



BIJLAGE 2 Beschrijving van de opdracht/Behoeftestelling

Landbouwbedrijf

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aanbestedende Dienst.

Vertrouwelijkheid

Deze uitgave bevat vertrouwelijke informatie en dient als zodanig te worden behandeld door de ontvanger. De onderhavige uitgave mag uitsluitend gebruikt worden door de ontvanger in het kader van deze aanbestedingsprocedure. Enigerlei overige toepassing is nadrukkelijk niet toegestaan.

Inhoud

1	Landbouwbedrijf	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.1	Doelstellingen voor het beheer	5
1.2	Exploitatieoverzicht	6
1.3	Oppervlakte te beheren hectares grond.....	9
2	Uitgangspunten voor het te voeren beheer.....	10
2.1	Eigen landbouwexploitatie	15
2.1.1	Bedrijfsgebouwen Stokhasseltlaan	15
2.2	Onderpacht/verhuur.....	15
2.2.1	Agrarische onderpacht	16
2.2.2	Niet agrarische verhuur.....	17
2.3	Natuurbeheer met landbouwkundig medegebruik	17
2.4	Schouwplicht.....	17
2.5	Aanvullende dienstverlening	18
2.6	Jachthuurovereenkomsten	18
3	Monitoring, evaluatie en sturing.....	19
4	Jaarlijkse vergoeding	21
5	Schade als gevolg van projecten	22

Alle oppervlaktes en bedragen die in de tabellen worden genoemd zijn indicatief en hieraan kan geen enkel recht worden ontleend. De oppervlaktes en bedragen zijn afgerond. De opsomming van werkzaamheden geldt als indicatie en is niet per definitie uitputtend.

1 Landbouwbedrijf

De gemeente Tilburg bezit circa 555 hectare landbouwgrond die zij onderbrengt onder het Landbouwbedrijf. Vanuit het Landbouwbedrijf wordt een deel van de gronden door het Landbouwbedrijf zelf geëxploiteerd en wordt een deel aan derden uitgegeven.

Het Landbouwbedrijf van de gemeente Tilburg kent een lange historie. Omstreeks 1920 is het bedrijf opgericht om de pas ontgonnen woeste gronden te beheren. Het grondbeleid van de gemeente Tilburg was toen met name gericht op het veiligstellen van de (verse) voedselvoorziening van de stad. In de loop der jaren is het beleid gewijzigd en wijzigt het nog steeds.

De grondvoorraad van de gemeente heeft nu met name een strategisch karakter en staat in de eerste plaats ten dienste van de projecten in en om de stad. De laatste jaren wil de gemeente de gronden in toenemende mate natuurinclusief beheren en inzetten om de landbouwtransitie binnen de gemeente Tilburg te bevorderen. De gemeente wil stimuleren dat de landbouw beweegt richting een duurzamer systeem om de negatieve impact op milieu en klimaat te verminderen, met een sterke focus op het herstel van biodiversiteit en bodem- en waterkwaliteit.

De gemeente exploiteert en beheert de gronden dus niet zelf actief, maar geeft dat via een aanbesteding in handen van een derde partij: het Landbouwbedrijf. Anders dan bij een normale verpachting, stelt de gemeente jaarlijks de kaders vast waarbinnen het Landbouwbedrijf de gronden moet exploiteren en beheren. Het Landbouwbedrijf voert binnen die kaders de exploitatie en het beheer van (een deel van) de gronden in eigendom van de gemeente Tilburg op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst. Deze gronden worden grotendeels gebruikt voor agrarische doeleinden.

Het Landbouwbedrijf functioneert verder als een normaal en volwaardig agrarisch bedrijf, die een deel van haar gepachte grond onderverpacht. In de bedrijfsvoering en de rentabiliteit van het bedrijf heeft men derhalve nadrukkelijk te maken met de zekerheden en onzekerheden die de bedrijfstak kenmerken. Dat betekent dat de opbrengsten deels afhankelijk zijn van de grillen van de natuur enerzijds en van de ups en downs in de markt- en pachtprizen anderzijds. De doelstellingen en voorwaarden van de gemeente Tilburg in het kader van natuurinclusieve landbouw en bevordering van de landbouwtransitie moeten het Landbouwbedrijf in haar bedrijfsvoering meenemen. Dat betekent dat ook regelmatig niet wordt gekozen voor de hoogste opbrengsten, maar juist de natuurinclusieve doelstellingen voorop moeten staan.

De gemeente Tilburg zoekt voor de komende zes jaar een exploitant (het Landbouwbedrijf) die de gronden in geliberaliseerde pacht krijgt en de gronden deels zelf exploiteert en deels via onderverpachting beheert. Deze exploitant moet het Landbouwbedrijf beheren op een manier dat de natuurinclusieve doelstellingen behaald worden of ten minste dichterbij komen.

1.1 Doelstellingen voor het beheer

Om de doelstellingen op het gebied van natuurinclusieve landbouw te behalen, heeft de gemeente Tilburg kaders opgesteld voor de doelstellingen en deze ruimtelijk verdeeld over de gronden. Deze kaders zijn in sporen vevat, zodat per categorie doelstellingen en voorwaarden gesteld kunnen worden. In Bijlage 10a is een kaart bijgevoegd met daarin de verdeling van de gronden in sporen voor 2027. De toelichting van de sporen is als volgt:

Spoor 1: Flexibele grondvoorraad en verduurzaming landbouw.

De gronden binnen spoor 1 leveren een bijdrage aan het verduurzamen van de landbouw in en rondom de gemeente door ruimte te bieden voor extensivering en grondgebondenheid. Daardoor kunnen op meerdere duurzaamheidsthema's stappen gezet worden. Echter blijven de gronden in de flexibele grondvoorraad van de gemeente. Hierdoor kan in de gronduitgifte geen langjarige zekerheid geboden worden, en zijn de beheereisen voor de gronden duidelijk lager dan in spoor 2. Doordat deze gronden meer mogelijkheden geven voor landbouwkundige productie, is een hogere pacht prijs mogelijk.

Spoor 2: Natuurinclusieve landbouw.

De gronden binnen spoor 2 kunnen bijdragen aan het behalen van doelstellingen op een breed scala aan milieugerelateerde thema's en gebiedsopgaven, met ruimte voor recreatie. De gronden dragen bij aan het vergroten van de bodemkwaliteit en biodiversiteit op de percelen zelf, en tillen de natuurinclusieve bedrijfsvoering van de beheerder naar een hoger plan. De instapeisen aan het beheer en het bedrijf van de beheerder liggen hoog, hier staat langjarige zekerheid van de pacht en een bescheiden pacht prijs tegenover.

