpachter behoudt zich te allen tijde het recht voor de nodige werkzaamheden dienende tot onderhoud van het pachtobject te verrichten c.q. te doen verrichten en op het pachtobject bij voorgenomen verkoop of verpachting borden en/of aankondigingen te plaatsen.

ARTIKEL 12: Schade

Pachter zal verpachter onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en jegens verpachter aansprakelijk zijn voor alle schade aan het pachtobject toegebracht, tenzij deze buiten zijn schuld en de schuld van hen die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, ontstaan zijn.

ARTIKEL 13: Oplevering

- A) Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachtijd aan verpachter op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van verpachter.
- B) Pachter zal bij het eindigen van de pacht de landerijen, sloten, greppels en verder alles wat ten dienste van het pachtobject aanwezig is (o.a. dammen, hekken en afrasteringen) en zaken die bestanddeel zijn van het pachtobject in goede staat opleveren, zulks ten genoegen van verpachter.

ARTIKEL 14: Ingebrekestelling

Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen, zullen partijen in verzuim zijn door de enkele daad of nalatigheid of door enkel verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist is.

ARTIKEL 15: Opschortende voorwaarde

Indien deze overeenkomst niet uiterlijk binnen zes maanden na besluitvorming door het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg, al dan niet in mandaat, door ondertekening van beide partijen tot stand komt, dan komt deze overeenkomst van rechtswege te vervallen, tenzij partijen voordien schriftelijk overeenkomen dat genoemde termijn wordt verlengd.

ARTIKEL 16: Bijlagen

- 1. Overzicht percelen
- 2. Kaart van het gepachte

Aldus overeengekomen en opgemaakt in 3-voud en getekend te

Maastricht, d.d.2025

De verpachter,

.....

....., d.d.2025

De pachter,

.....