

Naar concrete afspraken in het

Varkensland

**Staatsbosbeheer
Vereniging Agrarisch Natuurbeheer Waterland**

Naar concrete afspraken in het Varkensland

eindrapportage

Met tekstbijdragen van Frank Visbeen, André Smit en Paul Terwan

**Staatsbosbeheer
Vereniging Agrarische Natuurbeheer Waterland
juli 2006**

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	4
1. Inleiding	7
2. Varkensland	9
2.1 Beschrijving gebied	9
2.2 De natuurdoelen	9
2.3 Ontwikkeling weidevogelstand	10
2.4 Organisatie van het beheer	10
2.5 Beheer Varkensland in 2005	10
3. Graslandgebruiksplan, beheerregie en gedragsregels	12
3.1 Graslandgebruiksplan	12
3.1.1 Algemene afspraken	12
3.1.2 Beheermaatregelen	14
3.1.3 Uitzonderingen en maatwerk	15
3.1.4 Monitoring en verslaglegging	16
3.2 Beheersregie gedurende het broedseizoen	17
3.3 Gedragsregels	18
4. Inrichtingsmaatregelen Varkensland	20
4.1 Inventarisatie	20
4.2 Toekomstige beheerders	21
4.3 Prioriteit voor directe uitvoering	21
4.3.1 Dammen	21
4.3.2 Herstelproject graslanden Varkensland-Noord	22
5. Samenwerkings- en contractvormen	25
5.1 Samenwerken aan het beheer van Varkensland	25
5.1.1 Het beheer	25
5.1.2 Beheerregie	25
5.1.3. Vergoedingen	25
5.1.4. De organisatievorm	26
5.1.5 Communicatie	26
5.2 Contracten	26
6. Dankwoord	31
Bijlage 1. Beheer 2005	32
Bijlage 2. Overzicht inrichting met globale kosten	33
Bijlage 3. Vragenlijst	34
Bijlage 4 Verkenning erfpachtsovereenkomsten	35

Samenvatting en conclusies

Doelstelling

In Varkensland staan de natuurwaarden de laatste jaren sterk onder druk. In 2005 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de weidevogels. Het aantal weidevogels is de laatste decennia sterk teruggelopen. Van de 530 ha die Staatsbosbeheer in eigendom heeft, is ongeveer 130 ha in eigen beheer. Staatsbosbeheer had een eigen beheerboerderij in Watergang, maar deze is enkele jaren terug beëindigd vanwege de te hoge kosten en de strenge milieueisen. Op circa 325 ha wordt het beheer uitgevoerd door pachters. Dit gebeurt op basis van meerjarige pachtcontracten (200 ha) en natuurpachtcontracten (25 ha) en het resterende deel op basis van 1-jarige pachtcontracten. Op 80 à 100 ha werd in het verleden het werk op loonwerkbasis uitbesteed. Staatsbosbeheer zelf houdt zich vooral bezig met slootonderhoud, baggeren (15 ha) en het rietmaaien en greppelen. Het centrale deel van het veld, wat geheel bestaat uit vaarland, is de laatste jaren vanwege de hoge kosten steeds extensiever beheerd. Er zijn zelfs blokken van percelen de laatste jaren braak komen te liggen. Het gevolg is dat percelen zijn verruigd en dat de weidevogelstand is afgenomen. Staatsbosbeheer heeft zelf niet de financiële middelen om de vrijkomende gronden optimaal te kunnen beheren. In het kader van het project Samenwerken aan Reservaten is berekend dat voor het weidevogelbeheer een bedrag tussen de €1000 en €1350 per hectare nodig is (op basis van fictieve kostenberekening; voor alleen vaarland €1860 per ha). Staatsbosbeheer ontvangt afhankelijk van het subnatuurdoeltype €60 tot €188 per hectare voor het weidevogelbeheer. Tegen deze achtergrond zijn de Agrarische Natuurvereniging Waterland en Staatsbosbeheer gezamenlijk op zoek gegaan naar een oplossing om het beheer zo efficiënt en zo duurzaam mogelijk te regelen. De doelstelling van het project is de natuurwaarde van Varkensland te behouden en te versterken.

Aanpak

Staatsbosbeheer en de Agrarische Natuurvereniging zijn, binnen het kader van het project, concreet aan de slag gegaan om de volgende stappen nemen:

1. Een concrete invulling van het beheer en gebruik in 2005 op de hectares die niet duurzaam in gebruik zijn worden gemaakt. Daarvoor zal een beheer- en gebruiksplan worden opgesteld om het achterstallige beheer en veldwerkzaamheden uit te voeren.
2. Het uitwerken van de natuurdoelen en het graslandgebruiksplan;
3. Het opzetten van een nieuwe vorm van samenwerking die het gebruik en de financiering van het beheer per 2006 duurzaam regelt.
4. Het uitwerken van duurzame contracten die het gebruik en beheer regelen;

Resultaten: beheer 2005

- In 2005 is gestart met (herstel)beheer op circa 110 hectare grasland (het gaat om land dat niet verpacht is). Daarvoor zijn eenmalig afspraken gemaakt met twee agrariërs. Het gaat om herstelbeheer op circa 30 hectare en het inzetten van optimaal weidevogelbeheer op 80 ha. Voor het herstelbeheer is het grasland bemonsterd op pH. Op basis daarvan is onder meer op een deel van de oppervlakte pitrus bestreden, door bekalking, het uitrijden van ruige mest en de inzet van schapen om de verruigde vegetatie af te grazen. Voor het weidevogelbeheer is een graslandgebruiksplan opgesteld met een mozaïek aan beheersvormen. Daar is ruige mest uitgereden, gemaaid en gras afgevoerd, gegreppeld, geweid met runderen en nageweid met runderen en schapen.

Resultaten: toekomstig beheer en inrichting

- De partijen hebben een graslandgebruiksplan ontwikkeld met een ideaal mozaïek van verschillende beheervormen. Dit graslandgebruiksplan dient als uitgangspunt voor toekomstige afspraken met beheerders.
- In combinatie met graslandgebruiksplan is een nieuw concept ontwikkeld van beheerregie en gedragsregels. Het resultaat is dat kwaliteit van het weidevogelbeheer voorop staat maar dat flexibiliteit mogelijk is. Dit concept is verder uitgewerkt en verfijnd in het veenweidepakket Laag Holland.
- Voor het Varkensland is een inrichtingsplan opgesteld. Het plan voorziet in herstel van dammen en een herstelplan voor de weidevogelgraslanden. In 2005 zijn daar de eerste stappen gezet door 30 dammen te herstellen en de pitrus te bestrijden. Het inrichtingsplan gaat uit van een fasering in de werkzaamheden. In de zomer van 2005 hebben Staatsbosbeheer en de vereniging een vervolgplan neergelegd om nog eens 70 dammen aan te pakken en voor herstelbeheer. In het project zijn ook ideeën uitgewerkt voor een verdere ontsluiting van het gebied. Daarvoor is een quick scan gemaakt van de mogelijke beheerders van het Varkensland. Uit die gegevens blijkt dat meer agrariërs geïnteresseerd zijn in het beheer van het Varkensland als het gebied beter wordt ontsloten met bruggen en dammen zodat de percelen rijdend te bereiken zijn. Voor die uitwerking is de betrokkenheid van het Hoogheemraadschap en gemeente Waterland van belang. Het plan voorziet verder in het terugdringen van de bossages en andere opgaande landschapselementen.

Resultaten: duurzame samenwerking en contractvorming van het beheer

In het project is een verkenning gemaakt van mogelijke samenwerkingsvorm en contracten. Daarbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

Graslandgebruiksplan:

- Er is overeenstemming over het graslandgebruiksplan zoals dat in 2005 is opgesteld.
- SBB en ANW gaan samenwerken aan een graslandgebruiksplan voor heel Varkensland.
- Het beheer in 2006 wordt geëvalueerd en op basis hiervan wordt een graslandgebruiksplan gemaakt voor weidend beheer in het pachtvrije deel (i.t.t. mozaïekbeheer) in het geval er onvoldoende geld beschikbaar is voor het uitvoeren van het graslandgebruiksplan 2005

Beheerregie:

- SBB levert de beheerregisseur
- Er komt een protocol voor de beheerregie
- In het protocol wordt vastgelegd wat de ruimte is voor beheerregie
- In het protocol wordt vastgelegd dat de beheerregisseur bij gewenste beheerwijzigingen altijd overlegt met de ANW of de Stichting
- Het protocol hanteert als uitgangspunt het 'compensatiebeginsel'

Vergoeding:

- Laag Holland, de ANW en SBB gaan zich tot en met september gezamenlijk op bestuurlijk niveau inzetten om fondsen te vinden voor beheer en inrichting van Varkensland.
- Na deze periode wordt vastgesteld wat de duurzame beheervergoeding is.

