

Bijlage:

Addendum pachtbeleid – aangaande de tijdelijke agrarische exploitatie (pacht) van de onroerende zaken Graetheide – de Lexhy

1. Aanleiding

De Gemeente Sittard – Geleen en de Provincie Limburg (partijen) wensen, als gezamenlijk onverdeeld eigenaar in gezamenlijkheid pachtuitgiftebeleid overeen te komen, aangaande de tijdelijke agrarische exploitatie (pacht) voor wat betreft de aangekochte onroerende zaken in het gebied Graetheide – de Lexhy, conform gebiedsafbakening zoals genoemd in de Samenwerkingsovereenkomst.

Dit beleid is op een dusdanige wijze vormgegeven, dat deze tijdelijke exploitatie (geliberaliseerde pacht) de doelen zoals omschreven in de besluitvormingsstukken betreffende de aankoop mogelijk maakt. Onderdeel van dit beleid vormt onder meer de te volgen - openbare selectieprocedure.

In de basis ligt dit beleid reeds vast in de Uitvoeringsnota Pacht 2025, zoals deze door Gedeputeerde Staten van Limburg op 10- december 2024 is vastgesteld. Hierin staan objectieve, toetsbare en redelijke criteria opgenomen, die gehanteerd dienen te worden bij het selecteren van een gegadigde (pachter).

Voor de uitgifte (betreffende de tijdelijke agrarische exploitatie) van het gebied Graetheide – De Lexhy gelden er specifieke selectiecriteria en voorwaarden.

Eenzijds vloeit dit voort uit het bestaan van een gemeenschap ten aanzien van de onroerende zaken. Anderzijds vanuit de wens om de agrarische ondernemers in het gebied een overgangssituatie te bieden zodat deze in hun bedrijfsvoering kunnen anticiperen op de gewijzigde verhoudingen.

De specifieke selectiecriteria en voorwaarden kenmerken zich hoofdzakelijk door de volgende elementen: zijnde uitgifte van jaar tot jaar; voorrangspositie voor afgaande pachters (2025); dit in samenhang met het verhogen van het maximum aantal uit te geven hectares.

2. Uitvoering

2.1 Selectiecriteria Graetheide – de Lexhy

Met inachtneming van de belangen zoals omschreven en de daaruit volgende beleidsmatige overwegingen, zijn de selectiecriteria op grond waarvan de openbare selectieprocedure plaatsvindt gewijzigd. Deze selectiecriteria gelden specifiek ten opzichte van de criteria zoals opgenomen in de Uitvoeringsnota Pacht 2025 en vormen het uitgangspunt voor de beoordeling tot het toedelen van de kavels in het gebied Graetheide – de Lexhy. Hetzelfde is van toepassing op de algemene voorwaarden. De hier beschreven selectiecriteria en algemene voorwaarden zijn van toepassing en een verbijzondering van hetgeen beschreven in de Uitvoeringsnota Pacht 2025 (of de thans vigerende Uitvoeringsnota Pacht van de Provincie Limburg).

De selectiecriteria worden in onderstaande volgorde gehanteerd en in geval van meerdere gelijkwaardige belangstellenden, stap voor stap doorlopen totdat er een enkele belangstellende resteert en er aan de betreffende partij wordt gegund.

Selectiecriteria:

1. *Knock-out criterium:* Voorrangspositie (is van toepassing t/m teeltjaar 2028) voor pachters die in 2025 gronden hebben gepacht in het gebied Graetheide – de Lexhy, (zoals deze zijn aangekocht door de gemeente Sittard – Geleen en de Provincie Limburg).

Deze voorrangspositie is voorbehouden aan de belangstellenden die zijn opgenomen in het “overzicht overeenkomsten Graetheide – de Lexhy”, als onderdeel van de besluitvorming van Provinciale Staten aangaande “strategische verwerving Graetheide – de Lexhy” (d.d. 20 juni 2025 G-25-006). De voorrangspositie is (per professionele partij) gemaximeerd qua omvang – en van toepassing op de gepachte hectares 2025 door de desbetreffende belangstellende - en bedraagt maximaal 15 ha¹.