Spoor 3: Waterberging en natuur.

De gronden met een bestemming voor waterberging en natuurontwikkeling kunnen nog steeds van meerwaarde zijn voor boeren in het gebied als graasgronden en hooilanden. Het beheer van deze gronden is primair gericht op natuurwaarde, met landbouwkundig medegebruik. Dit betekent een lage pacht prijs of een beheervergoeding, afhankelijk van het beheer. Ook met dit beheer kan langjarige zekerheid geboden worden.

Spoor 4: Ruimte voor maatschappelijke initiatieven.

Een deel van de gronden wordt gereserveerd voor maatschappelijke initiatieven. Deels zijn dit de huidige gebruikers (zoals Groeituin013, hondenschool, etc.), deels is er ruimte voor nieuwe initiatieven. Hier kan op kleine schaal ingezet worden op milieugerelateerde thema's, maar ligt de focus op recreatie. Net als in spoor 2 en 3 speelt hier langjarige zekerheid en een bescheiden grond prijs een rol.

Het is voor de gemeente van belang dat de opdrachtnemer de grond binnen dit sporenbeleid beheerd. Hierin krijgt de opdrachtnemer een zekere mate van vrijheid in deze aanbesteding, maar stelt de gemeente ook enkele minimumeisen om een succesvolle uitvoering te waarborgen. Deze worden toegelicht onder:
Uitgangspunten voor het te voeren beheer.

Beoogd resultaat over zes jaar

In Bijlage 10b is een overzicht van KPI-indicatoren opgenomen waar de gemeente Tilburg in 6 jaar naartoe wil groeien met de gronden in spoor 1. Dit geeft ook een indicatie van de doelstellingen voor de overige sporen, waar de doelstelling hoger ligt. Voor spoor 3 zijn de doelstellingen afhankelijk van het project waar de gronden onderdeel van zijn, en van de opgelegde natuurambities. Spoor 4 betreft maatwerk.

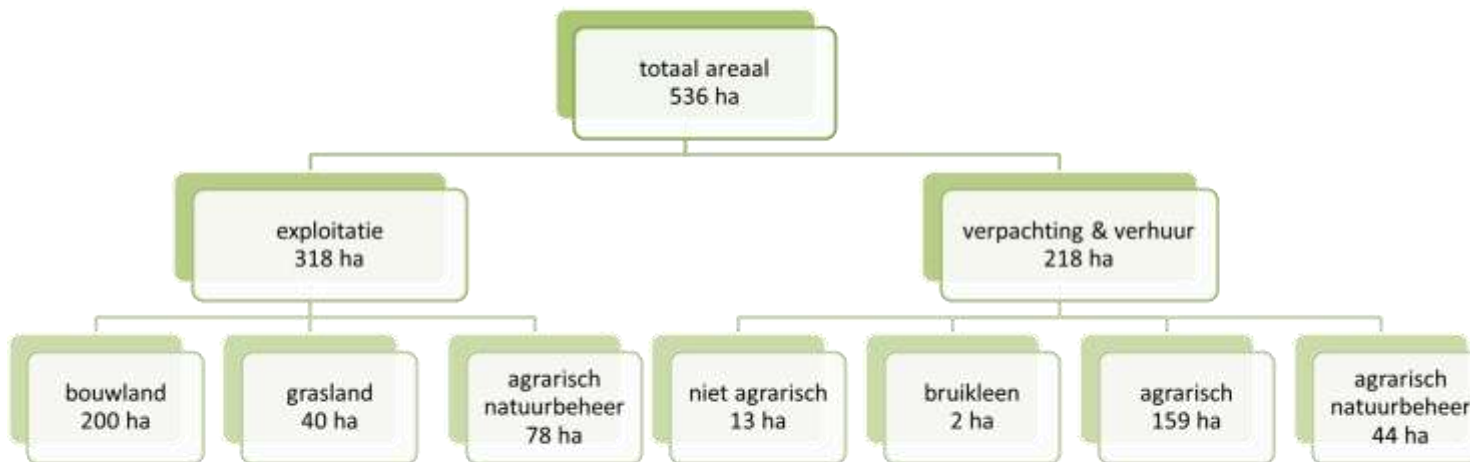
1.2 Exploitatieoverzicht

De grondportefeuille van het Landbouwbedrijf van de gemeente Tilburg kent een dynamische grondvoorraad. Er vinden voortdurend fluctuaties in de grondoppervlakte plaats. Het grootste deel van de gronden die bij het Landbouwbedrijf in beheer zijn, kennen een tijdelijk karakter.

Inmiddels is het beheer in een aantal gebieden (Lange Rekken, Houtsestraat e.o. en SMP Wijkevoort) gericht op langjarig beheer en dit zal de komende jaren voor meer gebiedsopgaven gaan gelden, waaronder bijvoorbeeld Klimaatlandgoed Zwaluwenbunders. Daarnaast wordt er de komende jaren een verschuiving in gang gezet om meer gronden van eigen exploitatie door het Landbouwbedrijf naar verpachting door het Landbouwbedrijf te brengen.

Hieronder zijn de overzichten van de oppervlakten in 2026 opgenomen en de prognoses voor de verdeling van de gronden in de komende jaren.

Exploitatieoverzicht teeltjaar 2026



Exploitatieoverzicht 2027 – 2032 (Prognose)

		2027	2028	2029	2030	2031	2032
S1K	"Spoor 1 Kort" Percelen beschikbaar op basis van voorwaarden spoor 1 en eenjarige afspraken, waarbij (de wijze van) verlenging jaarlijks wordt besproken.	280	265	115	85	85	85
S1L	"Spoor 1 Lang" Percelen beschikbaar op basis van voorwaarden spoor 1 en meerjarige afspraken.	65	65	90	90	90	90
S2K	"Spoor 2 Kort" Percelen beschikbaar op basis van voorwaarden spoor 2 en eenjarige afspraken, waarbij (de wijze van) verlenging jaarlijks wordt besproken.	20	10	10	10	10	10
S2L	"Spoor 2 Lang" Percelen beschikbaar op basis van voorwaarden spoor 2 en meerjarige afspraken.	10	20	105	125	125	125
S2-skal	"spoor 2 -Skal" Skal-waardige percelen beschikbaar voor biologische bedrijven.	20	20	20	20	20	20
S3	"Spoor 3" Percelen primair gericht op natuurwaarde maar waarbij agrarisch gebruik nog mogelijk is. Een beheerplan is van toepassing.	70	75	100	100	100	100
S4	"Spoor 4" Percelen gereserveerd voor maatschappelijke initiatieven zoals paardenweitjes, hondenclubs, stadstuin etc.	20	20	20	20	20	20
VG	Voortgezet gebruik, er zijn afspraken gemaakt in het verleden	10	10	10	0	0	0
Onb	Onbekend	15	20	30	40	40	40
Totaal aantal te beheren ha.		510	505	500	490	490	490

