

Uitgiftedocument tijdelijke pacht gemeentelijke gronden

Inhoudsopgave

Begrippenlijst	3
Hoofdstuk 1 Algemeen	4
1.1 Aanleiding hernieuwing pachtbeleid	4
1.2 Visie landelijk gebied	4
1.3 Nieuw beleid pacht gemeentelijke gronden	5
1.4 Didam-arrest	5
1.5 Leeswijzer.....	5
Hoofdstuk 2 Uitgifteprocedure	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Te verpachten percelen	6
2.5 Uitgiftecriteria	8
2.6 Procedure.....	9
Bijlage 1. Kaart en uitgiftecriteria	11
Bijlage 2. Eisen percelen “pakket tijdelijk gebruik”	12

Begrippenlijst

In het navolgende document worden onderstaande begrippen gehanteerd.

Pacht	Overeenkomst voor het tegen een vergoeding bedrijfsmatig gebruiken van een onroerende zaak voor de uitoefening van landbouw.
Inschrijver	Natuurlijk persoon of rechtspersoon die een inschrijving voor het in pacht verkrijgen van gronden van de Gemeente Enschede indient op basis van dit document.
Inschrijving	Het inschrijfformulier (bijlage A) plus alle gevraagde informatie op basis van dit document die Inschrijver bij Gemeente Enschede inlevert.
Bijlage	Een bijlage als onderdeel van dit document.
Uitgiftecriteria	Criteria op basis waarvan de Inschrijvingen worden beoordeeld om te bepalen welke Inschrijver pacht voor uitgifte van gronden door Gemeente Enschede in aanmerking komt.
Deelgebied	Geografisch bepaald gebied in de Gemeente Enschede waarvoor door Gemeente Enschede een Uitgiftedocument en toe te passen pachtovereenkomst(en) worden vastgesteld.
Perceel	Eén kavel te verpachten grond, waarvoor door Gemeente Enschede een pachtovereenkomst wordt afgesloten.
Kaart deelgebieden en percelen	Door Gemeente Enschede vastgestelde kaart met de grenzen van de percelen.
Landbouwondernemer	Als landbouwondernemer wordt diegene aangemerkt die actief is in de primaire productie van landbouwproducten en die zijn hoofdkomén (minimaal 50%) uit de landbouw verkrijgt.

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Aanleiding hernieuwing pachtbeleid

De Raad van de gemeente Enschede heeft op 6 juli 2021 de 'Visie landelijk gebied Enschede' vastgesteld. In de visie worden een aantal opgaven beschreven, waar de gemeente Enschede actief mee aan de slag wil. Een van de opgaven is het stimuleren van verduurzaming van de landbouw, onder meer via de inzet van de gronden die de gemeente Enschede zelf in eigendom heeft. Een deel daarvan ligt in het cluster Usseler Es West (Westkrans en Bolling). Deze wordt meerjarig verpacht. De overige gronden in eigendom van de gemeente Enschede liggen verspreid in de gemeente en zijn meestal aangekocht met het doel om deze op afzienbare termijn te gebruiken voor een stedelijke ontwikkeling.

Doordat er in de Visie landelijk gebied voor wordt gekozen actief te sturen op verduurzaming van de landbouw op gemeentelijke gronden, worden de gronden per 1 januari 2023 met nieuwe voorwaarden in pacht uitgegeven, om zo de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Het pachtbeleid gaat gelden voor alle gemeentelijke gronden. Voor gronden die verhuurd worden door de gemeente Enschede, gelden vergelijkbare voorwaarden.

1.2 Visie landelijk gebied

Met de Visie landelijk gebied wil Enschede actief inzetten op de transitie van het landelijk gebied, onder meer op het gebied van landbouw, bodemkwaliteit, biodiversiteit, CO₂-reductie en energie. Onderdeel van de aanpak is de gronden in eigendom van de gemeente waar mogelijk in te zetten om deze doelen te ondersteunen. De ambitie is de unieke kwaliteiten van het landelijk gebied van Enschede te beschermen (Groene Pijler), het doorgaand benutten van de ruimte met een gevarieerd gebruik en het versterken van de band tussen landelijk gebied en stad.

De ontwikkelprincipes voor het landelijk gebied van Enschede bouwen hierop voort:

- Versterken van de groenblauwe structuur.
- Vanuit de kenmerken van het landschap ontwikkelen.
- Verbinden van stad en land.
- Vernieuwen ruimtelijk, economisch, sociaal en bestuurlijk: ruimte voor experimenten en pilots.