Organisatievorm:

- SBB gaat intern studeren op de door de ANW voorgestelde vorm met een tussenorgaan die 1 aanneemovereenkomst aangaat met SBB en achterwaarts individuele overeenkomsten aangaat met beheerders. Daarnaast wordt ook het model verkend dat Staatsbosbeheer zelf pachtcontracten met de beheerders afsluit en de Agrarische Natuurvereniging Waterland daarbij ondersteunt.

Communicatie:

- Voor het begin van elk seizoen komen beheerregisseur, beheerders, ANW en SBB bijeen om het seizoen en het graslandgebruiksplan door te spreken.
- Elk seizoen wordt geëvalueerd met bovenstaande partijen.
- Er wordt geïnvesteerd in de persoonlijke relatie tussen beheerregisseur en beheerders.

Pachtcontract:

- 1-malige pacht voor 12 jaar, verdeeld in 2 stukken van 6 jaar.

Aanneemovereenkomst:

- De aanneemovereenkomst wordt door beide partijen erkend als de uit te werken optie voor het realiseren van betaald beheer.
- De ANW gaat een bestek maken voor beheer bij een vergoeding van 400 euro per hectare.

Samenwerkingsovereenkomst:

- Uiterlijk 1 december 2006 is er een samenwerkingsovereenkomst tussen ANW en SBB voor Varkensland.

1. Inleiding

Het Varkensland is een uniek veenweidelandschap gelegen in het Nationaal Landschap LAAG HOLLAND. Uniek wat betreft landschap en uniek wat betreft de mogelijkheden en potenties van de natuur. Een groot deel van het land is alleen varend te bereiken. Kenmerkend is de variatie in het landschap, het vele water, de watermolentjes, de weidevogels en de prachtige (veenmos)rietlanden en -kragen waar bijvoorbeeld nog een bloeiende populatie noordse woelmuizen voorkomt. Deze natuurwaarden staan echter zwaar onder druk omdat de continuïteit van het beheer steeds moeilijker te garanderen is en de kosten van het beheer hoog zijn. De Agrarische Natuurvereniging Waterland en Staatsbosbeheer willen gezamenlijk een oplossing zoeken om het beheer zo efficiënt en zo duurzaam mogelijk te regelen.

De afgelopen drie jaar hebben de agrarische natuurverenigingen en de drie terreinbeherende organisaties in LAAG HOLLAND, waaronder Staatsbosbeheer, geïnvesteerd in samenwerking om te komen tot betere afspraken over het reservaatbeheer. Eind 2002 is de eerste fase van de samenwerking afgerond met een rapport waarin de relatief hoge kosten van het beheer in beeld zijn gebracht en waarin voorstellen zijn gepresenteerd om te komen tot betere beheersafspraken in vier deelgebieden. In fase 2 zouden deze afspraken gestalte krijgen in vier zogeheten reservaatgebruiksplannen waaronder een voor Varkensland.

Aan de slag

De Agrarische Natuurvereniging Waterland en Staatsbosbeheer zijn naar aanleiding van de resultaten in fase 2 in 2005 aan de slag gegaan om concrete stappen te doen in de sfeer van beheersafspraken, organisatie van het beheer en financieringsconstructies. Binnen de beide organisaties was daarvoor commitment.

In fase twee waren voor het Varkensland de natuurdoelen al geformuleerd. Tevens was overeenstemming bereikt over het beeld dat een optimaal ruimtelijk mozaïek met beheermaatregelen voor de weidevogels zou moeten zijn. In detail is dit verder uitgewerkt in dit project evenals de benodigde investeringen in externe omstandigheden en optimalisering van het natuurbeheer. Verder hebben de partijen zich uitgesproken om binnen het kader van het project te komen tot een samenwerkingsverband.

Doelstelling

De doelstelling van het project naar Concrete afspraken in het Varkensland is het natuurbeheer in het Varkensland duurzaam te regelen. Concreet gaat het om de volgende te nemen stappen:

1. Het opzetten van een nieuwe organisatievorm die het gebruik en de financiering van het beheer duurzaam regelt. Daarbij wordt onderzocht of een beheerstichting een goede vorm zou kunnen zijn.
2. Het uitwerken van duurzame contracten die het gebruik en beheer regelen;
3. Het uitwerken van de natuurdoelen en het graslandgebruiksplan;
4. Een concrete invulling van het beheer en gebruik op de 130 hectare die niet duurzaam in gebruik zijn. Daarvoor zal een beheer- en gebruiksplan worden opgesteld om het achterstallige beheer en veldwerkzaamheden uit te voeren. Voor het beheer zullen in eerste instantie de agrariërs worden betrokken die nu al delen van het Varkensland beheren of hebben beheerd. Bij een gebrek aan beheerders zal de Natuurvereniging/Staatsbosbeheer een quick scan doen onder de agrariërs die grenzen aan het Varkensland of zij geïnteresseerd zijn om een deel van het Varkensland te beheren (zie ook initiatief Particulier Natuurbeheer).

De mogelijk op te richten stichting zou eveneens de voorstellen tot uitvoering kunnen brengen om de kwaliteit van natuurbeheer te verbeteren en de inrichting van het gebied te optimaliseren. In fase 2 zijn daarvoor voorstellen gedaan. In de voorbereiding om te komen tot de stichting zullen Staatsbosbeheer en Natuurvereniging Waterland voorstellen indienen bij Laag Holland (voorheen de Groene Long).

Voor de bovenstaande producten en beheermaatregelen heeft de provincie Noord-Holland en Laag Holland in totaal 156.000 uitgetrokken waarvan 130.000 euro voor het weidevogel- en herstelbeheer in 2005.

Werkwijze

Er zijn drie werkgroepen geformeerd. Iedere werkgroep bestond uit vertegenwoordigers van Staatsbosbeheer en de Agrarische Natuurvereniging. Inhoudelijk hebben de werkgroepen zich beziggehouden met respectievelijk het beheer van 2005; de gewenste natuurkwaliteit, het beheer en inrichting van het gebied en de laatste werkgroep heeft zich gebogen over de gewenste organisatie. De werkgroepen hebben aan de projectgroep gerapporteerd waar tevens een vertegenwoordiger van de Groene Long in zat. De agrarische natuurvereniging heeft een boerenwerkgroep geconsulteerd over het beheer en de inrichting.

Afstemming

Het project in Varkensland staat niet op zich. Vergelijkbare samenwerkingsprojecten lopen in Eilandspolder, Oostzanerveld, Wormer en Jisperveld. Tussen de projectleiders is overleg geweest over de vorderingen en resultaten in de verschillende gebieden. De Groene Long en Laag Holland spelen daar een belangrijke rol in. Paul Terwan Advies heeft met name waar het gaat over de organisatievorm en contracten informatie verzameld die tevens beschikbaar is voor de overige projecten in Laag Holland. Daarnaast heeft Laag Holland het initiatief genomen om het veenweidepakket te ontwikkelen. Eén van de resultaten van fase 2 is namelijk dat het ministerie van LNV heeft erkend dat de normkosten zoals die in het Programma Beheer worden gehanteerd niet toereikend zijn. Op uitnodiging van LNV is een speciaal beheerpakket voor Laag Holland ontwikkeld dat meer recht doet aan die hoge beheerkosten. De resultaten hiervan zijn van groot belang voor het duurzaam beheer van de natuurgebieden en de samenwerking in Laag Holland.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we gedetailleerd de natuurdoelen, de ontwikkeling van de weidevogels en het beheer in 2005, in hoofdstuk 3 het graslandgebruiksplan, de beheerregie en gedragsregels en in hoofdstuk 4 de voorstellen voor inrichting en herstel van achterstallig beheer. Hoofdstuk 5 bevat de mogelijkheden voor het vastleggen van de beheerafspraken en de organisatie daarvan uitgewerkt met speciale aandacht voor het onderdeel erfpacht.

