

Eco-regeling: vrije keuze?

Enkele privaatrechtelijke en publiekrechtelijke kanttekeningen

Tonny Nijmeijer
Radboud Universiteit

1

Onderwerpen

- Begrenzing (wijziging) grondgebruik door pachtovereenkomst
- Begrenzing (wijziging) grondgebruik door bestemmingsplan/omgevingsplan

2

Eco-regeling 2023: extra steun voor extra inspanning



- Grasklaver
 - **Grasland met kruiden**
 - Langjarig grasland
 - Meerjarige teelt
 - **Natte teelt**
 - Rustgewas
 - Stikstofbindend gewas
 - **Strokenteelt**
 - Vezelgewas
 - Vroeg rooien (aug)
 - Vroeg rooien (okt)
- Groenbedekking
 - Onderzaai vanggewas
 - **Biologische bestrijding**
 - Verlengde weidegang overdag
 - Verlengde weidegang dag en nacht
 - **Bufferstrook met kruiden (langs bouwland)**
 - **Bufferstrook met kruiden (langs grasland)**
 - **Groene braak**
 - **Houtig element (heg, haag, struweel)**
 - **Houtig element (overig)**
 - Biologisch bedrijf (SKAL) - automatisch goud

3

3

Landbouwgrond naar gebruikstitel volgens CBS

<https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2021/11/landbouwgrond-naar-gebruikstitels-per-provincie>

Totaal Nederland	Eigendom	1094417	1083536	1055319	1048042	1045361	1057684	1057429	1078136	1045874	1043880	1041300	1039598	1036395
	Erfpacht	35343	36000	35876	36873	37166	38303	39788	42005	42809	43878	45415	47212	47170
	Pacht	513377	514174	506601	502610	495366	492595	483865	476890	478162	478947	483118	478138	480170
	w.v. reguliere pacht	378962	366105	350121	341049	330221	323864	312249	285569	266368	253903	244821	233568	223656
	teelpacht	12418	14239	14511	15180	14893	14514	14589	13715	14499	13022	13446	13890	14059
	eenmalige pacht	92002	90503	87918	85714	82001	78162	74706	73555	80301	84045	87584	86691	91087
	pacht van geringe oppervlakten (< 1 ha)	1287	1217	1139	1064	1085	1047	1036	1007	922	864	787	776	779
	verpachting binnen reservaten (natuurpacht)	7493	7564	7865	8144	8186	8922	7972	6424	6207	6007	5793	5446	5481
	geliberaliseerde pacht, langer dan 6 jaar	2257	2248	2884	3327	3676	4325	4739	7119	9066	10958	12340	13074	13774
	geliberaliseerde pacht, 6 jaar of korter	18961	32297	42165	48128	55302	61763	68575	89499	100803	110149	118350	124705	131335
	Overig	276012	273448	264216	260622	253844	249189	248446	239508	239752	242804	243542	241678	240636
	w.v. tijdelijk gebruik in kader van de landinrichting	10167	8497	5936	5236	5069	3151	2747	2002	1307	1159	820	578	497
	in gebruik van een terreinbeherende organisatie	15107	13802	13607	13198	13622	13835	13615	11302	12360	12032	13116	12628	12739
	overige exploitatievormen	250737	251153	244671	242188	235152	232183	232082	226204	226085	229612	229605	228472	227402
	Totaal areaal	1919152	1907155	1862012	1848143	1831736	1837752	1829529	1836538	1806598	1809509	1813377	1806626	1804374

4

- Ongeveer de helft van de landbouwgrond in pacht
- Van de pachtgrond ongeveer 10% 'natuurpacht'

5

Uit WUR Pacht regels en prijzen 2017

Voorbeelden van beperkingen in het grondgebruik die een verlaging van de pacht prijs zouden kunnen rechtvaardigen zijn:

- gronden die **te nat** of te droog zijn;
- gronden die een **vorm en afmetingen hebben die tot hoge bewerkingskosten of opbrengstvermindering** leiden;
- gronden waarop vanwege het bestemmingsplan geen grondbewerkingen zijn toegestaan, zodat verbeteringen niet mogelijk zijn (scheurverbod, verbod op diepploegen, egaliseren, draineren etc.)
- de blijvende aanwezigheid van **poelen, sloten, bosschages, bomen en openbare onderhoudspaden vanwege rangschikking onder de Natuurschoonwet**

6

Een aantal voorbeelden

7

Model pacht ovk (RVO) <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2021/10/Geliberaliseerde-pachtovereenkomst-voor-6-jaar-of-korter.pdf>

§ 5. Veranderingen

Betreffende de bevoegdheid tot **verandering van bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte** en betreffende het aanbrengen van verbeteringen en de vergoeding geldt dat pachter aan de **grondkamer of de rechter machtiging kan vragen tot het aanbrengen van veranderingen en dat verpachter aan de grondkamer machtiging kan vragen tot het aanbrengen van verbeteringen.**

8

- § 12. Gebruik bouwland
- De pachter moet het bouwland vakkundig en **naar behoren bewerken, bemesten en zuiver houden van onkruid**. De pachter moet verder voor een **behoorlijke afwatering** zorg dragen.