Voor de landbouw stuurt de visie op verduurzaming, onder meer:

- Een duurzame bedrijfsvoering met kringlooplandbouw als uitgangspunt. De productie van veevoer en de afzet van mest vindt in lokale samenwerking plaats. De melkveehouderijbedrijven maken gebruik van de omvangrijke schil aan kleinere nevenbedrijven die in Enschede aanwezig zijn.
- Een verbrede bedrijfsvoering met een landbouw die naast de agrarische productie bijdraagt aan bijvoorbeeld waterbeheer, ecologie (natuurinclusieve landbouw), landschap, recreatie, educatie en energieproductie.
- Een meer op de stad betrokken bedrijfsvoering, met meer directe afzet van lokale en regionale kwaliteitsproducten aan de stedelijke bevolking. De korte transportafstanden zijn duurzaam, de korte keten maakt hogere opbrengsten voor de producent mogelijk en versterkt de onderlinge betrokkenheid van stad en land. De stedeling krijgt ook meer kennis en begrip voor de agrarische sector. De verkorting van de ketens vraagt om samenwerking tussen de agrarische bedrijven.

De visie landelijk gebied is verder uitgewerkt in de Gids Buitenkans (2022). In deze gids zijn de regels opgenomen die aangeven wat wel en niet past in het buitengebied.

1.3 Nieuw beleid pacht gemeentelijke gronden

Voor alle gronden van de gemeente Enschede die in pacht uitgegeven worden, is een nieuw pachtbeleid opgesteld, dat aansluit bij de Visie landelijk gebied. Het nieuw beleid voor pacht gemeentelijke gronden gaat in met ingang van pachtjaar 2023.

1.4 Didam-arrest

Bij de uitgifte van te verpachten en te verhuren percelen zal rekening gehouden worden met het 'Didamarrest' van de Hoge Raad van 26 november 2021. Uit deze jurisprudentie volgt dat overheden indien het vermoeden bestaat dat er meerdere potentiële gegadigden/marktpartijen zijn voor een gronduitgifte, een passende mate van openbaarheid moet worden geboden. Als er meerdere gegadigden zijn, zal de gemeente gelijke kansen moeten bieden bij uitgifte van grond en daarvoor een transparante selectieprocedure te volgen. Daarom zullen naast de voorwaarden voor pacht ook transparante procedures voor de uitgifte van gronden gevoerd worden.

1.5 Leeswijzer

Dit document heeft betrekking op de gronden die tijdelijk in pacht worden uitgegeven. Dit betreft alle gemeentelijke gronden die in pacht worden uitgegeven, met uitzondering van de gemeentelijke gronden op de Usseler Es West (Westkrans en Bolling). Naast de te verpachten percelen zijn er percelen die verhuurd worden. De uitgifte daarvan zal te zijner tijd in een afzonderlijk uitgiftedocument worden beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de uitgifteprocedure beschreven voor gronden die Gemeente Enschede in tijdelijke pacht wenst uit te geven. In de bijlagen zijn formulieren en achtergrondinformatie opgenomen.

Hoofdstuk 2 Uitgifteprocedure

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de uitgifteprocedure beschreven met betrekking tot de te verpachten percelen. Het voornemen om percelen uit te geven wordt via de gebruikelijk gemeentelijke kanalen openbaar bekend gemaakt. De binnengekomen inschrijvingen worden beoordeeld op een aantal uitgiftecriteria die in dit hoofdstuk worden beschreven.

2.2 Te verpachten percelen

De te verpachten percelen worden op een kaart aangegeven. Gemeente Enschede stelt deze (geactualiseerde) kaart periodiek vast, tegelijk met de vaststelling van het uitgifte document. In bijlage 1 zijn de kaarten met de percelen weergegeven.

2.3 Voorwaarden pacht, verduurzaming stimuleren

De afspraken tussen Gemeente Enschede en de toekomstige pachters worden vastgelegd in een overeenkomst. In de overeenkomst worden voorwaarden gesteld aan het gebruik van de grond. Er worden ook voorwaarden voor een meer duurzaam gebruik van de grond opgenomen. Door opname van dit soort voorwaarden in de overeenkomst, kan invulling gegeven worden aan de ambities die vastgelegd zijn in de Visie landelijk gebied van Gemeente Enschede. In deze paragraaf worden deze voorwaarden verder beschreven.

De gemeente Enschede maakt gebruik van geliberaliseerde pachtovereenkomsten met afhankelijk van het pakket verschillende voorwaarden en looptijden.