1.3 Oppervlakte te beheren hectares grond

De gemeente doet jaarlijks voor 1 januari een voorlopige opgave aan het Landbouwbedrijf van de in het betreffende jaar aan het Landbouwbedrijf te verpachten percelen. Zij zal hierbij ook aangeven als er percelen zijn die in de loop van dat jaar nodig zijn voor projecten en daartoe uit het Landbouwbedrijf gehaald worden. In onderling overleg wordt vervolgens bepaald welke percelen door het Landbouwbedrijf zelf worden geëxploiteerd en welke percelen geschikt zijn voor verpachting. Uiterlijk 1 april legt het Landbouwbedrijf de definitieve opgave van de in dat jaar te beheren percelen aan het Vastgoedbedrijf ter accordering voor. De gesprekken hiervoor zullen al veel eerder starten en voor het grootste deel van de gronden bestaat al eerder duidelijkheid, maar de praktijk leert dat er tot 1 april altijd nog voor een aantal hectares onduidelijkheid bestaat.

Voor een indicatie van de ligging van de percelen wordt verwezen naar de kaart in de bijlage 10a. Er dient rekening te worden gehouden met het dynamische karakter van de grondvoorraad en aan de huidige ligging kan geen enkel recht worden ontleend.

De verwachting is dat de komende jaren de te beheren grondvoorraad deels zal verschuiven naar langjarig beheer. Dit, onder andere in verband met de ontwikkeling van Klimaatlandgoed Zwaluwenbunders en Landschapspark Pauwels. Jaarlijks worden, wanneer dit nodig is voor inrichting of voor het uitvoeren van het project gronden onttrokken aan het beheer. Wanneer deze later natuurinclusief beheerd moeten worden, kunnen ze na inrichting of afronding van het project, terugkeren naar de grondvoorraad.

Het kan ook zijn dat gronden definitief uit het beheer worden gehaald als ze worden ingebracht in projecten (bijv. Wijkevoort) of bij verkoop.

Ook is de gemeente actief (ruil)grond aan het verwerven, bijvoorbeeld voor het project Oostflank. In totale oppervlakte is de verwachting dat de grondvoorraad stabiel blijft.

2 Uitgangspunten voor het te voeren beheer

Uitgangspunt is allereerst dat het Landbouwbedrijf de gronden als een goed rentmeester beheert. Zowel voor de gronden die het in eigen exploitatie heeft als de gronden die via onderverpachting worden beheerd. Daar komen de doelstellingen voor natuurinclusieve landbouw bij.

Deze doelstellingen worden geconcretiseerd op basis van de thema's uit de Meetlat Landschapsinclusieve landbouw, met speciale aandacht voor de eigen doelstellingen van de gemeente Tilburg. Zie hiervoor hoofdstuk 2.2 van de Concessieleidraad.

Voor de verschillende gronden gelden verschillende functies en ambities met betrekking tot het te voeren beheer. Hiervoor zijn de gronden ondergebracht in verschillende sporen (Bijlage 10). Jaarlijks worden de gronden ruimtelijk ingedeeld in de verschillende sporen. Hierbij is de verwachting dat de grootste (jaarlijkse) wijzigingen in spoor 1 zullen plaatsvinden.

Hieronder zijn de doelstellingen per spoor uitgewerkt.

Spoor 1: Flexibele grondvoorraad en verduurzaming landbouw.

De focus op deze gronden dient te liggen op:

- Het behoud van een flexibele grondvoorraad voor de gemeente;
- Bijdragen aan het behoud en verduurzamen van agrarische bedrijven in en rondom de gemeente;
- Het behalen en/of behouden van een basisniveau aan bodemkwaliteit, biodiversiteit en landschapsbeleving op en rond de percelen.

Deels wordt dit gedaan in eigen exploitatie, deels middels doorverpachting van de gronden.

Eigen exploitatie

De gemeente streeft naar een beheer waarin de exploitant zorgdraagt voor:

- Een duurzaam bodembeheer, onder andere middels organische bemesting, minimale grondbewerking en de inzet van groenbemester(mengsels);
- Het voortzetten en uitbreiden van de productie van gewassen voor de biobased bouw;
- Het telen van een redelijke diversiteit aan gewassen met zoveel mogelijk lokale afzet;
- Een bijdrage aan de landschapskwaliteit, waterkwaliteit en biodiversiteit binnen de gemeente.

Aan de eigen exploitatie van de percelen in dit spoor worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Het gebruik van kunstmest en glyfosaat wordt uitgesloten op alle percelen;
- De teelt van bol- of knolvormige bloemgewassen en boomkwekerijgewassen is uitgesloten;
- Er wordt minimaal 5% van het areaal vrijgemaakt voor agrarisch natuurbeheer;
- Binnen het bouwplan worden minimaal 50% rustgewassen (Rustgewassen | RVO.nl, excl. bol- of knolvormige bloemgewassen) opgenomen;
- De milieubelasting per teelt is maximaal: 150 MBP op Bodemleven, 600 MBP op Grondwater en 800 MBP op Oppervlaktewater (Home | Milieumeetlat toegelaten bestrijdingsmiddelen - Milieumeetlat).

Doorverpachting

Selectie van pachters

Het is van belang dat de gronden binnen spoor 1 beschikbaar zijn en blijven voor alle agrariërs in en rondom de gemeente, maar dat de verpachting van deze gronden wel een bijdrage levert aan een duurzame transitie van deze bedrijven.

Concreet streeft de gemeente naar:

- Meer agrarisch natuurbeheer;
- Verlagen van emissies van ammoniak en nitraat door minder eiwitrijk voer, stalaanpassingen en meer weidegang;
- Minder voeren geïmporteerd krachtvoer, meer lokaal eiwit (gras of eiwitrijke teelten);
- Een hogere gewasdiversiteit en voldoende kleinschaligheid in het landschap;
- Lage toepassing van gewasbeschermingsmiddelen;
- Vanggewassen en groenbemesters op bouwland, minder uitspoeling;
- Aanvoer organische stof op bouwland en gebruik organische mest.

Voor de gronden die worden verpacht dient de exploitant van het Landbouwbedrijf pachters te selecteren welke bereid zijn mee te gaan in de natuurinclusieve ambities van de gemeente. Deze selectieprocedure is openbaar en omvat:

1. Beoordelingscriteria met doorgroeiambities op het bedrijfsniveau van de pachter (bijvoorbeeld middels de systematiek van de Brabantse BiodiversiteitsMonitor Melkveehouderij);
2. Een beoordeling van de reisafstand van het bedrijf van de pachter tot de te beheren gronden;
3. Een beoordeling van de te nemen natuurinclusieve maatregelen op de te pachten gronden.

