

Uitvoeringsregeling

Uitgifte geliberaliseerde pacht 2024



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Definities	2
1.2	Beleidskader gemeente Heusden.....	4
2.	Uitgangspunten uitgifte geliberaliseerde pacht.....	5
2.1	Beschikbare gronden voor geliberaliseerde pacht.....	4
2.2	Duur uitgifteronde	4
2.2.1	<i>Tussentijdse opzegging</i>	4
2.3	Prijs en procedure.....	6
2.3.1	<i>Geboden prijs</i>	6
2.3.2	<i>Duurzaamheidscertificaten</i>	5
2.3.3	<i>Afstandscriterium</i>	7
2.3.4	<i>Voorbeeld biedprijs</i>	7
2.4	Duurzaamheid	8
2.4.1	<i>Algemene duurzaamheidsmaatregelen</i>	9
2.4.2	<i>Bijzondere duurzaamheidsmaatregelen</i>	10
3.	Procedure uitgifte geliberaliseerde pacht	12
3.1	Proces inschrijving uitgifteronde	12
3.2	Uitgangspunten voor pachtuitgifte	12
3.3	Toewijzing uitgifteronde	12
3.4	Aangaan overeenkomst.....	13
4.	Afwijkingsbevoegdheid en in werking treden.....	14

1. Inleiding

De gemeente Heusden heeft gronden in eigendom met een agrarische bestemming die zij niet direct nodig heeft. Ze komen daardoor in aanmerking voor pacht aan agrariërs. Deze gronden worden daarmee tijdelijk beschikbaar gesteld voor agrarische doelen. De pacht vindt plaats op basis van de 'Uitvoeringsregeling uitgifte cultuurgronden' die een onderdeel is van de huidige Kadernota 'Samen meer mogelijk maken'. Deze uitvoeringsregeling vraagt om een actualisatie. In deze herziene versie worden de uitgangspunten en het proces rondom de geliberaliseerde pacht nader beschreven en wordt het thema duurzaamheid geïntroduceerd.

1.1 Definities

Agrariër

Een ondernemer die door middel van bedrijfsmatige landbouw zijn onderneming drijft.

Biedprijs

Geboden prijs uitgedrukt in een bedrag per hectare voor een cluster voor vier jaar vermeerderd met de fictieve ophoging.

Bouwland

Bouwland (akkerland) is een stuk bewerkte grond waarop cultuurgewassen zoals graan, maïs of suikerbieten worden verbouwd.

Cluster

De beschikbare percelen voor de pacht zijn verdeeld in clusters. Een cluster bestaat uit een blok van (een gedeelte van) één of meerdere aaneengesloten kadastrale percelen bij elkaar. Er kan uitsluitend per cluster worden ingeschreven.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip, maar het komt er in het kort op neer dat in een duurzame wereld mensen (people), milieu (planet) en economie (profit) met elkaar in evenwicht zijn, zodat we de aarde niet uitputten. De gemeente kan hierin een bijdrage leveren door voorwaarden te stellen aan de verpachting van haar (cultuur)gronden waardoor ze duurzamer gebruikt worden. Daardoor verbetert de kwaliteit van de bodem en neemt de biodiversiteit toe.

Geliberaliseerde pacht van los land (artikel 7:397 lid 1)

Geliberaliseerde pacht is een bijzondere vorm van pacht van los land zoals omschreven in artikel 7:397 van het Burgerlijk Wetboek. De gemeente Heusden verpacht op basis van lid 1, waarbij de daar opgesomde bepalingen van boek 7, titel 5 afdeling 1 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn. Deze vorm biedt de gemeente Heusden meer flexibiliteit met name ten aanzien van de duur van de pachtovereenkomsten, die worden aangegaan voor 6 jaar of korter. De gemeente kiest in beginsel voor een duur van 4 jaar, waarbij de overeenkomst eindigt na het verstrijken van de afgesproken termijn zonder dat opzegging is vereist. Partijen zijn vrij een pachtprijs af te spreken, want de afgesproken prijs en wijzigingen daarop hoeft de Grondkamer niet te toetsen.

Grasland

Grasland (weiland) is een stuk agrarische grond met grassen, die gebruikt wordt voor veeteelt.