2.3.1 Inleiding

Voor de voorwaarden voor pacht wordt gebruik gemaakt van een indeling in pakketten. De uit te geven gronden van Gemeente Enschede zijn in drie categorieën in te delen:

- Gronden die meerjarig uitgegeven kunnen worden met bestemming natuur.
- Gronden die meerjarig uitgegeven kunnen worden met bestemming agrarisch met waarden.
- Gronden bedoeld voor stedelijke ontwikkeling, die (tijdelijk) per jaar uitgegeven worden.

De uitgiftecriteria en voorwaarden pacht voor deze categorieën zijn verschillend. Daarom zijn er drie pakketten uitgiftecriteria en voorwaarden pacht:

1. Pakket natuur.
2. Pakket agrarisch met waarden.
3. Pakket tijdelijk gebruik.

Afhankelijk van de aard en bestemming van de uit te geven percelen worden verschillende voorwaarden en looptijden gehanteerd. Voor alle pakketten geldt eenzelfde set van basisvoorwaarden die in de algemene voorwaarden van de pachtovereenkomst staan. Dit zijn voorwaarden die gebruikelijk zijn voor alle overeenkomsten voor pacht van gronden in eigendom van Gemeente Enschede. De basisvoorwaarden worden hier verder niet beschreven. In dit hoofdstuk worden de bijzondere voorwaarden benoemd, waarmee invulling wordt gegeven aan de ambities uit de Visie landelijk gebied, gericht op een duurzaam grondgebruik en verduurzaming van de landbouw.

Voor de gemeentelijke gronden die beschikbaar zijn voor tijdelijke pacht is alleen pakket 3 van toepassing. In dit document wordt daarom alleen verder ingegaan op de voorwaarden voor tijdelijk gebruik.

2.3.2 Duur overeenkomst

De duur van de overeenkomsten is als volgt:

- Pakket tijdelijk gebruik: 1 jaar met mogelijkheid tot jaarlijks verlengen tot in totaal maximaal 4 jaar.

De uitgifte van de percelen met pakket tijdelijk gebruik vindt voor maximaal 4 jaar plaats. Een pachter kan het perceel/de percelen in beginsel 4x achter elkaar voor een duur van 1 jaar pachten van Gemeente Enschede, mits de gemeente de grond niet nodig heeft voor andere gemeentelijke doeleinden. Als de gemeente een perceel nodig heeft binnen genoemde 4 jaar, dan heeft de pachter geen recht op vervangende grond.

Bij het niet nakomen van de voorwaarden in de pachtovereenkomst, behoudt Gemeente Enschede zich het recht voor om de overeenkomst voor pacht tussentijds te beëindigen. En wordt de pachter voor de verkrijging van percelen uitgesloten in de daaropvolgende uitgifteronde. Het gaat hier om ernstige tekortkomingen van de pachter die tussentijdse beëindiging noodzakelijk maken en rechtvaardigen.

2.3.3 Aanvullende voorwaarden voor pacht

Onderstaand worden de aanvullende voorwaarden voor pacht van gronden van Gemeente Enschede beschreven. Samen met de criteria die gelden voor de uitgifte van gronden, vormen deze voorwaarden de invulling van de doelen in de Visie landelijk gebied. In bijlage 3 zijn de aanvullende voorwaarden vertaald in verklaring instemmen met eisen voor het gebruik van percelen. Voor de gronden met pakket 'tijdelijk gebruik' gelden de volgende aanvullende voorwaarden. De inschrijver dient deze bijlage ingevuld bij de inschrijving in te dienen.

Voorwaarde	Omschrijving	Pakket tijdelijk gebruik
Geen glyfosaat	Het gebruik van glyfosaat is niet toegestaan.	X

2.4 Prijsstelling

De prijzen per hectare voor de percelen die worden verpacht, worden gebaseerd op een taxatie door een onafhankelijk agrarisch taxateur. De prijzen voor de gronden voor tijdelijk gebruik zijn (prijzen contractjaar 2023):

Pakket	Prijs per hectare
Tijdelijk gebruik	Variërend van € 500,- tot € 950,- per ha.

Zie bijlage 1 voor de nadere informatie over de prijs van de percelen. De prijzen voor pacht worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index.

Naast de pachtprijs komen de volledige kosten van de overeenkomst, zoals bijvoorbeeld de kosten van de Grondkamer, voor rekening van de pachter.

2.5 Uitgiftecriteria

Om met de verpachting van gemeentelijke gronden bij te dragen aan de doelen uit de Visie landelijk gebied, zijn een aantal uitgiftecriteria geformuleerd. Deze vormen samen met de voorwaarden voor pacht (zie paragraaf 2.3) het kader waarbinnen gronden van Gemeente Enschede gebruikt kunnen worden. In bijlage 1 zijn de kaarten opgenomen van de gemeentelijke gronden die in deze uitgifte beschikbaar zijn voor tijdelijk gebruik.