2. Varkensland

2.1 Beschrijving gebied

Het Varkensland ook wel Watergangerveld geheten, ligt oostelijk van het dorp Watergang en zuidelijk van Ilpendam en is een uniek veenweidelandschap gelegen in het Nationaal Landschap LAAG HOLLAND. Uniek wat betreft landschap en uniek wat betreft de mogelijkheden en potenties van de natuur. Een groot deel van het land is alleen varend te bereiken. Kenmerkend is de variatie in het landschap, het vele water, de watermolentjes, de weidevogels en de prachtige (veenmos)rietlanden en -kragen waar bijvoorbeeld nog een bloeiende populaties noordse woelmuizen voorkomt.

Het gebied is ongeveer 1.500 ha groot, waarvan ongeveer 100 ha open water. Er is een gebied van 600 ha begrensd als natuurgebied. Hiervan is 530 ha in eigendom van Staatsbosbeheer. Het natuurgebied bestaat voor ongeveer tweederde uit rijland en eenderde (ca 220 ha) uit vaarland. De projectwerkgroep heeft zich vooral gericht op het centrale, pachtvrije deel van het Varkensland, dat ongeveer 130 ha groot is omdat dit gebied nog in gebruik moet worden gegeven en daar dus met name nieuwe afspraken op van toepassing kunnen zijn

2.2 De natuurdoelen

De belangrijkste natuurbeerdoelen zijn het behoud van de weidevogels, inclusief de kritische soorten en behoud van verlandingsvegetaties. De verdeling van de natuurdoelen over de totale oppervlakte van het gebied is als volgt (zie ook kaart 1):

- weidevogelgrasland: 1.200 ha (80%) subdoeltype veenweide en weidevogelgrasland. Het behoud van het weidevogelgebied is mede gericht op behoud van moeras- en watervogels;
- overgangssituaties/verlandingsvegetaties: 200 ha (13%). Het behoud van verlandingsvegetaties is vooral gericht op vochtige tot natte soortenarme graslanden, rietland en natte ruigten;
- water: 100 ha (7%).

Kijken we alleen naar de 'terrestrische' natuurdoelen, dan geldt voor 86% van de oppervlakte een weidevogelstelling en voor 14% een botanische.



2.3 Ontwikkeling weidevogelstand

Tot begin jaren '90 stond Varkensland bekend als een goed weidevogelgebied, waarin zowel de meer algemene als de bijzondere soorten (zoals de kempfaan) in relatief hoge dichtheden voorkwamen. De laatste tien jaar is een achteruitgang van de vogelstand merkbaar, met name in het noordelijk vaargebied en de Oude Vennen. Soorten als kempfaan, watersnip, zomertaling en grutto nemen in aantal af. Soorten als krakeend, kluut en visdief lijken in aantal toe te nemen. Echter exacte gegevens ontbreken de laatste jaren. Staatsbosbeheer heeft in 2005 SOVON opdracht gegeven Varkensland te inventariseren op vogels. De resultaten bevestigen het idee dat het gebied in kwaliteit voor de weidevogels sterk heeft ingeboet. Een flinke afname is vastgesteld voor Slobeend, Scholekster, Kievit, Grutto en Gele Kwikstaart. Sommige soorten zijn als broedvogels geheel verdwenen waaronder Kempfaan, Kokmeeuw en Visdief. Enkele soorten lijken redelijk stand te houden zoals tureluur, veldleeuwerik en graspieper. De algemene indruk van de weidevogelpopulatie in Varkensland is slecht. In april zijn nog op sommige plekken redelijke concentraties vastgesteld maar in mei werd het stil. Weidevogels met jongen werden schaars. Mogelijke predatie door vos en buizerd (7 broedparen) speelt een rol. Ondanks de dalende weidevogelstand komen er meer dan 100 broedparen per 100 ha voor en kan het gebied worden gekenmerkt als zeer soortenrijk weidevogelgrasland

2.4 Organisatie van het beheer

Van de 530 ha die Staatsbosbeheer in eigendom heeft, is ongeveer 130 ha in eigen beheer. Staatsbosbeheer had een eigen beheerboerderij in Watergang, maar deze is enkele jaren terug beëindigd vanwege de te hoge kosten en de strenge milieueisen.

Op circa 325 ha wordt het beheer uitgevoerd door pachters. Dit gebeurt op basis van meerjarige pachtcontracten (200 ha) en natuurlandpachtcontracten (25 ha) en het resterende deel op basis van 1-jarige pachtcontracten. Op 80 à 100 ha werd het werk op loonwerkbasis uitbesteed. De laatste jaren was hier minder geld voor beschikbaar waardoor het beheer te extensief werd uitgevoerd (alleen weiden) en zelfs delen braak kwamen te liggen. Staatsbosbeheer zelf houdt zich vooral bezig met slootonderhoud en baggeren (15 ha). Tevens neemt Staatsbosbeheer het rietmaaien en greppelen voor zijn rekening. De grond in het reservaatgebied wordt momenteel door circa 10 grotere veehouderijbedrijven gebruikt. Een van de genoemde oorzaken van de achteruitgang van de weidevogels is dat het beheer niet goed is geregeld waardoor verruiging plaatsvindt. Dit geldt in ieder geval voor het centrale deel van het veld, het voormalige eigen beheer. Een van de doelen van het project was om het weidevogelbeheer in 2005 goed te organiseren.

2.5 Beheer Varkensland in 2005

Een van de doelen van het project is om het acuut nijpende beheerprobleem in het centrale, pachtvrije deel van het Varkensland aan te pakken en het beheer zodanig vorm te geven dat het een positieve bijdrage levert aan het herstel van de weidevogelpopulatie in het Varkensland. De werkgroep beheer heeft voor het niet verpachte deel van Varkensland een voorstel voor 2005 ontwikkeld dat uitgaat van een mozaïek van beheervormen, van hooiland (30%-40 %) tot voorbeweid land (20-30 %) en beweid land. Circa 60 procent zal daardoor laat worden gemaaid. De totale oppervlakte weidevogelbeheer beslaat 80 hectare en de totale oppervlakte herstelbeheer 29 hectare. Op de laatst genoemde oppervlakte is op een deel van de percelen pitrus dominant en op een deel is de grasmat ruig en vervilt omdat het enkele jaren niet gemaaid en geweid is. In een later stadium is besloten de pitrus te spuiten en een aanvang te maken met bekalking om de verzuring tegen te gaan (zie hoofdstuk 4).

Het beheer van het Varkensland is vastgelegd in een kaart (zie bijlage 1) en vormde het uitgangspunt voor de werkzaamheden en het tijdstip van uitvoering. Het werk is gegund aan twee agrariërs en de afspraak gold alleen voor 2005. De dagelijkse aansturing in het veld is verzorgd door Staatsbosbeheer. De werkgroep beheer 2005 is drie keer bij elkaar geweest om de afspraken te bespreken, bij te stellen en te evalueren. Uiteindelijk is 39 procent van de oppervlakte voor de eerste snede gemaaid met maaidata variërend van 22 juni tot en met 1 juli. Ongeveer 59 procent is geweid en slechts 0,4 procent voorbeweid. Vooral de inscharingsdata waren zeer laat vanaf 8 mei maar het merendeel van de percelen vanaf begin juni tot aan 24 juni aan toe. Voorweiden had gekund maar is niet uitgevoerd. Voor het weidevogelbeheer is dat een slechte zaak. Tevens is het zo moeilijk de beweiding goed rond te zetten. Het gaat juist om een goede balans te vinden tussen de beweiding en het weidevogelbeheer. Honderd procent van het grasland is gemaaid en/of gebloot. De communicatie tussen de medewerker van SBB en de beheerders was in 2005 goed. Ruige mest is uitgereden op circa 60 hectare. Alle percelen zijn gegreppeld. Het herstel beheer is krachtig ingezet. Alle percelen zijn tweemaal geweid en in juli gemaaid in het najaar gevolgd door beweiding met runderen en schapen. In november heeft er een eindschouw plaatsgevonden waar het deskundigenteam van Noord-Holland ook bij aanwezig was. Het beheer is naar volle tevredenheid en met goed resultaat uitgevoerd. Het veld ligt er goed bij voor de weidevogels om zich in 2006 hier te vestigen. Voor details van het beheer en het uitgevoerde beheer zie bijlage 1.