Landbouw (artikel 7:312 BW)

Onder de landbouw wordt verstaan, een bedrijfsmatige uitoefening van: akkerbouw, weidebouw, veehouderij, pluimveehouderij, tuinbouw (waaronder ook fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen), de teelt van griendhout en riet, elke ander tak van bodemcultuur, met uitzondering van bosbouw.

Los land 7:313 BW

Een apart perceel grond dat niet als onderdeel van een complete hoeve wordt gepacht.

Overige gronden

Agrarische gronden, niet zijnde bouwland, grasland of vollegrondsteelt.

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 het betalen van een tegenprestatie. Wet en regelgeving over pacht is te vinden in boek 7 onder titel 5 van het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:311 en verder). Het betreft bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw. Er zijn verschillende vormen van pacht zoals geliberaliseerde pacht, waar deze regeling betrekking op heeft, en reguliere pacht.

Reguliere pacht

Reguliere pacht (vaste pacht) is van toepassing op hoeves (hoevepacht) of los land. De duur staat vast en start met minimaal 12 jaar voor hoeves en 6 jaar in andere gevallen. Voor de reguliere pacht geldt een pachtprijsstoets door de Grondkamer. Deze vorm is dus minder flexibel dan geliberaliseerde pacht.

SKAL-gronden (Stichting Keur Alternatief voortgebrachte Landbouwproducten)

(Pacht)percelen die al meer dan 3 jaar worden gebruikt door een agrariër met een SKAL-certificaat waardoor de gewassen mogen worden aangemerkt als biologische teelt.

Uitgifteronde

De gemeente Heusden houdt in beginsel iedere vier jaar een uitgifteronde waarbij agrariërs, die voldoen aan de door de gemeente gestelde voorwaarden, kunnen inschrijven en bieden op de voor een periode van vier jaar te verpachten clusters.

Vollegrondsteelt

Vollegrondsteelt is kwalitatief goede grond die onder andere geschikt is voor de teelt van groente zonder de bescherming van een kas.

1.2 Beleidskader gemeente Heusden

In de Nota grondbeleid 2021-2025 van de gemeente Heusden, genaamd 'Samen Meer Mogelijk Maken' staat (in deel III) hoe de gemeente omgaat met de landbouwgronden (cultuurgronden al dan niet voor agrarische exploitatie) die de gemeente in eigendom heeft. Hier is onder andere terug te vinden dat vrijkomende regulier verpachte gronden geliberaliseerd verpacht of verkocht worden. In deze uitvoeringsregeling is het proces en de voorwaarden die de gemeente bij geliberaliseerde pacht van los land (op basis van artikel 7:397 lid 1 BW) hanteert nader uitgewerkt.

2. Uitgangspunten uitgifte geliberaliseerde pacht

2.1 Beschikbare gronden voor geliberaliseerde pacht

De beschikbare gronden voor geliberaliseerde pacht liggen op diverse locaties binnen de gemeente. Bij uitzondering kunnen gronden ook buiten de gemeentegrenzen vallen. De gemeente heeft de vrijheid om te bepalen welke gronden in aanmerking komen voor uitgifte van geliberaliseerde pacht zoals omschreven in deze uitvoeringsregeling. Wanneer er gedurende de lopende uitgifteronde gronden beschikbaar komen, kunnen deze tussentijds geliberaliseerd worden verpacht tot het einde van de lopende uitgifteronde. Binnen een lopende uitgifteronde is het ook mogelijk dat percelen worden verkocht of worden ingezet voor andere doeleinden, waardoor ze niet langer beschikbaar zijn.

De gronden zijn verdeeld over 4 categorieën: grasland, bouwland, volleggrondsteelt en overige gronden. Bij de uitgifte van de pacht wordt de categorie bepaald. Grasland dient in stand gehouden te worden en mag niet worden getransformeerd naar een andere categorie. Het is wel toegestaan om bouwland of volleggrondsteelt om te vormen naar grasland. Na een wijziging is omvormen naar de oorspronkelijke categorie toegestaan in de lopende pachtuitgifteronde en de daarop volgende pachtuitgifteronde.

2.2 Duur uitgifteronde

De uitgifte van de geliberaliseerde pachtgronden vindt elke 4 jaar plaats conform de door de gemeente vastgestelde uitvoeringsregeling. Een pachter kan een cluster in beginsel voor een periode van 4 jaar pachten, mits de gemeente de grond niet nodig heeft voor andere doeleinden. Als de gemeente een perceel nodig heeft binnen een lopende uitgifteronde, dan heeft de pachter geen recht op vervangende grond noch op vergoeding van schade in welke vorm dan ook.