In onderstaande tabel worden de uitgiftecriteria voor de gemeentelijke gronden beschikbaar voor tijdelijk gebruik weergegeven.

Criterium	Omschrijving	Pakket tijdelijk gebruik
<i>Criteria inschrijver (eisen)</i>		
Zelf gebruiken	Inschrijver toont aan dat deze de gronden zelf gebruikt. Inschrijver dient de gronden zelf dagelijks te exploiteren of hier de leiding over hebben.	X
<i>Criteria inschrijving (beoordelingscriteria inschrijving)</i>		
Afstand tot bedrijfsgebouwen (afstand als maat voor transportkilometers)	Rijafstand met landbouwvoertuigen tussen bedrijfsgebouwen inschrijver (hoofdvestiging) en toegang perceel/percelen.	X
Verduurzaming bedrijf en keten	Inschrijver omschrijft op welke wijze het gebruik van de percelen waarop inschrijver wil inschrijven bijdragen aan de verduurzaming van het bedrijf/de activiteiten van inschrijver en/of de keten op een of meer van onderstaande onderwerpen: • Eiwit van eigen land (voedergewassen). • Biologische landbouw. • Eco-activiteiten GLB • Nieuwe duurzame bedrijfstak. • Korte keten/streekproducten. • Verbinding met de stad Enschede. • Overig, namelijk:...	X
Kwaliteit grond en landschap	Inschrijver omschrijft op welke wijze het beoogde grondgebruik kan bijdragen aan verbetering van de bodemkwaliteit, onder meer organische stofgehalte en bodemleven en vergroting van de biodiversiteit. Het grondgebruik en het teeltplan dienen een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van water, natuur en landschap.	X
Vrijwillig toepassen extra maatregelen	Inschrijver kan op vrijwillige basis kiezen extra duurzaamheidsmaatregelen toe te passen op de percelen waarop inschrijver wil inschrijven. Als dit het geval is, omschrijft inschrijver welke maatregelen dat zijn. Gedacht kan worden aan maatregelen als niet-kerende groundbewerking, strokenteelt, experimenten met nieuwe milieuvriendelijke teelten of teeltwijzen, etc.	X

2.6 Procedure

De procedure om percelen te verpachten bestaat uit een aantal stappen. Iedere inschrijver dient een inschrijfformulier met bijbehorende bijlagen in te dienen ten aanzien van het perceel of de percelen in het cluster van de keuze van de inschrijver. Het inschrijfformulier wordt op aanvraag door de Gemeente Enschede verstrekt.

De totale doorlooptijd van de uitgifteprocedure is tien weken.

Nr.	Stap	Tijd
1	Publicatie en aankondiging van uitgifte percelen.	2 april 2025
3	Indienen inschrijvingen.	Uiterlijk 30 april 2025
4	Inschrijvingen beoordelen.	Uiterlijk 14 dagen na 30 april 2025
5	Meedelen voorgenomen uitslag.	14 mei 2025
6	Reactietermijn.	10 dagen
7	Meedelen definitieve uitslag en verzending pachtcontracten.	24 mei 2025

2.6.1 Indienen inschrijvingen

De inschrijvingen dienen uiterlijk op de in de publicatie en aankondiging aangegeven datum te zijn ingediend. Inschrijver dient zijn inschrijving aan te bieden via het volgende mailadres: pacht@enschede.nl.

De volgende voorwaarden gelden voor het indienen van een inschrijving:

- Inschrijvingen die na het uiterste moment van indienen worden ontvangen, worden niet in behandeling genomen. Het risico van niet-bezorging of vertraging in de bezorging komt voor rekening van de inschrijver.
- Zolang er geen volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden en ter zake geen schriftelijke overeenkomst is gesloten, is er geen sprake van enige verbondenheid van Gemeente Enschede. In dat geval is er ook geen enkele verplichting tot vergoeding van welke schade of kosten dan ook.
- Gemeente Enschede behoudt zich het recht voor te allen tijde de verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te (laten) controleren.
- Gemeente Enschede behoudt zich te allen tijde het recht voor om een inschrijving te weigeren of niet tot gunning over te gaan.

In bijlage 2 is het inschrijfformulier opgenomen.