3. Graslandgebruiksplan, beheerregie en gedragsregels

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan de orde het graslandgebruiksplan met de algemene afspraken, toelichting per gewenste maatregel, uitzonderingen en maatwerk, monitoring; de beheerregie; en de gedragsregels.

Vernieuwend is de koppeling tussen het graslandgebruiksplan, de beheerregie en de gedragsregels. Die koppeling maakt het mogelijk af te wijken van het graslandgebruiksplan en meer flexibiliteit in het beheer mogelijk te maken. Dit concept is ook leidend geweest in de uitwerking van het veenweidepakket voor Laag-Holland.

3.1 Graslandgebruiksplan

Dit graslandgebruiksplan bevat de wensen voor 2006 en verder. Het graslandgebruiksplan is door de werkgroep beheer in detail uitgewerkt en geeft het optimale weidevogelbeheer weer. De werkgroep is zich bewust dat de feitelijke invulling onder andere afhangt van de inrichting van het gebied, de gebruiker(s), de gekozen organisatorische vorm en de beschikbare financiële middelen. Uitgangspunt blijft het globale beheersmozaïek op gebiedsniveau. Het plan is te vinden op bladzijde 14.

3.1.1 Algemene afspraken

Bemesting

De bemesting zal plaatsvinden op minimaal 50%-75% van de oppervlakte met ruige rundermest (10 a 15 ton per hectare). Bij deze bemestingsintensiteit gaan we uit van een stabiele situatie wat betreft zuurgraad. De komende jaren zal de hoeveelheid mest vooral gericht zijn op het herstel van de weidevogelgraslanden. Als vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven zal van deze hoeveelheid worden afgeweken (weidevogels zijn hierbij leidend). Als de beschikbaarheid van ruige mest een knelpunt wordt, zal in overleg met de regisseur, worden gezocht naar alternatieven¹. Bij voorkeur wordt mest uitgereden voor 1 april.

Bekalking

De pH van het grasland wordt tussen de 4,8 en 5,0 gehouden. Dit zal in de praktijk betekenen dat er, eventueel na herstelbekalking, een onderhoudsbekalking nodig is van ongeveer 250-350 kilo kalk (Dolokal) per hectare voor of na het broedseizoen. Omdat de pH stuurt is regelmatig onderzoek van de percelen nodig. (eens per 3-5 jaar)

Greppelen

Het bestaande greppelpatroon zal jaarlijks worden onderhouden door de gebruikers met behulp van een greppelfrees.

¹Voor bepaling van de mogelijkheden voor bemesting is een bemestingsladder opgesteld die de mestsoorten en methoden is verdeeld in drie groepen. De in groep 1 genoemde mestsoorten/methoden mogen permanent toegepast worden in overleg met Staatsbosbeheer en LNH. De soorten uit groep twee mogen slechts tijdelijk worden toegepast (aantal jaren in plan vast te stellen). De soorten/methoden uit groep drie kunnen slechts sporadisch en incidenteel worden toegepast in combinatie met soorten/methoden uit groep 1.

1: ruige mest, ruige mest in roulatiesysteem,

2: runderdrijfmest, langzaamwerkende kunstmeststoffen, compost en aanverwante meststoffen (HUMEST) en

3: varkensdrijfmest, kippenmest, geen mest.

Slootonderhoud

Op dit moment is het slootonderhoud gegund aan Bergsma. Jaarlijks worden met de maaiboot de rietkragen gemaaid. Staatsbosbeheer zal voor de toekomst hier mogelijk nadere afspraken over maken met eventuele gebruikers.

Baggeren

Het haarvatensysteem kan jaarlijks worden uitgebaggerd met een baggerpomp, om zo ook de totale hoeveelheid bagger te laten afnemen in het veld (zie inrichting). Is in principe geen onderdeel van SN. Gekeken moet worden waar financiën vandaan komen.

Onderhoud dammen

Onderhoud van de dammen wordt de verantwoordelijkheid van de duurzaam gebruiker. In het kader van het inrichtingsplan ligt er een voorstel voor een nieuw dammenplan. Inrichtingsplan wordt extern gefinancierd.

Objectmozaïek

Minimaal 60% van de oppervlakte is hooiland, dit bestaat uit graslanden welke niet worden beweid en vanaf minimaal 15 juni worden gemaaid. Verder worden hiertoe gerekend de graslanden welke een voorbeweiding kennen (circa 30 procent), deze graslanden worden na de voorbeweidingsperiode gemaaid als er voldoende gras staat, maar niet vroeger dan 15 juni. Het maaien wordt indien nodig gevolgd door weiden. Maximaal 40% van de oppervlakte in het broedseizoen kent een vorm van beweiding

Behermozaïek

Vanwege de mogelijkheid voor weidevogels om zich van broed- naar foerageerplek te kunnen bewegen wordt per maatregel een blok van maximaal 3-5 ha aangehouden.

Graslandgebruikplan en gedragsregels

Aan dit graslandgebruikplan zijn onlosmakelijk gedragsregels (zie 3.3) verbonden. Deze gedragsregels zijn een set basisafspraken over na te streven doelen en omgangsregels. Dit graslandgebruikplan dient altijd in samenhang met de gedragsregels beschouwd te worden.

Faunabeheer

In Varkensland is jacht niet aan de orde. Schadebestrijding van een beperkt aantal soorten is, op basis van het provinciale faunabeheerplan, mogelijk. Dit geldt slechts als deze soorten het realiseren van de doelstellingen onmogelijk maken. In de praktijk gaat het in Varkensland en op Staatsbosbeheerterreinen in het algemeen om de volgende soorten en voorwaarden:

a. Vos:

De keuze voor een weidevogelgoalstelling impliceert dat afschot van vossen noodzakelijk is. Het afschot dient zodanig te zijn dat het totale predatiecijfer onder de 25% daalt. De indruk is dat in Varkensland predatie door de vos een belangrijke rol speelt in de sterfte onder de kuikens en de vestiging van de weidevogels. Kenmerkend is dat de kolonievogels zoals visdief en kokmeeuw zijn verdwenen.

Voor de veenweideobjecten staat Staatsbosbeheer een vermindering van de populatie voor waarbij:

- verwijderen van dieren in rietpercelen, rond en onder gebouwen/ afvalhopen en dergelijke afschot door middel van geweer en zonodig kunstlicht in de periode buiten de schoontijd in de periode november – februari;
- het respecteren van de schoontijd van 1 maart tot 1 juli;
- zonodig afschot vanuit de auto en de boot;
- conform de provinciale regels sluiting bij winterse omstandigheden;

- geen afschot op zondag;
- geen afschot indien er in het gebied wordt geschaatst of met boten veel recreanten aanwezig zijn;
- de afspraken gelden voor een periode van drie jaar dit is gelijk aan de looptijd van het FBP Noord-Holland;
- een goede monitoring van afschot en waarnemingen;
- voor afschot van vos is een ontheffing nodig van de FBE Noord-Holland

b. Ganzen en eenden:

Overwinterende ganzen en Smient (deze laatste soort is één van de argumenten om Varkensland als Vogelrichtlijngebied aan te wijzen) zullen niet worden afgeschoten. Over bestrijding en gedogen van overzomerende ganzen worden op Provinciaal niveau afspraken gemaakt.

Bestrijding ongewenste plantensoorten

Het belangrijkste argument om plantensoorten als ongewenst te beschouwen is strijdigheid met de doelstelling. Daarnaast zijn zaken als overlast voor medegebruikers en volksgezondheid redenen om over te gaan tot bestrijding. In principe zal eerst gezocht worden naar niet-chemische middelen zoals aanpassen abiotiek, maaien, andere apparatuur of bekalking. Zijn dit soort maatregelen niet mogelijk, dan is chemische bestrijding een optie, mits er sprake is van een eenmalige planmatige ingreep. Voor de toepassing van chemische middelen in SBB—reservaten is separaat een ontheffing van de regiodirecteur Staatsbosbeheer nodig. In Varkensland is Pitrus bijvoorbeeld een soort welke de weidevogelstelling kan schaden. Overgaan tot chemische bestrijding is pas mogelijk als ook de zuurgraad van de bodem (oorzaak pitrus is te lage pH) wordt verbeterd.