2.2.1 Tussentijdse opzegging

Als de gemeente een (gedeelte van een) cluster nodig heeft voor andere doeleinden, kan de gemeente de pachtovereenkomst tussentijds opzeggen, waarbij de reden voor opzegging wordt vermeld. Indien de gemeente tussentijds opzegt doet zij dit per 1 januari van het aankomende kalenderjaar en wordt een opzegtermijn van drie maanden gehanteerd. In dit geval zal de agrariër de gronden verlaten en wordt de pachtovereenkomst tussentijds beëindigd.

Voorwaarde tot opzegging vanuit de gemeente ligt in een objectief meetbare reden waarom deze grond voor andere doeleinden nodig is. Objectief meetbare redenen zijn bijvoorbeeld; indien de gronden nodig zijn voor natuurontwikkeling, aanleggen van waterberging, aanleggen infrastructuur, voorgenomen bestemmingswijziging en/of planologische wijzigingen en in het algemeen belang. Bovenstaande opsomming is niet limitatief maar geeft aan dat de gemeente duidelijk dient te maken waarom de gronden voor andere doeleinden nodig zijn.

2.3 Prijs en procedure

Voor de geliberaliseerde pacht staat het verpachter vrij (pachtovereenkomsten met een duur korter dan 6 jaar) om prijzen te bepalen. Om meer transparantie, duidelijkheid en uniformiteit na te streven en mede om invulling te geven aan het gelijkheidsbeginsel bij gronduitgifte door de overheid worden de clusters gepubliceerd op de website www.pachtportaal.nl.

Op het portaal schrijven geïnteresseerde agrariërs zich in en vullen zij hun profiel aan met bedrijfsgegevens en eventuele certificaten. Pachtportaal geeft vervolgens op basis van de gewenste locatie en de voorkeuren van de potentiële agrariër een lijst met beschikbare clusters weer waarop zij kunnen inschrijven en bieden. Via verschillende kaartweergaven wordt het te pachten cluster gevisualiseerd. De agrariër ziet alle kenmerken van het aanbod op www.pachtportaal.nl per cluster op eenduidige wijze gepresenteerd; zoals de inschrijfperiode, de minimumprijs en alle overige voorwaarden die aan de pacht zijn verbonden.

Biedingen worden gedaan op een cluster (voor de betreffende uitgifteronde) en worden uitgedrukt in een bod per hectare per jaar. De geboden prijs wordt opgebouwd uit drie elementen:

- De geboden prijs in het pachtportaal (zie 2.3.1);
- De fictieve bieding bovenop de geboden prijs d.m.v. duurzaamheidscertificaten (zie 2.3.2);
- Een weegfactor over de geboden prijs op basis van de duurzaamheidsmaatregel afstandscriterium (weegfactor, zie 2.3.3).

De clusters worden gegund op basis van de hoogst geboden prijs met inachtneming van de hiervoor genoemde drie elementen.

Naast de pachtprijs komt 50% van de waterschapslasten en de volledige kosten van de Grondkamer voor het toetsen van de pachtovereenkomst voor rekening van de pachter.

2.3.1 Geboden prijs

In pachtportaal.nl biedt de agrariër een prijs op het cluster die wordt uitgedrukt in een **biedprijs per ha**. In het systeem is een minimumprijs weergegeven waaronder niet geboden kan worden. De bieding is niet openbaar en niet zichtbaar voor andere gegadigden. De geboden prijs is bindend en wordt bij gunning van het cluster onverminderd aangehouden.

De geboden prijs wordt aan het einde automatisch vertaald naar de grootte van het cluster.

2.3.2 Duurzaamheidscertificaten

De gemeente Heusden hecht grote waarde aan duurzaam grondbeheer en duurzame bedrijfsvoering. Dit betekent dat de in pacht uitgegeven gronden duurzaam worden beheerd en dat de gemeente Heusden stimuleert om duurzaam en weloverwogen te ondernemen. Om die reden is de duurzaamheidsscore geïntroduceerd en is bij de uitgifte van pachtgronden niet alleen de geboden prijs in het pachtportaal bepalend.