Let op: Dit selectie criterium komt te vervallen vanaf de selectieprocedure aangaande teeltjaar 2029 (en is dus niet meer van toepassing op alle volgende selectieprocedures).

2. *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).
3. *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”.
4. *Knock-out criterium:* Indien sprake van een *SKAL gecertificeerde biologische pachtkavel* >> knock-out voor alle niet SKAL gecertificeerde belangstellenden.
5. *Knock-out criterium:* Indien de *pachtkavel is gesitueerd in het Natuur Netwerk Nederland* >> knock-out voor alle belangstellenden, niet zijnde veehouders.
6. *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.
7. *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).
8. *Selectie criterium:* 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 selectiecriteria 9 van toepassing.
9. *Selectie criterium:* 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 en de gemeente Sittard – Geleen verpachte gronden buiten beschouwing te laten.
10. *Selectie criterium:* Indien voorgaande criteria geen uitkomst bieden is *loting* beslissend.

¹ Bij een limitatief aantal redenen kan worden afgeweken van dit principe zoals beschreven in de algemene voorwaarden onder artikel 3.2 toewijzing sub 6.

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.

In de selectieprocedure wordt per kavel een proces verbaal van bevindingen vastgelegd.

De algemene voorwaarden belangstellingsregistratie Graetheide – de Lexhy zijn van toepassing op de beschreven selectieprocedure. Voor duiding en uitleg over de gehanteerde begrippen wordt verwezen naar de “Begrippenlijst” van de Uitvoeringsnota Pacht 2025 (of de thans vigerende Uitvoeringsnota Pacht van de Provincie Limburg).

3. Algemene voorwaarden belangstellingsregistratie Graetheide – de Lexhy

3.1 Inschrijving:

1. Om in te kunnen schrijven op één of meerdere kavels dient de belangstellende het “formulier belangstellingsregistratie pachtuitgifte Graetheide – de Lexhy” 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. *RVO registratienummer (indien van toepassing)*
 - e. *Kopie geldig legitimatiebewijs*
 - f. *Kadastraal adres van de meest nabijgelegen grondpositie tot de betreffende provinciale / gemeentelijke kavel*
 - g. *Rijafstand (o.b.v. google maps) tot de betreffende provinciale / gemeentelijke kavel*
 - h. *Diploma inleidend graslandbeheer (Aeres) of andere gelijkwaardige diploma's (indien van toepassing)*
 - i. *Indicatief teeltplan voor de betreffende kavel*
2. Door indiening van dit formulier committeert de belangstellende zich aan deze algemene voorwaarden.
3. 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 Pacht 2025 (of de thans vigerende Uitvoeringsnota Pacht van de Provincie Limburg). 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.
4. Het “formulier belangstellingsregistratie pachtuitgifte Graetheide – de Lexhy” wordt opengesteld voor inschrijving op 26 januari 2026 en wordt gesloten op 13 februari 2026 om 17:00 uur. De provincie Limburg / de gemeente Sittard – Geleen kan besluiten om deze termijn te verlengen voor kavels waar geen belangstelling voor is getoond.
5. Formulieren die onvolledig, onjuist of niet tijdig zijn ontvangen, worden niet in behandeling genomen. De provincie Limburg / gemeente Sittard – Geleen 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.

6. De provincie Limburg / de gemeente Sittard – Geleen houdt zich het recht voor om aanvullende gegevens van de belangstellenden te verlangen.
7. 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 Graetheide – de Lexhy" heeft ingediend.

Het is vervolgens aan de beoordeling van de Provincie Limburg / gemeente Sittard – Geleen of het kenmerk aanpassing behoeft:

- a. *Indien het kenmerk naar het oordeel van de Provincie Limburg / gemeente Sittard – Geleen 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 / gemeente Sittard – Geleen 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.