Waterpeilbeheer

In het gebied staan 3 molens en een VOPO-pomp. Hierbij worden geijkte peilschalen geplaatst. Het beheer wordt door de gebruikers uitgevoerd. Er worden afspraken gemaakt over het te handhaven minimale en maximale peil. Die afspraken worden gemaakt tussen de pachter/gebruiker en beheerder.

3.1.2 Beheermaatregelen

In het graslandgebruiksplan is per perceel het gewenste beheer op kaart vastgelegd en beschreven (zie afbeelding 1)

Weiden

De beweiding vindt plaats met rundvee². De gewenste dichtheid hiervan is in het broedseizoen 1,5 (optimaal) tot 2 (goed) GVE/ha. De maximale koppelgrootte hangt samen met de perceelsgrootte (3-5 ha). Deze dichtheid kan na het broedseizoen naar inzicht van de gebiedsregisseur en de draagkracht van het grasland worden verhoogd. Voor inzet van een hogere veedichtheid en andere soorten dan rundvee, wordt verwezen naar het hoofdstuk uitzonderingen en maatwerk.

² Begrazing met runderen is gunstiger voor de structuur van de grasmat polligheid. Intensieve schapenbegrazing leidt vaak tot een vlakker grasmat. In veenmosrietlanden leidt schapenbegrazing vaak tot een verarming en dominantie van fioringras.

Voorweiden

Indien de situatie (draagkracht van het grasland groot genoeg) het toelaat, wordt in het vroege voorjaar een voorbeweiding ingesteld van 1,5 tot 2 GVE/ha. Ongeveer half mei gaan de koeien eraf, dit ter bepaling aan de gebiedsregisseur. Daarna geldt hooilandbeheer (vanaf 15 juni en afhankelijk van de aanwezigheid van vogels). Na het hooien kan er in grotere dichtheid (naar inzicht van de gebruiker) worden nabeweïd.

De vroegste maaidatum is 15 juni. Vanaf deze datum wordt er in 4 trappen gemaaid (15, 22, 29 juni en 6 juli). Na het maaien is nabeweïding weer mogelijk, afhankelijk van de draagkracht van het grasland. De gewenste verhouding is 30 % 15 juni, 40% 22 juni, 20% 29 juni en 10% 6 juli. Voor vroeger maaien wordt verwezen naar het hoofdstuk uitzonderingen en maatwerk. De late maaidata dienen vooral gezocht te worden op de percelen waar voorweiden heeft plaatsgevonden.

Plas-dras op late weiden en in overjarig rietland

De op de kaart aangegeven percelen "laat weiden" zijn bedoeld als weiland waardoor de aanwezigheid van watervoerende greppels als gevolg van een lage ligging, die in het broedseizoen langzaam zullen opdrogen pas op een later moment inscharing kan plaatsvinden. Als uitgangspunt hanteren we dat minimaal 2-4% van de oppervlakte plas-drassituaties kent met een spreiding over het hele object.

De twee blokken waar overjarig rietland staat kennen tevens de functie van plasdraspercelen. In ecologisch opzicht vervullen ze een magneetfunctie voor weidevogels. Deze blokken worden bemalen. De gebruiker is verantwoordelijk voor de regeling van de waterpeilen in deze percelen.

Overjarig rietland

Overjarig rietpercelen maken een bescheiden deel van de oppervlakte uit in Varkensland. Het gaat om riet grenzend aan grasland, en twee percelen aan de westzijde. Belangrijk is dat deze rietlanden vrij nat blijven en hoogstens 's zomers iets uitdrogen. Ten behoeve van maaiwerkzaamheden worden de percelen drooggemalen en direct na de maai- en afvoerwerkzaamheden wordt de bemaling gestopt. Het maairegime is gemiddeld 1x per 2 tot 1x per 4 jaar. Uitvoering door de gebruikers onder voorwaarde van geschikt materiaal voor maaien en afvoeren.

3.1.3 Uitzonderingen en maatwerk

Schape

Buiten het broedseizoen is er in overleg mogelijkheid voor beweïding met schape (zie ook type beweïding en voorweiden). Voor percelen die in najaar en winter eventueel nog erg ruig zijn kan schapebeweïding een middel zijn om deze te herstellen. In beide gevallen is het belangrijk dat bij deze schapebegrazing de licht pollige structuur van de grasmat niet verloren gaat.

Maaidatum

Indien de veldsituatie dit vereist (aanwezigheid veel vogels) wordt de beoogde maaidatum uitgesteld. Op percelen waar geen vogels verstoord worden kan in overleg met de regisseur op een vroegere datum gemaaid worden.

Veedichtheid

Op percelen waar geen vogels verstoord worden kan, in overleg met de regisseur, na de vestigingsperiode van weidevogels, een hogere veedichtheid dan 1,5-2 GVE/ha worden ingeschaard.

Nestbescherming

In principe is Staatsbosbeheer geen voorstander van het gebruik van nestbeschermers. In een optimaal beheerd weidevogelgebied zijn die maatregelen niet nodig. Als een geplande maatregel toch deze nestbescherming vereist dan wordt bij voorkeur naar andere maatregelen gezocht (bijvoorbeeld uitstel van beweiden of de maatregel op een ander perceel uitvoeren). Als er weinig vogels op een blok te vinden zijn (1-2 paar per blok) kan in overleg van het principe afgeweken worden en toch nestbescherming worden ingezet (zie ook gedragsregels en beheerregie).

3.1.4 Monitoring en verslaglegging

Monitoring algemeen

Voor het opstellen van een definitief monitoringsprogramma voor Varkensland is het belangrijk eerst te weten welke meetvragen er liggen. Na vaststelling van dit document zal een separaat algemeen monitoringsprogramma worden opgezet. Tabel 1 geeft in abstractie de uitgangspunten weer van de monitoring over een periode van 10 jaar

Tabel 1. indicatie van de monitoringsinspanning voor de periode van 10 jaar.

<i>type monitoring</i>	<i>jaar</i>										Opmerking	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
<i>Betaald uit de normkosten</i>												
Basiskartering vegetatie	■											■
Basiskartering vogels												
Monitoring indicatorsoorten vogels			■				■					
Monitoring indicatorsoorten flora	■		■									■
Monitoring overige soorten						■						
<i>Gewenste monitoring, nog geen middelen</i>												
pH	■					■						■
Bodemvruchtbaarheid												
Broedsucces	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<i>Overige monitoring</i>												
Vos	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
OBN						■						■

Extra monitoring voor Varkensland in het kader van dit plan.

Voor het beheer van 2005 van Varkensland is een aantal monitoringsafspraken nodig.

- pH. Nadat in 2005 de pH is vastgelegd wordt er, waar nodig, herstelbekalking uitgevoerd. Daarna zal eens per 3-5 jaar weer gemeten moeten worden of de onderhoudsbekalking effect heeft. De bemonstering is eenvoudig en kan zowel in eigen beheer (€17,50 per monster) of uitbesteed bij blgg (oosterbeek) (€32,- per monster) worden uitgevoerd. De gemeten pH vormt de basis voor de bekalking.

- Broedresultaat. Het reproductiesucces is in weidevogelgebieden een belangrijke factor geworden. Omdat het beheer niet alleen gericht is op behoud, maar ook op herstel van de weidevogel populatie moeten er gegevens komen welke het beheer hierop kunnen evalueren. Een kant en klare methode is er nog niet. Gedacht wordt aan een globale territoriumkartering (2 rondes) gecombineerd met gedragsonderzoek (alarmerende vogels, vogels met jongen etc,

simultaantellingen) en eventueel een gedetailleerdere monitoring in zgn. plots. Een zeer regelmatige betreding van het grasland in de broedtijd is niet wenselijk.