Via de methode, *Brabants puntenstelsel* (zie: [Duurzaamheidsscore - Groen Ontwikkelfonds Brabant](#)) is voor de gunning ook meegewogen of een potentiële pachter aantoonbare inspanningen doet voor een beter waterbeheer, verbetering van de bodemkwaliteit, versterking van de biodiversiteit en

dierenwelzijn. Of agrariërs ook daadwerkelijk aan die voorwaarden voldoen wordt getoetst aan de hand van certificaten. Agrariërs die een certificaat hebben (27 varianten) verhogen hun geboden prijs met een fictief bedrag. Welke certificaten meegewogen worden en voor hoeveel een certificaat meeweegt in het fictieve bod is opgenomen in de bijlage (Duurzaamheidsscore en Certificaten).

Per cluster kan een biedprijs per hectare worden gedaan. Indien de agrariër beschikt over één van de beschikbare certificaten, komt bovenop de geboden prijs een fictieve biedwaarde volgens de volgende formule: $\text{geboden prijs} + \text{fictieve bieding} (\text{geboden prijs} \times \text{duurzaamheidsscore}/10) = \text{biedprijs}$. In de bijlage is terug te lezen wat de duurzaamheidsscore per certificaat is. In de gunning wordt uitgegaan van de biedprijs.

Indien, om welke reden dan ook, een certificaat niet geldig is of niet kan worden overlegd op het moment van inschrijven en bieden, wordt de fictieve ophoging meegenomen en is de agrariër gehouden aan betaling van de biedprijs per hectare. Indien dit zich voordoet tijdens een uitgifteronde wordt vanaf het moment dat er geen geldig certificaat kan worden overlegd de biedprijs (zie 2.3.4) in rekening gebracht. Indien de agrariër zijn certificaat verliest door een oorzaak die aantoonbaar buiten zijn invloedssfeer ligt, kan de gemeente besluiten om hiervan af te wijken. Het is voor de uitgifteronde niet toegestaan om tussentijds te wijzigen naar een ander certificaat. De agrariër moet uiterlijk op 1 december van ieder jaar het geldige certificaat aan de gemeente overleggen.

2.3.3 *Afstandscriterium*

Naast de duurzaamheidscertificaten is de afstand van het bedrijf tot het cluster een gewenst criterium in het stimuleren van duurzaam, bewust en weloverwogen ondernemen. Hoe korter de afstand tussen bedrijf en cluster hoe minder verkeersbewegingen. Dit heeft een positief effect op het milieu en de leefomgeving. Om deze reden worden er drie stralen getrokken rondom het cluster. Aan de hand van de ligging van het bedrijf (van waaruit de landbouw bedrijfsmatig wordt uitgeoefend) ten opzichte van het te pachten cluster wordt een weegfactor toegekend aan de biedprijs (geboden prijs en de fictieve bieding tezamen). De drie stralen zijn als volgt opgebouwd:

- Straal van 0 tot 5 km rondom het cluster heeft een weegfactor van 1.2;
- Straal van 5 tot 10 km rondom een cluster heeft een weegfactor van 1.1;
- Straal van 10 km en meer heeft een weegfactor van 1.

De Statutaire (administratieve) zetel (zoals blijkt uit de inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel) of meest dichtbij gelegen vestiging van het bedrijf van de agrariër (van waaruit de landbouw bedrijfsmatig wordt uitgeoefend) is leidend voor het bepalen van de straal. Indien het bedrijf van de agrariër tijdens de uitgifteronde verhuist en daardoor in een schaal met een lagere weegfactor valt zal vanaf het moment van verhuizen (inschrijving van KvK is hierin leidend) de ophoging van de weegfactor omgezet naar euro's bijbetalen bij de biedprijs. Verhuizen binnen de uitgifteronde naar een schaal met een hogere weegfactor heeft geen invloed op de prijs omdat de verhuizing een keuze is van de pachter en de straal primair wordt gebruikt voor de toekenning van een cluster.

2.3.4 *Voorbeeld biedprijs*

Om de opbouw van de biedprijs te verduidelijken is bijgaande voorbeeldberekening opgenomen.