2.6.2 Inschrijvingen beoordelen

De inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de uitgiftecriteria die hiervoor in paragraaf 2.5 in de tabel zijn beschreven. Criteria zijn onderverdeeld in eisen en beoordelingscriteria. Inschrijvingen die niet voldoen aan één of meer eisen worden afgewezen.

De beoordelingscriteria zijn bedoeld om meerdere inschrijvingen op hetzelfde cluster van percelen met elkaar te kunnen vergelijken. Met uitzondering van het afstandscriterium wordt voor elk criterium per inschrijving een score gegeven:

- 0 punten; Draagt slechts in zeer geringe mate bij aan het criterium
- 1 punt; Geringe bijdrage aan het criterium.
- 2 punten; Draagt matig bij aan het criterium.

- 3 punten; Draagt in voldoende mate bij aan het criterium.
- 4 punten; De bijdrage aan het criterium is goed.
- 5 punten; Zeer goede bijdrage aan het criterium.

Voor het afstandscriterium wordt de volgende score gehanteerd:

- Kortste afstand: 5 punten.
- Eén-na kortste afstand: 4 punten.
- Twee-na kortste afstand: 3 punten.
- Drie-na kortste afstand: 2 punten.
- Enz.

De inschrijver met de inschrijving die opgeteld de meeste punten scoort, krijgt als eerste een perceel/percelen in het cluster toegewezen. Daarna krijgt inschrijver met de op een na beste score perceel/percelen toegewezen, enzovoorts, tot dat alle percelen in het cluster zijn uitgegeven. In de bijlage zijn de clusters weergegeven. De beoordeling van de inschrijving vindt plaats door het beoordelingsteam van Gemeente Enschede.

2.6.3 Meedelen voorgenomen uitslag

Gemeente Enschede brengt inschrijvers schriftelijk op de hoogte van de beoordeling van de inschrijvingen.

2.6.4 Reactietermijn

Inschrijvers kunnen tot uiterlijk 10 dagen nadat de mededeling van de voorgenomen uitslag is verstuurd reageren op de voorgenomen uitslag.

2.6.5 Meedelen definitieve uitslag en verzending pachtcontracten

Gemeente Enschede brengt inschrijvers schriftelijk op de hoogte van de definitieve uitslag en geeft indien van toepassing een onderbouwd antwoord op de reactie van inschrijver op de voorgenomen uitslag.

2.6.6 Bijzondere gevallen

Indien de uitgifteprocedure niet leidt tot een (eenduidige) uitslag en uitgifte gelden de volgende richtlijnen:

- Indien meerdere Inschrijvers op eenzelfde hoogste puntenaantal uitkomen, wordt de keuze voor uitgifte aan één van deze Inschrijvers bepaald door loting.
- Indien er op bepaalde onvoldoende inschrijvingen voor een cluster binnenkomen, zal Gemeente Enschede:
 - In eerste instantie bij Inschrijvers die voldaan hebben aan de uitgiftecriteria (eisen), nagaan of zij belangstelling hebben voor extra percelen. Hierbij gaat het om Inschrijvers die een of meer percelen toegewezen gekregen hebben, alsmede Inschrijvers die vanwege het niet halen van voldoende punten voor de beoordelingscriteria geen percelen in een ander cluster toegewezen hebben gekregen. De keuze voor uitgifte aan één van deze Inschrijvers wordt door loting bepaald.
 - Indien er geen belangstelling is bij de Inschrijvers zal Gemeente Enschede met andere partijen onderhands tot verpachting of verhuur overgaan.

Bijlage 1. Kaart en uitgiftecriteria

Hieronder is de kaart van de tijdelijk te verpachten grond van de gemeente Enschede aangegeven. Het in pacht uit te geven perceel is aangeduid met een oranje arcering en voorzien van het perceelnummer 3483. Voor het perceel is het pakket tijdelijk gebruik van toepassing.



Er kan ingeschreven worden op het perceel (zie detailkaart hierboven):

- Brandenmaatweg (Vaneker), > pachtprijs: € 750,- per ha.
1.99.55 ha

Bijlage 2. Eisen percelen “pakket tijdelijk gebruik”

Programma van Eisen		Ja	Nee
1.	Inschrijver verklaart zich te houden aan de voorwaarden voor pacht en voorschriften bestemmingsplan die gelden voor de percelen waarop inschrijver wil inschrijven.	☐	☐
2.	Het gebruik van glyfosaat is niet toegestaan. Inschrijver verklaart gedurende de pachtperiode geen glyfosaat te gebruiken.	☐	☐
3.	Inschrijver stemt er mee in dat de toegewezen percelen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en uitsluitend door de inschrijver zelf worden gebruikt.	☐	☐