- Bodemvruchtbaarheid. Dit is bij graslandbeheer voor weidevogels nog een redelijk onbekend terrein. Wel zal periodiek vastgesteld moeten worden wat de stikstof en fosfaat- en kaliumgehalten van de bodem zijn en het beschikbare voedsel (zoals in de Eilandspolder is uitgevoerd). Voorlopig blijft de norm voor bemesting 15-20 ton ruige mest per hectare. Het is belangrijk om naast de afspraken over de maatregelen ook onderzoek te stimuleren.

- Overige monitoring

- Vos. Als er sprake is van afschot van de vos moeten er cijfers worden geleverd over hoeveel er geschoten zijn en hoeveel er nog in het gebied leven. Deze monitoring wordt geregeld door degenen die verantwoordelijk zijn voor het afschot.

Verslaglegging

Verslaglegging van het beheer zal plaatsvinden door rapportages van de beheersregisseur enerzijds en anderzijds door het invullen van de graslandgebruikskalender (inclusief bemesting) door de gebruikers. Voor de graslandgebruikskalender is het digitale model van de ANV Waterland ter beschikking gesteld.

3.2 Beheersregie gedurende het broedseizoen

Natuur laat zich niet altijd voorspellen. Afhankelijk van het weer of uit pure willekeur kan een broedseizoen zich anders ontwikkelen dan vooraf was gedacht. Percelen, die vroeger nauwelijks broedvogels kenden en die volgens planning vrij vroeg gemaaid zouden worden kunnen plotseling vrij druk bezocht worden. Een goed weidevogelbeheer speelt op deze verschuivingen in. We noemen dit beheersregie gedurende het broedseizoen.

Één aanspreekpunt

Het is van groot belang dat er gedurende het hele broedseizoen één aanspreekpunt aanwezig is. Door veel in het veld aanwezig te zijn, heeft de beheersregisseur een goed beeld van waar de weidevogels zitten en kan al vroeg met de gebruikers overlegd worden waar eventueel zal moeten worden afgeweken van het graslandgebruikspan. Door duidelijk één persoon verantwoordelijk te maken kunnen er geen misverstanden optreden.

Taken en bevoegdheden

In goed overleg met de gebruiker past de beheersregisseur het beheer aan als het nodig is. Daarbij is van groot belang dat dit wel in alle redelijkheid gebeurt. Het gaat daarbij niet om één enkele weidepul, maar vanaf een stuk of drie nesten per ha. Er wordt bij schade voor de gebruiker gezocht naar passende compensatie binnen het bedrijfsgraslandgebruikspan. Om dit goed te laten werken mogen deze plannen niet zo klein zijn dat er geen compensatie binnen het plan gevonden kan worden. Gedacht wordt aan minimaal 30 hectare. In uiterste gevallen waarbij verplaatsen van de beheersmaatregel niet mogelijk blijkt spreekt de beheersregisseur een pakket mitigerende maatregelen af met de gebruiker (vluchtstroken, gefaseerd maaien, perceelsmozaïek, nestbescherming, etc).

De Beheersregisseur treedt zowel handhavend op naar aanleiding van de afspraken in graslandgebruikspannen en de gedragsregels, als ondersteunend en opbouwend als vraagbaak voor beheerskwesties. Ook van de gebruiker wordt verwacht dat hij bij het beheer zijn uiterste best doet om de weidevogels groot te laten worden. Het een en ander is neergelegd in de gedragsregels voor gebruikers.

Vaardigheden

De Beheersregisseur moet beschikken over goede contactuele eigenschappen. Een goed inzicht in de natuurdoelen, de benodigde beheersmaatregelen en het reilen en zeilen van het boerenbedrijf zijn erg belangrijk. Het moet een mens van de praktijk zijn die zowel de taal van de gebruikers als de taal van de ecologen spreekt en goed gevoel voor verhoudingen in het veld heeft.

Beheersovereenkomst, bedrijfsgraslandgebruiksplan en beheersregie

Er zit een zekere spanning tussen de afspraken in het beheerscontract en het handig inspelen op onverwachte situaties. Van de gebruikers wordt verwacht dat ze hier open mee omgaan. Van de beheersregisseur wordt verwacht dat hij open staat voor de gevolgen die veranderingen van de afspraak voor de gebruiker kan hebben.

Financiën

Omdat de regie voor het beheer in handen blijft bij Staatsbosbeheer zullen de kosten van het beheer in beginsel moeten komen uit de gelden die beschikbaar zijn in de normkostensystematiek van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer en de Agrarische Natuurvereniging Waterland zullen met gezamenlijke initiatieven komen om, binnen het Nationaal Landschap Laag Holland, meer fondsen voor het beheer te genereren. .

3.3 Gedragsregels

De gedragsregels vormen de basis van het zorgsysteem voor de bescherming van de weidevogels en hun kuikens en zijn onlosmakelijk verbonden met het graslandgebruiksplan. De gedragsregels zijn alleen werkzaam waar een graslandgebruiksplan vigerend is.

1. Het graslandgebruiksplan is sturend voor het beheer, maar indien nodig voor het weidevogelbeheer kan de gebruiker met goedkeuring van de beheersregisseur afwijken van het plan.
2. Het vaststellen van het graslandgebruiksplan is de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar of die rechtspersoon, die daar door de grondeigenaar schriftelijk toe is gemachtigd.
3. Jaarlijks wordt het beheer door opzichter/eigenaar en gebruiker geëvalueerd;
4. Drie maal per seizoen vindt er overleg plaats met de beheersregisseur over de situatie in het veld.
5. De gebruiker houdt de uitvoering van beheersmaatregelen bij op een graslandgebruikskalender.
6. De beheersregisseur dient op korte termijn bereikbaar te zijn voor de gebruiker.
7. De gebruiker houdt rekening met de aanwezigheid van legsels van vogels en vogels met jongen door in de broedperiode zoveel mogelijk rust te handhaven.
8. Mochten de in het graslandgebruiksplan vastgestelde maatregelen leiden tot schade van weidevogels, weidevogelnesten of weidevogelkuikens dan dient de gebruiker contact op te nemen met de beheersregisseur.
9. In overleg met de gebruiker kan de beheersregisseur een aanwijzing geven één of meer van de volgende maatregelen uit te voeren:
 - a. nesten te ontzien bij agrarische werkzaamheden door:
 - om nesten heen te werken bij rollen, slepen, mesten en maaien;
 - uitstel van de werkzaamheden.
 - b. weidevogelparen met jongen te ontzien door:
 - het maaien uit te stellen en/of
 - vluchtstroken te laten staan;
 - c. bij beweiding nestbeschermers te plaatsen.

10. Indien kolonievogels zich vestigen dan wordt het beheer in overleg en op aanwijzing van de beheersregisseur aangepast.
11. De gebruiker dient voor een goede uitgangssituatie voor weidevogels zorg te dragen. Dat wil zeggen dat er voldoende structuur in het grasland aanwezig moet zijn.
12. De gebruiker mag niet 's nachts maaien.

4. Inrichtingsmaatregelen Varkensland

Wat betreft de inrichting en het nodige herstelbeheer in het pachtvrije deel van Varkensland zijn de benodigde investeringen in externe omstandigheden en optimalisering van het natuurbeheer door de werkgroep beheer in beeld gebracht.

In het hart van het Varkensland heeft de werkgroep beheer gekeken naar achterstallig onderhoud en de mogelijkheden om de inrichting te optimaliseren geïnventariseerd.

Uitgangspunt is het karakter van het Varkensland zoveel mogelijk als vaargebied te behouden, maar wel de inrichting (o.a. de ontsluiting) te verbeteren met bijvoorbeeld dammen. Ook is onderzocht waar mogelijk de externe ontsluiting verbeterd kan worden. Daarbij is tevens onderzocht welke agrariërs in en grenzend aan het Varkensland bereid zijn het gebied te beheren. Duidelijk is dat bij externe ontsluiting ook andere partijen betrokken dienen te worden zoals gemeente, hoogheemraadschap en andere belangenorganisaties. Bij de inventarisatie is dankbaar gebruik gemaakt van de gebiedskennis van een aantal agrariërs.