Een agrariër biedt op cluster X een bedrag van 1.100 euro per ha. Het bedrijf van de agrariër beschikt over het certificaat '*beter leven * melk*' en het bedrijf van de agrariër ligt op een straal van 7 km tot het cluster.

De biedprijs per ha per jaar is voor deze pachter als volgt opgebouwd:

Geboden prijs		1.100
Fictieve ophoging duurzaamheidscertificaat	(1.100 x 3 /10)	330
	Subtotaal	1.430
Afstandscriterium	Weegfactor 1.1	143
Biedprijs		1.573

In bovenstaand voorbeeld wordt de biedprijs van deze agrariër 1.573 euro per ha. Bij gunning van het perceel en overleggen van een geldig duurzaamheidscertificaat zal de agrariër per ha 1.100 euro per jaar betalen en wordt de fictieve ophoging van 473 euro (330 voor het duurzaamheidscertificaat conform voornoemd Brabants puntenstelsel en 143 voor afstandscriterium) niet in rekening gebracht omdat hier duurzaamheidsmaatregelen aan ten grondslag liggen.

De pachter is verplicht ieder jaar zijn duurzaamheidscertificaat aan de gemeente te overleggen. Mocht het duurzaamheidscertificaat tijdens de duur van de uitgifteronde, om welke reden dan ook, niet meer kunnen worden overlegd of is de geldigheid in het geding dan zal met terugwerkende kracht (tot het moment waarop er nog wel een geldig certificaat kon worden overlegd) de fictieve ophoging, in dit voorbeeld 330 euro worden omgezet naar geboden prijs. Daarmee dient de agrariër die biedprijs van 1.430 euro per ha per jaar te betalen voor de rest van de duur van de uitgifteronde. Hier kan door de gemeente van afgeweken worden, zoals uitgelegd onder 2.3.2.

Mocht het bedrijf van de agrariër verhuizen en daarmee in een ongunstige straal ten opzichte van het cluster komen te liggen dan zal de geboden prijs worden verhoogd met de weegfactor (omgezet in euros). In bovenstaande voorbeeld wordt er 143 euro aan de geboden prijs van 1.100 euro toegevoegd en dient de agrariër van moment van verhuizing (inschrijving bedrijf KVK op nieuwe locatie) 1.243 euro per ha per jaar voor de resterende periode van de uitgifteronde te betalen.

2.4 Duurzaamheid

De gemeente wenst via de geliberaliseerde pacht van los land een duurzaam gebruik van de bodem en bedrijfsvoering te stimuleren. De gemeente heeft een maatschappelijke voorbeeldfunctie en wenst agrariërs die duurzaam de bodem beheren en/of een duurzame bedrijfsvoering nastreven te stimuleren. Met de regeling *brabants puntenstelsel* wordt naast de maatregel afstandscriterium, door middel van duurzaamheidscertificaten gestimuleerd duurzaam in bedrijfsvoering te zijn. Naast deze stimulans zijn er drie algemene duurzaamheidsmaatregelen van toepassing op alle geliberaliseerde pachtgronden van de gemeente Heusden. Daarbovenop zijn er drie bijzondere duurzaamheidsmaatregelen van toepassing op geliberaliseerde pachtpercelen in of in nabijheid van de natuurgebieden. Tot slot worden gewassen die vallen onder intensieve teelt uitgesloten. In de volgende paragrafen wordt op deze aspecten verder ingegaan.

2.4.1 Algemene duurzaamheidsmaatregelen

In het kader van duurzaam grondbeheer zijn de volgende algemene duurzaamheidsmaatregelen van toepassing op alle geliberaliseerde pachtpercelen en op de te sluiten pachtovereenkomsten (geliberaliseerde pacht van los land):