8. Belangstellenden worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure indien er sprake is van een van de onderstaande uitsluitingsgronden:
 - a. *Ondermaats beheer van provinciale / gemeentelijke 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;*
 - b. *Indien sprake van betalingsachterstanden aan de Provincie Limburg / de gemeente Sittard - Geleen;*
 - c. *Ingeval van een juridisch conflict dat verband houdt met het gebruik van gronden waarbij de provincie Limburg / de gemeente Sittard – Geleen gerechtigde is.*
 - d. *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.*

3.2 Toewijzing:

1. Bij de inschrijving(en) van de belangstellende(n) worden eerst de als huiskavel aangemerkte kavels beoordeeld. Vervolgens wordt iedere kavel op numerieke volgorde beoordeeld conform de beschreven selectieprocedure Graetheide – de Lexhy.
2. De beoordeling geschiedt door minimaal 3 medewerkers met vertegenwoordiging vanuit zowel de gemeente Sittard – Geleen (team Vastgoed) als ook de Provincie Limburg (cluster Grond en Vastgoed), onder auspiciën van het cluster Algehele Juridische Zaken van de provincie Limburg. De medewerkers zijn belast met het doorlopen van de gehele selectieprocedure en de schriftelijke vastlegging daarvan in een proces verbaal van bevindingen.
3. De Provincie Limburg / Gemeente Sittard – Geleen houdt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden kavels terug te trekken of niet toe te wijzen.
4. Het accorderen van de processen verbaal, de gunningsprocedure en de ondertekening van de pachtovereenkomst betreft een bevoegdheid van de clustermanager Grond en Vastgoed van de Provincie Limburg en de teamleider Vastgoed van de gemeente Sittard – Geleen.

5. Het besluit tot het (niet) toewijzen of terugtrekken van de kavels is een bevoegdheid van de clustermanager Grond en Vastgoed van de provincie Limburg en de teamleider Vastgoed van de gemeente Sittard – Geleen.
6. Belangstellenden krijgen per selectieprocedure maximaal 15 ha. landbouwgrond toegewezen (tenzij de oppervlakte van de toe te delen kavel groter is dan 15 ha.) Bij de toedeling van natuurgebieden 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 ingeschreven*. Nadat de hectares waarop de inschrijver een eventuele voorrangspositie (gelijk aan de pacht ha.'s 2025 doch maximaal 15 ha. zie ook 3.2.5) geniet zijn ingevuld, komt de voorrangspositie te vervallen en wordt het knock-out criterium toegepast op de overige inschrijvingen van de desbetreffende inschrijver.
7. Mocht er voor een kavel geen belangstellende zijn, dan zal de provincie Limburg en de gemeente Sittard – Geleen (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 / Gemeente Blad.
8. 20 Dagen na het bekendmaken van de uitslag van de selectieprocedure gaan de Provincie Limburg en de gemeente Sittard – Geleen over tot het ondertekenen van de pachtovereenkomst 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.
9. 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.

3.3 Overeenkomst

Verpachting geschiedt op geliberaliseerde basis conform artikel 7:397 lid 1 BW. De volgende voorwaarden zijn hierbij onder meer van toepassing:

- a. *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 verpachten.*
- b. *Indien pachter handelt in strijd met bepalingen zoals die in de pachtovereenkomst ofwel in de voorwaarden zijn beschreven, dan houdt de provincie Limburg / gemeente Sittard – Geleen zich het recht voor om pachter uit te sluiten voor toekomstige belangstellingsregistraties en / of andere wijze van uitgifte.*
- c. *De overeenkomst en pachtrelatie komt eerst tot stand door het wederzijds ondertekenen 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 1 jaar.*
- 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.*
- g. *De pacht prijzen zoals vastgesteld in de Uitvoeringsnota Pacht 2025 (of de thans vigerende Uitvoeringsnota Pacht) van de provincie Limburg worden van toepassing verklaart.*