Hierbij wordt de pacht prijs vooraf vastgesteld, en wordt de grond gegund op basis van het hoogste aantal punten. Dit gaat gekoppeld met een maximale hoeveelheid grond die pachters gegund kunnen krijgen. Hierdoor wordt de afhankelijkheid van boeren van de gronden van de gemeente Tilburg beperkt. Ook wordt er een grotere groep boeren 'beloond', wat voor meer draagvlak voor de systematiek zorgt.

Deze selectieprocedure hoeft niet jaarlijks georganiseerd te worden. Wanneer een agrariër eerder is geselecteerd middels een openbare procedure, en het beheer naar behoren voert, kunnen nieuwe (éénjarige) contracten aangeboden worden zonder tussenkomst van een selectieprocedure.

Pachtduur en pacht prijzen

Omdat de gronden binnen spoor 1 binnen de flexibele grondvoorraad van de gemeente liggen, worden de gronden in de basis als éénjarige pacht uitgegeven. Het uitgeven van gronden in dit spoor in meerjarige pacht is mogelijk in samenspraak of op voorspraak van de gemeente. Om agrariërs te stimuleren zich in te schrijven voor de gronden en zich te committeren aan de doorgroeiambities op bedrijfsniveau en te nemen natuurinclusieve maatregelen op de te pachten percelen, hanteert de gemeente een prijsplafond voor de te ontvangen pacht door de exploitant van het Landbouwbedrijf van € 1.250,00/hectare.

Spoor 2: Natuurinclusieve landbouw.

De focus op deze gronden dient te liggen op:

- Het versterken van de landschappelijke- en natuurwaarde;
- Bijdragen aan waterberging;

- Het bieden van ruimte voor de exploitatie en extensivering van biologische en natuurinclusieve bedrijven.

Deels wordt dit gedaan in eigen exploitatie, deels middels doorverpachting van de gronden.

Eigen exploitatie

De gemeente streeft naar een beheer waarin de exploitant zorgdraagt voor:

- Een duurzaam bodembeheer, onder andere middels organische bemesting, minimale grondbewerking en de inzet van groenbemester(mengsels);
 - Het voortzetten en uitbreiden van de productie van gewassen voor de biobased bouw;
 - Het telen van een hoge diversiteit aan gewassen met zoveel mogelijk lokale afzet;
 - Een hoge bijdrage aan de landschapskwaliteit, waterkwaliteit en biodiversiteit binnen de gemeente.
- Aan de eigen exploitatie van de percelen in dit spoor worden de volgende voorwaarden gesteld:
- Het gebruik van kunstmest en glyfosaat wordt uitgesloten op alle percelen;
 - De teelt van bol- of knolvormige bloemgewassen en boomkwekerijgewassen is uitgesloten;
 - Er wordt minimaal 15% van het areaal vrijgemaakt voor agrarisch natuurbeheer;
 - Binnen het bouwplan worden minimaal 60% rustgewassen (Rustgewassen | RVO.nl, excl. bol- of knolvormige bloemgewassen) opgenomen;
 - Er zijn geen overschrijdingen van 100 milieubelastingspunten, de schadelijke grens voor het milieu, op Water, Bodem of Grondwater. Overschrijdingen van 100 MBP hebben een negatief effect op bodem en/of waterleven. (Home | Milieumeetlat toegelaten bestrijdingsmiddelen - Milieumeetlat).

Doorverpachting

Selectie van pachters

Het is van belang dat de gronden binnen spoor 2 worden beheerd door (lokale) agrariërs met ervaring met en een ambitie in de natuurinclusieve landbouw.

Concreet streeft de gemeente naar:

- Een bedrijfsvoering met agrarisch natuurbeheer en landschapselementen, of die dit wil herstellen;
- Redelijk grondgebonden melkveebedrijven met een grasgebaseerd rantsoen door middel van blijvend en/of productief kruidenrijk grasland;
- Duurzaam bodembeheer van bouwland met een niet te intensief bouwplan, waarschijnlijk in rotatie met productief kruidenrijk grasland;
- Redelijke diversiteit van gewassen, niet alleen gras en maïs;
- Voldoende kleinschaligheid in het landschap;
- Laag percentage aan gewassen die een hoge inzet van bemesting en gewasbescherming vereisen.

Daarnaast is er op deze gronden de ambitie om gedurende de beheertermijn de transitie in te zetten naar:

- Vergroten areaal agrarisch natuurbeheer en landschapselementen;
- Beperkte emissies ammoniak en nitraat door minder eiwitrijk voer, stalaanpassingen en meer weidegang;
- Minder gebruik van geïmporteerd krachtvoer, meer lokaal eiwit (gras of eiwitrijke teelten);
- Vergroten gewasdiversiteit, meer teelten uitproberen en daar een afzetmarkt voor zoeken;
- Een hoge kleinschaligheid in het landschap;
- Nauwelijks gebruik gewasbescherming op bedrijf, doorschakeling naar biologisch logische stap;

- Vanggewassen en groenbemesters op bouwland, minder uitspoeling van nutriënten;
- Aanvoer organische stof op bouwland, gebruik van goede kwaliteit organische mest.

Hiertoe dient de exploitant van het Landbouwbedrijf pachters te selecteren welke bereid zijn mee te gaan in deze ambitie. Deze selectieprocedure is openbaar en omvat:

1. Beoordelingscriteria met instapeisen en doorgroeiambities op het bedrijfsniveau van de pachter (bijvoorbeeld middels de systematiek van de Brabantse BiodiversiteitsMonitor Melkveehouderij);
2. Een beoordeling van de reisafstand van het bedrijf van de pachter tot de te beheren gronden;
3. Een beoordeling van de te nemen natuurinclusieve maatregelen op de te pachten gronden.

Hierbij wordt de pacht prijs vooraf vastgesteld, en wordt de grond gegund op basis van het hoogste aantal punten. Dit gaat gekoppeld met een maximale hoeveelheid grond die pachters gegund kunnen krijgen. Hierdoor wordt de afhankelijkheid van boeren van de gronden van de gemeente Tilburg beperkt. Ook wordt er een grotere groep boeren 'beloond', wat voor meer draagvlak voor de systematiek zorgt.