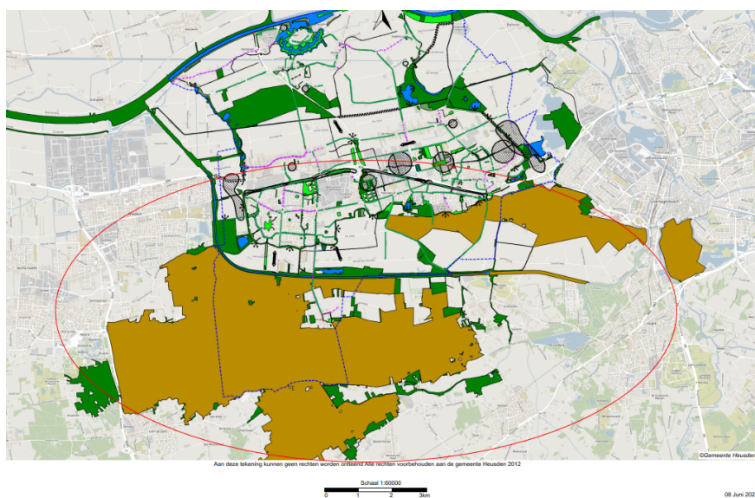
- Akkerranden: Op het gepachte cluster dient door en voor rekening van de pachter op een vooraf door verpachter aangegeven situatietekening een rand van minimaal 3 meter breed kruidenrijk grasmengsel of een gewas met een gewascode voor bufferzones uit de eco-regeling (GLB 2023) ingezaaid en beheerd te worden. Het inzaaien en het beheer komt voor rekening van de pachter. Hierbij wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd. Bij de start van het pachten van het cluster dient de pachter de akkerrand van het cluster eenmalig in te zaaien met kruidenrijk grasland. Één maal per kalenderjaar wordt de akkerrand gemaaid. Dit is na de oogst in september/oktober. Het maaisel van de akkerrand wordt minimaal 5 dagen op de akkerrand met rust gelaten voordat het wordt verwijderd. De oppervlakte van de akkerrand wordt wel gepacht maar telt niet mee in de berekening van de pacht prijs. Eventuele subsidies voor het beheren van de akkerranden komen ten goede aan de pachter maar het is zijn eigen verantwoordelijkheid om ze aan te vragen en te ontvangen.
- Gewassen die vallen onder intensieve teelt mogen niet geteeld worden. Het betreft (bloem)bollen, lelies, aardappelen, asperges, aardbeien en bomen. Deze gewassen zorgen voor uitputten of vershraling van de bodem. Doordat veel van deze gewassen laat geoogst worden is het tevens niet mogelijk om een vanggewas na de teelt te zaaien. Een vanggewas zorgt voor binding van stikstof zodat deze niet uitspoelt. Daarnaast hebben enkele van deze gewassen, door een hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, een significante slechte invloed op de bodemgesteldheid en waterkwaliteit (bron: [Bestrijdingsmiddelen in het milieu | RIVM](#)).
- SKAL-gronden: indien een cluster reeds voor meer dan 3 jaar in gebruik is genomen door een agrariër met een SKAL-certificaat, wordt deze grond aangemerkt als SKAL-grond. SKAL status op de grond behoeft een lange voorbereiding en veel extra investeringen; pas na drie jaar biologische bewerking is een SKAL status op de gronden te verkrijgen. Indien een cluster eenmaal SKAL-grond is en een andere pachter het cluster verkrijgt die geen SKAL-ondernemer is dan vervalt de SKAL status op die grond en mag die grond binnen 5 jaar niet weer worden ingezet voor SKAL activiteiten. Om deze reden zijn op clusters die een SKAL status hebben de volgende maatregelen van toepassing bovenop de fictieve ophoging die het SKAL-certificaat met zich meebrengt:
 - Bij een volgende uitgifteronde wordt bij verpachting van dit cluster, bij (nagenoeg) gelijke bieding voorrang gegeven aan een agrariër met een SKAL-certificaat. De agrariër met het SKAL-certificaat dient wel de hoogste of gelijkwaardig hoogste bieder voor dit cluster te zijn.
 - Indien een bieding van een SKAL-ondernemer binnen een marge van 100 euro van de hoogste bieder afligt wordt deze SKAL ondernemer nog eenmaal in de gelegenheid gesteld het cluster tegen het hoogste bod af te nemen. Indien de agrariër met een SKAL-certificaat het cluster niet wenst af te nemen voor het hoogste bod dan wordt de grond alsnog toegewezen aan de agrariër met het hoogste bod en vervalt de SKAL-status voor het cluster.

Het niet nakomen van de duurzaamheidsmaatregelen door een pachter, is een reden voor tussentijdse opzegging als bedoeld in 2.2.1 van deze regeling en de gemeente kan bovendien besluiten de pachter uit te sluiten voor deelname aan een volgende uitgifteronde.