4.1 Inventarisatie

Doelstelling van een verbeterde inrichting is de beheerskosten beter onder controle te krijgen en het natuurbeheer te verbeteren. De volgende concrete zaken zijn in beeld gebracht:

1. De staat van de dammen en hekwerk is slecht. Daarom wordt een grondige opknapbeurt voorgesteld van dammen met betonplaten, duikers en nieuw hekwerk. Het gaat in totaal om 100 dammen à €5000,- per dam.
2. Waar mogelijk zouden voor de verbetering van de interne ontsluiting enkele kavelpaden aangelegd moeten worden.
3. Om blokken percelen aan elkaar te koppelen zijn de mogelijkheden onderzocht voor de aanleg van verbindingsdammen en/of onderwaterdammen.
4. Voor externe ontsluiting zijn een aantal mogelijkheden verkend voor de aanleg van bruggen c.q. dammen.
5. Om het watersysteem te verbeteren zullen de bestaande watermolens gereviseerd moeten worden.
6. In het grasland rukt de pitrus op. Voorgesteld wordt de pitrus binnen drie jaar terug te dringen door de bemesting enigszins te intensiveren en de pitrus plaatselijk te bespuiten en weg te steken.
7. Daarvoor is ook nodig dat de detailontwatering is hersteld. Daarvoor dienen greppelpijpen te worden getrokken en greppeldammen te worden aangelegd. Het laatste zal een positief effect hebben op de beheer efficiëntie en dus op de beheerkosten.
8. Het Varkensland heeft zoals veel veenweidegebieden te maken met achterstallig baggeronderhoud. Naast het reguliere groot baggeronderhoud door het waterschap en een eventueel aan te leggen drempel bij het Noord-Hollands kanaal is in dit plan het achterstallig onderhoud in het haarvatensysteem opgenomen. We gaan ervan uit dat alle tussenliggende sloten de komende drie jaar tweemaal worden gebaggerd met de baggerpomp om zo de gewenste waterdiepte (0,50 -0,60 cm) te realiseren.
9. De bosjes in het zuiden en het grote bos zijn vanuit de weidevogel doelstelling niet wenselijk. Het streven is die op termijn te rooien.

De werkgroep komt exclusief punt 8 uit op een totale investering van 1,6 miljoen euro (zie bijlage 2).

4.2 Toekomstige beheerders

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is het belangrijk om te weten of er wensen en of ambities zijn bij in- en omliggende agrariërs om in de toekomst land in het Varkensland te beheren. Uitgangspunt daarbij is dat voor de realisatie van een externe ontsluiting je kan aansluiten bij de interesse van de agrariërs die het Varkensland in de toekomst willen beheren. De Agrarische Natuurvereniging Waterland heeft daarom haar leden aangeschreven die direct grenzen aan of land beheren in het Varkensland. De vraag was om op een topografische kaart aan te geven welke percelen de agrariërs zouden willen beheren als het vaarland beter ontsloten is en de vragenlijst in te vullen (zie bijlage 3). Tevens is gevraagd of de agrariër geïnteresseerd is om vaarland te beheren. Van 16 agrariërs die zijn aangeschreven hebben 9 gereageerd. Van die 9 agrariërs zijn 5 nu geïnteresseerd om vaarland te beheren, variërend van een oppervlakte van 20 tot meer dan 100 hectare per agrariër (1: 20 ha; 1: 50 ha en 3: > 100 ha). Bij een betere ontsluiting waarbij de percelen rijdend zijn te bereiken, stijgt het aantal potentiële beheerders naar 9. Dit zijn alle agrariërs die hebben gereageerd! Zij willen een oppervlakte beheren variërend van 10 ha tot meer dan 100 ha per agrariër (1:10 ha, 2: 30 ha; : 40 ha; 1: 50 ha; 3 > 100 ha).

Bij deze quick scan is niet verder gepraat over welke condities en tegen welke vergoeding de gronden worden uitgegeven. De inventarisatie was een verkenning van de mogelijkheden. Bij de inventarisatie is wel aangegeven dat de realisatie van een externe ontsluiting een proces is dat jaren vraagt en waar veel andere partijen bij betrokken moeten worden zoals Laag Holland, Gemeente Waterland en Hoogheemraadschap en andere belangenorganisaties.

4.3 Prioriteit voor directe uitvoering

De werkgroep stelt voor de in 4.2 genoemde onderdelen gefaseerd uit te voeren.

Fase 1

De werkgroep stelt voor om eerst wat betreft inrichting te starten met:

1. Verbetering en herstel interne ontsluiting: dammen.
2. Herstel verzuurde en verruigde graslanden

Fase 2

De werkgroep stelt voor om mede naar aanleiding van het animo onder de agrariërs in fase 2 de externe ontsluiting serieus onder de loep te nemen. Daarvoor zullen dus in 2006 e.v. concrete stappen voor gezet moeten worden. Die zaken vragen ook om een betere afstemming met de gemeente, Hoogheemraadschap en andere belangenorganisaties zoals o.a. de schaatsvereniging. Het gaat om

3. Verbetering en herstel waterhuishouding
4. Onderwaterdammen en bruggen (externe ontsluiting)
5. Baggerplan

4.3.1 Dammen

In het centrale deel van het veld zijn de meeste dammen verzakt, uitgetrapt en aan herstel toe. Sommige dammen liggen niet op een goede plek. Op basis van de inventarisatie is een dammenplan gemaakt (zie ook bijlage 3). De percelen worden door een goede interne infrastructuur beter bereikbaar en dit zal de beheerkosten reduceren.

Op basis van het inrichtingsplan zijn in 2005 al circa 30-35 dammen hersteld. Het gaat om grondwerk, aanvullen schors, plaatsen duiker, vervangen hekwerk en om circa 30 hectare herstelbeheer. In de volgende fasen (2006 e.v.) zouden nog eens circa 100 dammen moeten worden hersteld. Daarvoor is in de zomer van 2005 een voorstel ingediend bij de Groene Long. Voor die werkzaamheden zal ook contact gezocht worden bij het Hoogheemraadschap.

4.3.2 Herstelproject graslanden Varkensland-Noord

Op basis van de pH-metingen is een herstelplan voor de verzuurde en verruigde graslanden opgesteld. Het gaat hier om een weidevogelstelling na te streven waarbij bemesting, beweiding en uitgekiend maai-beheer een belangrijk onderdeel vormen. Het herstelbeheer is in 2005 gestart met pitrusbestrijding en het op gang brengen van de bemesting en de zuurgraad te herstellen door bekalking. Voor 2006 is bij de Groene Long een projectplan ingediend waar ook het herstel van graslanden en pitrusbestrijding het doel is.

In het noordelijk deel van Varkensland zijn door het nalaten van structureel beheer (bekalking, bemesting en maai en beweidingsbeheer) graslanden ontstaan met een viltige ("oud gras") ondergroei en plaatselijk gedomineerd door Pitrus. Voor weidevogelsoorten als Grutto vormt dit een ongeschikt leefgebied. Om deze graslanden weer geschikt te maken voor primaire weidevogels is een aantal maatregelen noodzakelijk. Om het beheer goed uit te kunnen voeren is tevens een herstel en verbetering van de ontsluiting van de graslanden noodzakelijk.

Het pitrusprobleem in Varkensland³

Pitrus is op ongeveer 20 hectare een groot probleem, de soort komt hier dominant tot frequent voor en levert een graslandstructuur op welke voor primaire weidevogels ongeschikt is. Verder begint Pitrus op 32 hectare een probleem te worden. De bedekking is nog te laag om limiterend te zijn voor weidevogels, maar de toename indiceert wel een slechte bodem (pH is te laag).

Tabel 2. Overzicht van het pitrusprobleem in Varkensland.

ha	Voorkomen
20	Dominant-frequent
32	Sporadisch-zeldzaam
52	Totaal

Gesloten riet

Uit de kartering van 2002 blijkt dat riet (nog) nauwelijks een probleem vormt. Plaatselijk moet hier wel aandacht voor zijn. Waarschijnlijk is het probleem binnen het reguliere beheer (waartoe het schonen van sloten en schouw toe behoort) op te lossen.