Pachtduur en pacht prijzen

Omdat de gronden binnen spoor 2 hoge eisen stellen aan het beheer en het bedrijf van de pachter, worden deze gronden in minimaal driejarige pacht uitgegeven. Om agrariërs te stimuleren zich in te schrijven voor de gronden en zich te committeren aan de doorgroeiambities op bedrijfsniveau en te nemen natuurinclusieve maatregelen op de te pachten percelen, hanteert de gemeente een prijsplafond voor de te ontvangen pacht door de exploitant van het Landbouwbedrijf van € 750,00/hectare.

Spoor 3: Waterberging en natuur.

De focus op deze gronden dient te liggen op:

- Het verbeteren van de natuurkwaliteit;
- Het bieden van ruimte voor extensieve beweiding en hooien.

Dit wordt gedaan middels doorverpachting van de gronden.

Doorverpachting

Selectie van pachters

Het is van belang dat de gronden binnen spoor 3 worden beheerd door (lokale) agrariërs met ervaring met en een ambitie in de natuurinclusieve landbouw.

Concreet streeft de gemeente naar:

- Beheer dat volgens de beheerplannen (zie bijlage 11 t/m 14) van de gemeente wordt uitgevoerd;
- Bedrijven die dit beheer goed kunnen integreren in hun eigen bedrijfsvoering.

Hiertoe dient de exploitant van het Landbouwbedrijf pachters te selecteren welke bereid zijn mee te gaan in deze ambitie. Deze selectieprocedure is openbaar en omvat:

1. Beoordelingscriteria met instapeisen en doorgroeiambities op het bedrijfsniveau van de pachter (bijvoorbeeld middels de systematiek van de Brabantse BiodiversiteitsMonitor Melkveehouderij);
2. Een beoordeling van de reisafstand van het bedrijf van de pachter tot de te beheren gronden;
3. Een beoordeling een plan van aanpak tot het goed uitvoeren van de beheerplannen van de gronden.

Hierbij wordt de pacht prijs vooraf vastgesteld, en wordt de grond gegund op basis van het hoogste aantal punten. Dit gaat gekoppeld met een maximale hoeveelheid grond die pachters gegund kunnen krijgen. Hierdoor wordt de afhankelijkheid van boeren van de gronden van de gemeente Tilburg beperkt. Ook wordt er een grotere groep boeren 'beloond', wat voor meer draagvlak voor de systematiek zorgt.

Pachtduur en pacht prijzen

Omdat de gronden binnen spoor 3 hoge eisen stellen aan het beheer en het bedrijf van de pachter, worden deze gronden in minimaal driejarige pacht uitgegeven. Het streven is dat na volledige inrichting van de percelen de contracten voor zes jaar of langer uitgegeven kunnen worden.

Om agrariërs te stimuleren zich in te schrijven voor de gronden en zich te committeren aan de doorgroeiambities op bedrijfsniveau en te nemen natuurinclusieve maatregelen op de te pachten percelen, hanteert de gemeente een prijsplafond voor de te ontvangen pacht door de exploitant van het Landbouwbedrijf van € 500,00/hectare.

Spoor 4: Ruimte voor maatschappelijke initiatieven.

Een deel van de gronden wordt gereserveerd voor maatschappelijke initiatieven. Deels zijn dit de huidige gebruikers (zoals Groeituin013, hondenschool, etc.), deels is er ruimte voor nieuwe initiatieven. Hier kan op kleine schaal ingezet worden op milieugerelateerde thema's, maar ligt de focus op recreatie. Dit betreft een grote diversiteit van initiatieven met een hoge mate van maatwerk. Soms worden nieuwe initiatieven ook politiek of bestuurlijk ingegeven. Van de exploitant wordt verwacht dat deze flexibel met dergelijke initiatieven om kan gaan.

Verwachte verdeling gronden 2027

Onderstaande tabel geeft indicatief aan welke oppervlakte binnen elk spoor door middel van eigen exploitatie en welke door onderverpachting worden beheerd. Dit zijn de te verwachten hectares in 2027 op basis van de kaart in Bijlage 10a. Het aandeel eigen exploitatie was in 2026 nog 318 ha. Doelstelling is om de eigen exploitatie geleidelijk af te bouwen naar ca. 150 ha in 2032. De verhouding pacht en eigen exploitatie zal in onderling overleg jaarlijks worden vastgesteld alsmede de verdeling van de percelen over de verschillende sporen.

Indien er geen geschikte pachters te vinden zijn die conform gewenste voorwaarden de grond willen of kunnen gebruiken dan zal het Landbouwbedrijf dit in eigen exploitatie moeten opnemen als oplossing.

	Spoor 1	Spoor 2	Spoor 3	Spoor 4
Eigen landbouwexploitatie	250	20	-	-
Onderpacht	120	25	75	20

Wat betreft de eigen landbouwexploitatie dienen alle (voorzien en niet-voorzien) werkzaamheden binnen de normale bedrijfsvoering te worden uitgevoerd, zoals dit op elk Landbouwbedrijf gebruikelijk is. Voor een goed beheer en continuïteit van het Landbouwbedrijf is vereist dat de bedrijfsleider of rentmeester minimaal 32 uur per week op de bedrijfslocatie aan de Stokhasseltlaan of op de te beheren gronden aanwezig is. Dit is toegelicht in paragraaf 2.1

Wat betreft de onderverpachting dient het Landbouwbedrijf over de kwaliteit te beschikken om een agrarisch beheer te voeren. Daarvoor is het vereist dat de onderverpachting en alles wat daarmee samenhangt door een rentmeester NVR wordt uitgevoerd. Bij de selectie van (onder)pachters moet een beoordelingskader worden vastgesteld, gekoppeld aan de niveaus van natuurinclusieve landbouw en de bijbehorende kritische prestatie indicatoren (KPI's) die aansluit bij de systematiek van de Brabantse Biodiversiteitmonitor (BBM). Dit is toegelicht in paragraaf 2.2

Binnen de Opdracht vallen verder nog diverse taken, zoals:

- Het functioneren als aanspreekpunt en 'ogen en oren' in het gebied;
- Het uitvoeren van kleine beheer- en inrichtingswerkzaamheden in opdracht van de gemeente;
- Alle voorkomende werkzaamheden gerelateerd aan het beheren/c.q. in eigendom hebben van grond.

Deze taken gelden voor de hele grondportefeuille van het Landbouwbedrijf en zijn van toepassing binnen alle sporen. De taken zijn beschreven in paragraaf 2.3.

2.1 Eigen landbouwexploitatie

Het Landbouwbedrijf kent een aantal onderdelen in de exploitatie. Buiten de natuurinclusieve doelstellingen en de specifiek op het gewas gerichte werkzaamheden, dienen er vele werkzaamheden te worden verricht die los staan van de aard en omvang van de teelten.