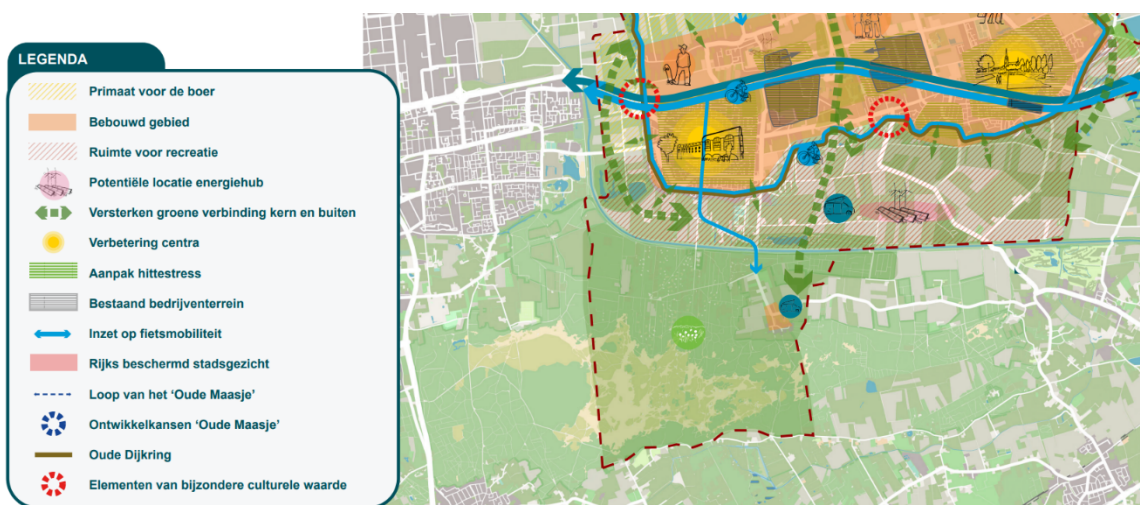
2.4.2 Bijzondere duurzaamheidsmaatregelen

De gemeente Heusden grenst aan twee natuurgebieden, te weten; Vlijmens Ven en de Loonse en Drunense Duinen. De Baardwijkse Overlaat koppelt deze gebieden tot één gebied. Op het totale gebied zijn de volgende bijzondere maatregelen van toepassing bovenop de algemene maatregelen.

In onderstaande kaart is het gebied inzichtelijk gemaakt:



In de omgevingsvisie ligt het primaat voor de agrariërs aan de noordzijde van de gemeente. In de Baardwijkse Overlaat ligt het primaat bij duurzame landbouw en ruimte voor recreatie.



De volgende bijzondere duurzaamheidsmaatregelen zijn van toepassing op alle geliberaliseerde pachtclusters die liggen in dit gebied:

- op het gepachte mogen geen glyfosaathoudende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt, met uitzondering van plaatselijke bestrijding van haarden van akkerdistel, ridderzuring, jacobskruiskruid en brandnetel;
- het is niet toegestaan om bestaand grasland om te vormen. Scheuren van grasland is slechts toegestaan voor herinzaai.
- De pachter is gedurende de uitgifteronde verplicht deel te nemen aan weidevogelbescherming. Dit houdt onder andere in:
 - niet maaien in het broedseizoen (15 maart t/m 15 juni);
 - tijdens broedseizoen zoveel mogelijk rust creëren;
 - melding maken bij 'WeideVogelwerkGroep De Duinboeren' als je tijdens het broedseizoen werkzaamheden wil verrichten op het land;
 - toestemming en medewerking verlenen tot betreden van het land voor het zoeken en markeren van legsels.
 - deelname verloopt via de WVG De Duinboeren;

Het niet nakomen van de bijzondere duurzaamheidsmaatregelen door een pachter, is een reden voor opzegging als bedoeld in 2.2.1 van deze regeling en de gemeente kan besluiten de pachter uit te sluiten voor deelname aan een volgende uitgifteronde.