9

VERVOLG

§ 13. Gebruik boomgaarden De pachter heeft het volledige genot van het fruitgewas uit de boomgaarden. **De boomgaarden moeten elk jaar volledig worden bemest, gesnoeid en bespoten**. De boomgaarden mogen alleen worden beweid met vee, dat geen schade aan de bomen toebrengt

10

Waterschap Brabantse Delta

https://www.brabantsedelta.nl/flysystem/media/concept_geliberaliseerde_pachtovereenkomst_ttr00_f_397_831_1659.pdf

• Artikel 10. Gebruiksbeperkingen

1. 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, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;**

(...)

- h. geen overeenkomsten met derden aangaan, op grond waarvan de exploitatie van de grond **aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereenkomsten;**

2. Pachter zal het pachtobject **niet in waarde mogen doen verminderen.**

11

Waterschap

• Artikel 11. Gronden

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter, is het pachter niet toegestaan grasland te scheuren, behoudens na verkregen machtiging overeenkomstig artikel 7:348 lid 2, 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Pachter moet het land vrijhouden van **schadelijke gewassen en onkruid** en hij zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen, **zoals nodig is en wordt vereist.**
3. Pachter dient **zaaizaad en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.**
4. Pachter zal het pachtobject **regelmatig en naar behoren bemesten met de toegestane middelen en hoeveelheden.**
5. Pachter zal akkerbouwgrond betelen **met een bouwplan waarbij een gangbare vruchtwisseling wordt toegepast, die aansluit aan de teelt van vorige jaren**, waarbij het telen van grove tuinbouwproducten is toegestaan.

12

Waterschap

- Artikel 12. Bodemgesteldheid

1. In het geval er sprake is van verpachting van bouwland zal deze worden bewerkt volgens een bestendig bouwplan. Bij vroeg ruimende gewassen (vóór 15 september) geldt een **verplichting tot inzaai van een groenbemester**.

2. Pachter zal de **bemestingstoestand minimaal op peil houden en zich inspannen deze toestand te verbeteren**.

(...)

4. Pachter zal zijn uiterste best doen om besmettingen (AM, vrijlevende aaltjes, chitwoodii, et cetera) te voorkomen **en indien aanwezig te bestrijden**.

13

Waterschap

- Normaal agrarisch gebruik:

- Een perceel grasland dient te worden onderhouden. Het perceel dient **tijdig te worden gemaaid zodat geen onkruidontwikkeling, en met name zaadvorming, zal plaatsvinden**.

- Bij bouwlandpercelen dient het pachtobject vóór de einddatum **geploegd te worden opgeleverd**.

14

Pachtgrond *met natuurdoelstelling* (Prov. Gelderland, Rijndijk Millingen) <https://www.pachtgrond.nu/download/4644>

- Algemeen

- 1) Het is pachter **niet toegestaan het pachtobject te bemesten** (drijf-, vaste-, kunstmest etc.). Het is pachter verder niet toegestaan bagger op te brengen.
- 2) Het is pachter **niet toegestaan chemische gewasbeschermings- althans onkruidbestrijdingsmiddelen te gebruiken**, met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van haarden van akkerdistel, ridderzuring, jacobskruiskruid en brandnetel. (...)

15

Vervolg

- Bij bouwland

- 1) Pachter mag op het pachtobject uitsluitend zomergranen telen (geen mais), tenzij uit de basisregistratie gewaspercelen (hierna: "BRP") blijkt dat het op pachtobject al 3 jaar graan is geteeld. In dat laatste geval wordt het pachtobject geteeld met een **rustgewas (bijvoorbeeld grasklaver)**.
- 2) Pachter is verplicht om na iedere oogst van het hoofdgewas groenbemester/vanggewas in te zaaien (jaarrond groen).
- 3) De akkerranden rondom het pachtobject worden over een breedte van 3 meter, gemeten vanaf de grens van het pachtobject, door pachter ingezaaid met **een inheems akkerkruidenmengsel**.
- 4) Kerende grondbewerking(en) zijn niet toegestaan.