Het Landbouwbedrijf is zelfstandig verantwoordelijk voor het volledig en integraal beheer van de agrarische percelen van de gemeente, waaronder begrepen het dagelijks beheer, agrarisch gebruik, onderhoud, naleving van wet- en regelgeving, afstemming met gebruikers en het verzorgen van de bijbehorende administratie, waarmee de gemeente volledig wordt ontzorgd.

2.1.1 Bedrijfsgebouwen Stokhasseltlaan

Het Landbouwbedrijf maakt gebruik van de bedrijfslocatie aan de Stokhasseltlaan 8 te Tilburg. De bedrijfslocatie omvat de volgende faciliteiten:

Werkschuur:	±	150 m ²
Bergzolder:	±	120 m ²
Kantoor, keuken, toilet, kantine:	±	60 m ²
Werktuigenloods:	±	190 m ²
Voormalige ligboxenstal annex opslag:	±	180 m ²
Erfverharding en parkeerruimte:	±	1.000 m ²
Kunstmestsilo's (2 stuks)	±	24 ton

Zowel bedrijfsgebouwen als kantoor, keuken en kantine zijn redelijk eenvoudig en sober uitgevoerd. Het object wordt afgeschermd met een hekwerk.

2.2 Onderpacht/verhuur

Het Landbouwbedrijf beheert een deel van haar gronden door deze voor diverse doeleinden te verhuren of te verpachten. De verhuur en verpachting is onder te verdelen in de verpachting voor agrarische doeleinden en in de verhuur voor niet-agrarische doeleinden (ca. 20 ha). In beide gevallen staat voorop dat de wijze van

ingebruikgeving niet leidt tot rechten van de pachter/ huurder/ gebruiker in de zin van continuatierecht, indeplaatsstelling, voorkeursrecht of vergelijkbare rechten. De gronden die voor agrarische doeleinden bij derden in gebruik worden gegeven, worden door middel van een geliberaliseerde pachtovereenkomst (ex art. 7:397 lid 1 BW) verpacht.

De hierboven genoemde voorwaarden per spoor worden opgenomen in de pachtovereenkomsten en/of worden gebruikt bij de selectie van de pachters.

2.2.1 Agrarische onderpacht

Alle contracten worden door het Landbouwbedrijf opgesteld, ondertekend en doorgeleid naar de Grondkamer. In enkele gevallen zal het Landbouwbedrijf er mee te maken hebben dat pachtafspraken door bestuur, politiek en onderhandelingsresultaten uit het verleden een gegeven is. Dit heeft geleid tot een aantal locatie- of perceelspecifieke voorwaarden en situaties. Dit gaat bijvoorbeeld om voortgezet gebruik.

Het is de doelstelling van de gemeente om, voor zover dit niet strijdig is met de ontwikkeling van de diverse gemeentelijke projecten, zoveel mogelijk meerjarig te verpachten. Dit betreft contracten met een maximale looptijd van zes jaar, waarbij de pachttermijn de looptijd van de aanbesteding niet mag overschrijden. De gemeente behoudt zich het recht voor om gronden uit het Landbouwbedrijf te onttrekken en deze, indien de situatie daarom vraagt, uit eigen naam te verpachten.

Jaarlijks dient in overleg met de afdeling Vastgoed van de gemeente te worden bepaald welke percelen in aanmerking komen voor verpachting. Afhankelijk van het spoor waar deze gronden zijn gelegen, worden hieraan de voorwaarden met betrekking tot het natuurinclusieve beheer verbonden die bij dat deelgebied hoort. Bij uitgifte in onderpacht wordt in de geliberaliseerde pachtovereenkomsten het gebruik van kunstmest en glyfosaat en de teelt van bol- of knolvormige bloemgewassen, en boomkwekerijgewassen uitgesloten. De teelt van suikerbieten en aardappelen wordt ook uitgesloten, tenzij deze biologisch worden geteeld.

Zoals hierboven per spoor is aangegeven, dient het Landbouwbedrijf bij de uitgifte in onderpacht als criterium mee te nemen dat de gronden voornamelijk in onderpacht worden uitgegeven aan bedrijven die een duurzaam grondbeheer nastreven. Dit gaat dus niet alleen om het voldoen aan de natuurinclusieve voorwaarden op de gepachte gronden, maar het gaat ook integraal over hoe duurzaamheid op het hele bedrijf en de 'eigen' gronden wordt toegepast.

De komende jaren wil de gemeente toegroeien naar een grotendeels openbare selectie voor pachters. Door de opgebouwde samenwerkingen en relaties van de afgelopen jaren, soms decennia, wil de gemeente dit niet in één keer doen. Het kan zijn dat de gemeente pachters voordraagt wanneer dit ten goede komt aan een grondverwerving of andere onderhandelingen. De exploitant dient rekening te houden met deze uitzonderingssituaties.

De wijze waarop het Landbouwbedrijf de inschrijving verder vormgeeft zodat de natuurinclusieve doelstellingen worden behaald, is afhankelijk van de werkwijze die bij de Inschrijving is ingediend conform de Gunningscriteria in de Inschrijvingsleidraad.

2.2.2 Niet-agrarische verhuur

Binnen de grondvoorraad van het Landbouwbedrijf wordt een redelijk stabiel aandeel van de grond verhuurd voor niet-agrarische doeleinden. Dit zijn de gronden in spoor 4. Het gaat hierbij met name over gronden die qua vorm en/of ligging niet doelmatig kunnen worden aangewend voor de gangbare landbouwexploitatie. Deze gronden worden deels verhuurd aan particuliere paardenbezitters. Doorgaans is het niet mogelijk of toegestaan om schuilgelegenheden op deze percelen te hebben of op te richten. Met een aantal van deze paardenliefhebbers heeft het Landbouwbedrijf reeds een lange relatie opgebouwd.

Daarnaast wordt een deel van de gronden aan verenigingen uitgegeven. Hierbij valt te denken aan een schuttersgilde, hondenvereniging of ponyclub. Deze verenigingen worden zover mogelijk op gronden gesitueerd waarop niet snel ontwikkelingen worden verwacht. Het gebruik blijft echter een tijdelijk karakter houden.

Door de gemeente wordt gestreefd naar marktconforme prijzen (op basis van een taxatie), rekening houdend met lopende afspraken.

In veel gevallen worden de contracten van jaar tot jaar verlengd. Daarbij zijn vanuit het verleden prijsafspraken gemaakt die niet geheel stroken met de huidige inzichten. Bij deze doorlopende contracten mag jaarlijks een maximale indexering van 5 % plaatsvinden. Van groot belang is dat de overeenkomsten niet mogen leiden tot rechten voor de gebruiker op het gebied van continuatie, voorkeur of vergelijkbaar recht. De overeenkomsten worden doorgaans ten kantore van het Landbouwbedrijf ondertekend en betaald. Contante betalingen worden hierbij niet geaccepteerd.