3. Procedure uitgifte geliberaliseerde pacht

3.1 Proces inschrijving uitgifteronde

In november, voorafgaande aan de nieuwe uitgifteronde voor geliberaliseerde pacht, houdt de gemeente een inschrijfprocedure waarbij interesse getoond kan worden in de te verpachten clusters. De procedure, voorwaarden en beschikbare percelen (clusters) worden kenbaar gemaakt via de website www.pachtportaal.nl. Een overzichtskaart met ligging, kadastrale gegevens, oppervlakte en toe te passen duurzaamheidsmaatregelen van de te verpachten clusters is in te zien via de website www.pachtportaal.nl, de gemeentelijke website en op het gemeentehuis. Als er sprake is van aanvullende voorwaarde(n) die specifiek gelden voor een cluster worden deze vermeld bij de inschrijving. Met een (digitaal) inschrijving op www.pachtportaal.nl kan worden ingeschreven op alle clusters. Er dient een volgorde van voorkeur te worden aangegeven bij de inschrijving. Onder verwijzing naar het hiervoor onder 2.3.3 bepaalde worden meerdere inschrijvingen met hetzelfde adres (zoals vermeld in het handelsregister van de Kamer van Koophandel) uitgesloten van deelname, tenzij de inschrijver binnen een termijn van 14 dagen schriftelijk bij de gemeente aangeeft wie als enige inschrijving heeft te gelden. Er is dus slechts één inschrijving per adres mogelijk.

3.2 Uitgangspunten voor pachtuitgifte

De gemeente geeft alleen gronden uit in geliberaliseerde pacht als is voldaan aan de volgende uitgangspunten:

- verpachting vindt alleen plaats aan agrariërs met een agrarische onderneming die zijn ingeschreven in het handelsregister en niet aan natuurlijke personen, tenzij er sprake is van een eenmanszaak;
- als agrarisch ondernemer wordt diegene aangemerkt die door middel van bedrijfsmatige landbouw zijn onderneming drijft. Het toegewezen cluster moet bedrijfsmatig door de agrariër zelf worden geëxploiteerd. Gelijktijdig met de inschrijving levert de agrarische onderneming de landbouwtelling (meitelling) aan.

3.3 Toewijzing uitgifteronde

Een cluster wordt na de uiterste inschrijfdatum in eerste instantie toegewezen aan de agrariër met de hoogst geboden prijs (met inachtneming van de onder 2.3 genoemde drie elementen) op het betreffende cluster. Een inschrijver krijgt in principe maximaal 2 clusters conform de in deze uitvoeringsregeling omschreven procedure. Hiervan kan worden afgeweken als dit in de praktijk leidt tot onlogische situaties over de daadwerkelijke grootte van de beschikbare grond. Bij twee of meer gelijke bidders wordt het cluster via loting toegewezen.

Na de toewijzing worden de afspraken vastgelegd in een pachtovereenkomst die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Grondkamer met uitzondering van de pachtovereenkomsten van percelen kleiner dan 1 hectare.

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om een inschrijving te weigeren of niet tot gunning over te gaan.

3.4 Aangaan overeenkomst

Na overeenstemming door beide partijen wordt een (digitale) pachterovereenkomst ter ondertekening naar de pachter verzonden. Na ondertekening door de gemeente wordt de pachtovereenkomst ter goedkeuring naar de Grondkamer verzonden. Na goedkeuring door de Grondkamer is de pachtovereenkomst digitaal bij de grondkamer in te zien door beide partijen. De pachtovereenkomst bevat onder andere de pacht prijs, ligging, overige voorwaarden (bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen) en de algemene voorwaarden. De kosten voor behandeling door de Grondkamer worden doorbelast aan de pachter.

4. Afwijkingsbevoegdheid en in werking treden

De gemeente behoudt het recht om gemotiveerd af te wijken van deze regeling wanneer er maatwerk moet worden geboden. Hiervan kan onder andere sprake zijn wanneer er niet is ingeschreven op een cluster of er gedurende de uitgifteronde een nieuw cluster beschikbaar komt dat in aanmerking komt voor uitgifte in geliberaliseerde pacht. De gestelde uitgangspunten voor de pachter vormen de basis voor de uitgifteronde maar ook hier kan in uitzonderingsgevallen gemotiveerd van worden afgeweken.

Deze uitvoeringsregeling kan worden aangehaald als: 'Uitvoeringsregeling uitgifte geliberaliseerde pacht 2024'.

De uitvoeringsregeling treedt in werking op <datum>.

Met inwerkingtreding van deze uitvoeringsregeling komt de 'Uitvoeringsregeling uitgifte geliberaliseerde pacht 2020' te vervallen.