16

Uit: Rb Noord/Nederland, 31 januari 2015

ECLI:NL:RBNNE:2015:50

Reservaatpacht

5.5. Alvorens te oordelen over de duur van de pachtovereenkomst en de vraag of tussen partijen een reguliere of geliberaliseerde pachtovereenkomst geldt, is de pachtkamer is van oordeel dat er sprake in het onderhavige geval is van zogenoemde reservaatpacht, zoals bedoeld in artikel 7:388 e.v. BW, nu voldoende vast staat dat wordt voldaan aan de in artikel 7:388 BW gegeven omschrijving. **Dat de door [A] gepachte percelen volgens het vigerende gemeentelijke bestemmingsplan niet de bestemming natuurreservaat hebben is daarbij niet doorslaggevend omdat die eis in artikel 7:388 BW niet wordt gesteld. Vast staat dat ten aanzien van het gepachte een bijzondere regime geldt, waarbij [A] het bestaan van de in verband hiermee door It Fryske Gea gestelde bijzondere voorwaarden ten aanzien van maaien, bemesten en beweiden, waarmee de belangen van natuurbeheer, met name weidevogelbeheer, prevaleren boven agrarische belangen, wel heeft erkend.** Dat [A] gelijktijdig te kennen heeft gegeven dat hij zich in het verleden niet steeds aan alle bijzondere voorwaarden heeft gehouden maakt het voorgaande niet anders. Het niet laten gelden van de door It Fryske Gea gestelde bijzondere voorwaarden zou ook in strijd zijn met zowel het bijzondere karakter van het betrokken gebied, als de doelstelling van It Fryske Gea als natuurbeschermingsorganisatie, vanuit welk oogpunt zij de bij haar in eigendom zijnde gronden dient te beheren en in dat kader ook aan derden in gebruik geeft.

17

Prov. inpassingsplan Dal van de Mosbeek (Overijssel)

- Agrarisch gebruik in nabijheid N 2000-gebied
- Maatregelen inrichtingsplan maken door verwijzing in de planregels deel uit van het (bindende deel) van het bestemmingsplan
- Maatregelen hoeven niet parallel te lopen met keuze ECO-regeling en kunnen de keuze vrijheid beperken
- **NB: geldt dus ook bij gronden die niet worden gepacht maar in eigendom agrariër zijn**

Voorbeelden:

18

https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.9923.ipSdalDvdM-vo01/b_NL.IMRO.9923.ipSdalDvdM-vo01_rb1.pdf

19

P. 35-36 inrichtingsplan

Tabel 8: Maatregelen Hazelbekke uit PAS-gebiedsanalyse Maatregelen N2000

Inrichtingsmaatregelen Aanpassen erf van Erve Hazelbekke o.a. :

- **Omvormen landbouwgronden: stoppen bemesting, omvormen naar natuur** (hakhout) bij de smalle zone van Bovenesch langs huidige reservaat Hazelbekke
- **Aanleg waterretentie** voor opvangen piekafvoeren uit landbouwpercelen nabij Scholte Linde aan noordkant Hazelbekke
- **Aanpassen ontwatering** (sloten, greppels, drainage buizen) bij de voet van es
- Verhogen beekbedding en hermeandering Hazelbekke voor de noordelijke bovenloop Hazelbekke (inclusief het opheffen van duikers **en het realiseren van inundatiemogelijkheden**)
- **Jaarlijks minimaal 2 keer maaien** en afvoeren zodat in de winter weinig gewas meer aanwezig is
- Geen beweiding toegestaan

20

Enkele conclusies

- Eco-regeling onder GLB geeft agrariër keuzevrijheid op individueel (bedrijfs)niveau
- Bedrijfsuitoefening – met name gebruik gronden – kunnen aan privaatrechtelijke en/of publiekrechtelijke beperkingen onderhevig zijn
- Pachtovereenkomst en bestemmingsplan (per 1 /1/24 omgevingsplan) kunnen keuzevrijheid binnen ECO-regeling aanzienlijk beperken
- Uitvoering ECO-regeling steeds in samenhang met en binnen voorwaarden pachtovereenkomst en/of bestemmingsplanregels bezien
- Effectiviteit ECO-regeling afhankelijk van juridische facilitering in pachtovereenkomst en planregeling> 'wennen' aan nieuw instrument dat direct van invloed is op grondgebruik