Van de exploitant wordt verwacht dat deze openstaat voor nieuwe initiatieven die in lijn zijn met de natuurinclusieve doelstellingen die zich melden bij het Landbouwbedrijf. Denk hierbij aan vormen van gemeenschapslandbouw (of CSA) zoals Herenboeren, voedselbossen e.d.

Voor nieuwe initiatieven zal altijd een akkoord van de gemeente nodig zijn.

2.3 Natuurbeheer met landbouwkundig medegebruik

De gemeente heeft een aantal hectare omgevormd naar extensief grasland/natuur (80 ha). Deze gronden wil de gemeente zoveel mogelijk beschikbaar stellen aan agrarische ondernemers. Het Landbouwbedrijf is verantwoordelijk voor instandhouding en onderhoud van bij de percelen behorende of omliggende landschapselementen (sloten, poelen, solitaire bomen en rijen van bomen en/of struiken op of binnen de perceelsgrens). Het beheer van deze percelen moet voldoen aan de beheerplannen. Het betreft de gebieden Lange Rekken, SMP Wijkevoort, Drasse Driehoek en Houtsestraat/Moleneind. De Drasse Driehoek en Klimaatlandgoed Zwaluwenbunders zijn nog in ontwikkeling.

2.4 Schouwplicht

Om te voorkomen dat er discussie ontstaat over de schouwplicht (van de sloten), is in het verleden besloten dat deze bij het Landbouwbedrijf ligt. De pachters dienen het slootmaaisel te ontvangen en te verwerken. Bij het maaien van sloten worden doorgaans afspraken gemaakt met de eigenaren van de buurpercelen over de maaiverplichtingen. Dit vergt een goed netwerk en een intensief relatiebeheer.

2.5 Aanvullende dienstverlening

In deze opdrachtomschrijving is getracht om zover mogelijk alle voorkomende werkzaamheden op te nemen. Bij de verwerving van gronden wordt ernaar gestreefd om de feitelijke levering niet in de loop van het groeiseizoen te laten plaatsvinden. Het is echter altijd mogelijk dat er gedurende het jaar grond wordt aangekocht waarop nog aanvullende werkzaamheden moeten worden verricht. Dit geldt voor de reguliere exploitatie voor gronden die na de definitieve opgaven van 1 mei voor exploitatie voor het Landbouwbedrijf worden aangeboden. Indien hier geen opbrengsten tegenover staan, is de exploitant gerechtigd om gemaakte kosten separaat in rekening te brengen bij de gemeente.

In voorkomende gevallen wordt het Landbouwbedrijf gevraagd aanvullende diensten te verrichten. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om:

- Aanleggen of verleggen van een greppel of sloot;
- Aanleggen van dam of duiker;
- Verwerken en egaliseren van aangebrachte grond;
- Sloop van kleine opstallen of verwijderen puinresten;
- Snoeien of verwijderen van bomen/takken.

Daarnaast is het mogelijk dat de rentmeester, in dienst van de exploitant, betrokken wordt bij het behandelen van bezwaarschriften, geschillen, procedures en incasso van vorderingen en pacht- en huurgeschillen inzake het Landbouwbedrijf. Voor zover de exploitant voor de procedure niet zelf verantwoordelijk kan worden gehouden, worden deze werkzaamheden beschouwd als aanvullende dienstverlening. Deze aanvullende werkzaamheden moeten vooraf worden afgestemd met de rentmeester van de gemeente Tilburg.

2.6 Jachthuurovereenkomsten

De gemeente verhuurt het recht van jacht op een groot deel van de landbouwgronden en voor een deel van de bossen. De verhuur van dit jachtrecht is een taak van het Landbouwbedrijf. Bij aankoop van gronden wordt het verhuurde jachtrecht normaal gesproken gerespecteerd en gecontinueerd. Na afloop van de huurperiode wordt bepaald of de jacht in goede handen is en is de vraag aan de orde of het jachtrecht op de onderhavige grond wel of niet moet worden verpacht. Om een verantwoord faunabeheer toe te passen, verhuurt de gemeente het jachtrecht in de meeste gevallen aan Wildbeheereenheden (WBE's).

De jacht is in sommige delen van de gemeente, bijvoorbeeld Het Noorderbos en het Stadsbos013, een gevoelig onderwerp. Er dient nadrukkelijk een balans te worden gevonden in het wildbeheer enerzijds en de ruimte voor recreatie en natuurontwikkeling anderzijds. De rentmeester of de beheerder van het Landbouwbedrijf speelt in het overleg met de jachthuurder een bemiddelende en adviserende rol.

Jaarlijks wordt ± € 9.000,00 aan jachthuuropbrengsten gegenereerd.

Het verlengen van de jachthuur kan alleen na overleg met de rentmeester en/of ecooloog van de gemeente.

3 Monitoring, evaluatie en sturing

Jaarlijkse voorbereiding, afstemming en evaluatie

Het uitgangspunt voor overleg tussen gemeente en het Landbouwbedrijf is de huidige jaarlijkse cyclus, namelijk:

- 1 januari: De gemeente doet jaarlijks voor 1 januari een voorlopige opgave aan het Landbouwbedrijf van de in het betreffende jaar aan het Landbouwbedrijf te verpachten percelen. Zij zal hierbij ook aangeven als er percelen zijn die in de loop van dat jaar nodig zijn voor projecten;
- 1 maart: Het Landbouwbedrijf rapporteert aan de gemeente over het gevoerde beleid van het jaar daarvoor. In de rapportage komen zowel de kwantitatieve gegevens over het gevoerde beheer (oppervlakten, bouwplan, verpachte percelen) als kwalitatieve gegevens over het gevoerde beheer (duurzaamheid, monitoring milieu- en natuurindicatoren);
- 1 april: Uiterlijk 1 april legt het Landbouwbedrijf de definitieve lijst van de in dat jaar aan het Landbouwbedrijf te verpachten percelen ter goedkeuring voor aan het Vastgoedbedrijf;
- 1 oktober: Het Landbouwbedrijf stelt een (concept) bouwplan op en levert dit aan bij de gemeente. In onderling overleg wordt vervolgens bepaald welke percelen door het Landbouwbedrijf zelf worden geëxploiteerd en welke percelen geschikt zijn voor verpachting;
- 1 november: tussenevaluatie over het gevoerde beheer van dat jaar;
- In ieder geval 1 keer per kwartaal vindt (fysiek) overleg plaats tussen de gemeente en het Landbouwbedrijf over lopende zaken en afwijkingen van beschikbare gronden. Dit biedt ook de mogelijkheid om tussentijds te sturen in het beheer.

Daarnaast verwacht gemeente Tilburg dat exploitant een professionele en gebruiksvriendelijke digitale omgeving beschikbaar stelt aan gemeente Tilburg, waarin op elk moment de actuele gegevens over het gebruik van de gronden te raadplegen is. Onderdeel van deze omgeving is onder andere het actuele bouwplan en middelengebruik, de meest recente en voorgaande gecombineerde opgaven, gebruikers van de gronden, contractsoorten en contractinhoud. Een en ander zoals omschreven in het programma van eisen (bijlage 3).

In de eerste anderhalf jaar van de nieuwe aanbestedingsperiode (2027 t/m medio 2028), of zoveel langer als nodig is, wil gemeente Tilburg in nauwe samenwerking met exploitant beoordelen of de huidige voorbereidings-, afstemmings- en evaluatiecyclus nog passend is bij de nieuwe opdracht, waarbij de nadruk op verduurzaming, de landbouwtransitie en behoud van een flexibele grondvoorraad komt te liggen, zoals omschreven. In diezelfde periode moet waar nodig een nieuwe manier van (samen)werken door exploitant en gemeente Tilburg in de praktijk worden ontwikkeld en uitgerold. Hierin wordt een proactieve houding van exploitant verwacht.

Monitoring landbouwgronden en Landbouwbedrijf

Gemeente Tilburg zal een overkoepelende monitoring opzetten en (laten) uitvoeren, dat wil zeggen: niet op perceelsniveau of per onderpachter, maar voor de landbouwgronden en het Landbouwbedrijf als geheel. Het doel is om tussentijds in beeld te brengen of de gewenste ontwikkelingen plaatsvinden op de gronden en wat de behaalde winsten zijn op het gebied van natuurinclusieve landbouw.

Een monitoringssystematiek is beoogd op basis van vier onderdelen: Landschap, Beheer, Bodem en Biodiversiteit. De monitoring wordt nader uitgewerkt in voorbereiding op en gedurende de eerste jaren van de nieuwe aanbestedingsperiode. Een coöperatieve houding van exploitant wordt verwacht.

Het is de bedoeling dat de (tussentijdse) resultaten van de monitoring met de exploitant worden gedeeld. Van de exploitant wordt verwacht dat deze de monitoringsresultaten, waar mogelijk, gebruikt worden om het beheer van de gronden te verbeteren.

(Onder)verpachting

Zoals omschreven wil gemeente Tilburg haar landbouwgronden middels (onder)verpachting via het Landbouwbedrijf in toenemende mate inzetten voor de landbouwtransitie. Een sporensystematiek inclusief beoogde voorwaarden en uitgangspunten is in hoofdstuk 2 geschetst. In de samenwerking met onderpachters is de exploitant verantwoordelijk voor een passende aanpak om tot de gewenste landbouwtransitie te komen. Deze aanpak bestaat in ieder geval uit communicatie over de doelstellingen, handhaving van afspraken en evaluatie.

Minimaal beoogd is een evaluatiemoment tussen exploitant en onderpachter na afloop van de beheertermijn (één tot zes jaar) en, in geval van meerjarige verpachting, een jaarlijks evaluatiegesprek. De jaarlijkse evaluatie is onder andere bedoeld om te toetsen of het bedrijf goed op weg is om de doorgroeiambitie te behalen. In dit jaarlijkse gesprek kunnen problemen of kennishiaten naar voren worden gebracht door de agrariërs, en kan inhoudelijke ondersteuning worden aangeboden door de exploitant van het Landbouwbedrijf en/of gemeente. Bij eenjarige contracten is dit jaarlijkse evaluatiemoment daarnaast ook het beslismoment voor het uitgeven van een volgend eenjarig contract. De evaluatiegesprekken kunnen worden gevoed door de resultaten uit de monitoring.

4 Jaarlijkse vergoeding

Uitgangspunt is de exploitatie van 450-600 hectare gemiddeld gedurende het jaar.

De vergoeding die jaarlijks aan de gemeente betaald dient te worden, is afhankelijk van de inschrijving van de uiteindelijke exploitant. Dit leidt tot een bedrag dat wordt berekend over het aantal hectaren dat op 1 april in beheer is bij de exploitant.

De jaarlijkse vergoeding wordt berekend op basis van het bedrag waarop de uiteindelijke exploitant heeft ingeschreven per spoor, uitgesplitst naar eigen exploitatie en onderpacht. De tabel hiervoor is opgenomen in de Concessieleidraad. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform de bepalingen uit de Concessieleidraad.

5 Schade als gevolg van projecten

De gemeente inventariseert jaarlijks voorafgaand aan het nieuwe teeltseizoen de behoefte van projecten om gronden in gebruik te nemen. Uiteraard gebeurt dit op het moment dat het project in de realisatiefase terecht komt. Maar ook vooruitlopend op de inrichting wordt er regelmatig een beroep gedaan op de beschikbaarheid van gronden. Hierbij valt te denken aan archeologisch onderzoek, plaatsen van een gronddepot, verleggen van kabels en leidingen, aanleg noodweg, etc. Voor zover dit schade met zich meebrengt, wordt deze door de gemeente vergoed.

Als het bekend is dat een project de beschikking wil hebben over een perceel, wordt in overleg met de projectleider bezien in hoeverre exploitatie binnen het Landbouwbedrijf nog mogelijk en/of wenselijk is. Indien dit tijdig bekend is, kan bijvoorbeeld worden gekozen voor de teelt van een vroeg ruimend gewas. Desondanks kan het voorkomen dat de gemeente een perceel grond vroegtijdig in gebruik neemt. In de exploitatie van het Landbouwbedrijf en de pachtovereenkomsten dient rekening te worden gehouden met deze eventualiteiten en ook in de pachtovereenkomsten moet de mogelijkheid van tussentijdse ontbinding worden opgenomen.

Wanneer gronden die zijn verpacht gedurende het teeltseizoen (deels) aan het agrarisch gebruik worden onttrokken, dan wordt een gewasschadevergoeding voor de gebruiker (Landbouwbedrijf en/of onderpachter) vastgesteld.

Wanneer grond die langjarig in gebruik is gegeven aan een (onder)pachter na het einde van het teeltseizoen uit gebruik moet worden genomen voor het realiseren van een voorzienbaar project (niet-agrarisch), dan is de gemeente geen schadevergoeding verschuldigd wanneer de overeenkomst op basis van voorzienbare ontwikkelingen wordt beëindigd. Bij onvoorzienbare ontwikkelingen kan er wel sprake zijn van een benodigde schadevergoeding.