Akkerdistel

Ook dit vormt zeer lokaal problemen. In 2002 zijn geen vlakken gekarteerd welke worden gedomineerd door Akkerdistel. Plaatselijk domineert akkerdistel bij hekken en baggerhopen. Deze haarden vormen wel een aandachtspunt.

³ De floragegevens zijn ontleend aan: Everts, F.H. & Vries, N.P.J. de. 2002. Vegetatiekartering Waterland Oost/Varkensland 2002. EGG Consult Groningen, Staatsbosbeheer Regio Noord Holland, Alkmaar.

pH

In februari 2005 is in het Varkensland de pH gemeten. Zie onderstaande kaart (kaart 3). De grondmonsters, zgn. mengmonsters, zijn onderzocht op pH, organische stof gehalte en beschikbare koolzure kalk (CaCO_3). Uit de analyse gegevens blijkt dat maar weinig percelen de minimale waarden halen.

Vak/afdeling	PH-KCL
9	4,5
11	4,3
12	4,2
14	4,3
15	4,2
16	4,4
17	4,3
20	4,2
22	3,1
23	4,0
23-1	4,1
24	4,1
35	3,9

Kaart 3 Overzicht Varkensland met vakindeling; nummers corresponderen met die in bovenstaande tabel.



Maatregelen

De zuurgraad moet omhoog ($\text{pH} > 4,8$) door het uitvoeren van herstelbekalking (2 ton per ha). De bemesting moet op orde gebracht worden (jaarlijks 15-20 ton ruige mest) en de pitrusdominantie moet worden doorbroken (eventueel door het gebruik van MCPA).

Wat te doen om de pH te verhogen:

Het meest effectief is het om kalk te strooien. Om de pH 0,1 pH waarde te laten stijgen is 1000 kg zuurbindende waarde per ha nodig. Het middel Dolokal is het meest gebruikte middel voor pH verhoging. Dit middel is in het veenweidegebied in Varkensland ook goed te gebruiken. Dolokal heeft een zuurbindende waarde van 50%; dit betekent dat er ongeveer 1 ton per ha uitgestrooid moet worden om 0,1 pH waarde pH stijging te krijgen. Geadviseerd wordt om niet meer dan 2 à 3 ton Dolokal per jaar per ha te strooien. Dolokal kan zowel in poeder- als in granulaat vorm worden uitgereden. Om de pH tot de minimale waarden van 4,8 tot 5 pH te krijgen dient jaarlijks of 1x per 3 tot 4 jaar kalk uitgereden te worden tot dat de gewenste waarde wordt gehaald. In onze gebieden hoeft niet gevreesd te worden dat de pH waarden te hoog zullen worden.

5. Samenwerkings- en contractvormen

De Werkgroep Structuur heeft zich gebogen over de meest wenselijke organisatie van de samenwerking ten aanzien van het beheer van het Varkensland. De bevindingen zijn in dit hoofdstuk samengevat. Daarbij gaat het om de volgende elementen:

- de (eventueel juridische) vorm waarin de samenwerking wordt gegoten;
- de contractvormen die hierbij worden gebruikt.

5.1 Samenwerken aan het beheer van Varkensland

Een goede en duurzame samenwerking valt of staat bij het beschikbaar hebben van goede afspraken. Door de Agrarische Natuurvereniging Waterland (ANW) en Staatsbosbeheer (SBB) zijn concrete afspraken gemaakt over het beheer, de beheerregie, de vergoedingen, de organisatievorm en de communicatie. Onderstaand worden deze afspraken verwoord.

5.1.1 Het beheer

Er is overeenstemming over het graslandgebruiksplan 2005 dat voor het pachtvrije deel van Varkensland is opgesteld. ANW en SBB zijn overeengekomen dat dit graslandgebruiksplan wordt opgeschaald naar heel Varkensland. ANW en SBB gaan samenwerken om tot een graslandgebruiksplan te komen voor het hele reservaatgebied én het agrarische gebied. De ANW zal zich inzetten voor draagvlak onder haar leden voor dit graslandgebruiksplan voor heel Varkensland. Gezamenlijk is vastgesteld dat de discussie rond de benadering van het beheer, open en respectvol moet plaatsvinden. Het is van groot belang dat de samenwerking voldoende ruimte biedt voor verschillen van inzicht en dat partijen open staan voor kritiek op hun benaderingswijze. Vervolgens is het zaak om samen naar oplossingen te zoeken en tot afspraken over het beheer te komen. In het uiterste geval is de stem van SBB in de reservaten en die van ANW in het agrarische gebied doorslaggevend.

5.1.2 Beheerregie

Er is overeenstemming bereikt over de beheerregie. SBB zal de beheerregisseur leveren. Er zal daarbij echter goed worden samengewerkt met de ANW. Deze samenwerking heeft tot doel om de duurzaamheid en de kwaliteit van het weidevogelbeheer te versterken. Bijsturing aan de hand van evaluatie van de resultaten is cruciaal om de kwaliteit van het beheer op een hoger peil te brengen. Er zal gezamenlijk een protocol voor de beheerregie worden opgesteld. Daarbij zullen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- er moet worden vastgelegd wat de ruimte is voor de beheerregie
- de beheerregisseur zal bij gewenste beheerwijzigingen overleggen met de ANW
- er wordt gewerkt met een compensatiebeginsel

5.1.3. Vergoedingen

Aan het graslandgebruiksplan 2005 hangt een prijskaartje. In 2005 was het genodigde budget beschikbaar, voor 2006 niet. Voor 2006 en volgende jaren is in ieder geval een bedrag beschikbaar dat in beginsel kan worden afgeleid van de normkostensystematiek van SBB. Er is afgesproken dat Laag Holland, de ANW en SBB zich gezamenlijk gaan inzetten om uiterlijk in september 2006 extra fondsen te hebben gevonden voor beheer en inrichting van Waterland. Na deze periode wordt vastgesteld wat de duurzame beheervergoeding is.

Er is gezamenlijk geconstateerd dat een variant van het graslandgebruiksplan 2005 moet worden opgesteld voor het pachtvrije deel van Varkensland. Daarbij zal het vertrekpunt zijn een lager budget dan in 2005 beschikbaar was. Er zal daarbij voorlopig worden uitgegaan van weidend beheer, met de aanname dat dit tot lagere beheerkosten leidt dan het mozaïekbeheer. Het beheer in 2006, waarbij uitgegaan is van weidend beheer, zal worden geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie wordt een alternatief graslandgebruiksplan opgesteld, dat tot doel heeft in de gegeven situatie tot optimale resultaten voor weidevogels te komen. Een dergelijk graslandgebruiksplan is nodig om beheerregie te kunnen voeren in situaties dat minder geld beschikbaar is.

5.1.4. De organisatievorm

Voor de organisatie van de samenwerking worden 2 modellen verkend:

- a. Staatsbosbeheer sluit pachtovereenkomsten met de agrariërs. Daarnaast wordt bekeken of een aanneemovereenkomst nodig is om vergoedingen te kunnen uitkeren. In dit geval zou de pachter voor zijn deel ook een aanneemovereenkomst afsluiten.
In dit model zou de ANW bijvoorbeeld kunnen zorgen voor de werving en selectie van pachters en – eventueel – vrijwilligers; dit op grond van heldere criteria. Ook zou de ANW kunnen zorgen voor het monitoren en evalueren van het gevoerde beheer. Daarnaast wordt een belangrijke rol voor de ANW gezien bij de opleiding en stimulering van agrariërs voor het natuurbeheer. In dit model blijft de beheerregie bij Staatsbosbeheer.
- b. Staatsbosbeheer sluit pachtcontracten af met de agrariërs. Daarnaast gaat Staatsbosbeheer een aannemingsovereenkomst aan met de ANW die op haar beurt contracten afsluit met haar leden. De pachter en de aannemer kunnen dezelfde zijn, maar dit hoeft niet. De ANW werft en selecteert de individuele aannemers op grond van heldere criteria die samen met Staatsbosbeheer zijn opgesteld. De aanneemovereenkomst tussen Staatsbosbeheer en de ANW wordt gesloten op basis van het overeengekomen graslandgebruiksplan bij het beschikbare budget. Ook in dit model blijft de beheerregie bij SBB.

Er is afgesproken dat deze 2 modellen de komende maanden (tot uiterlijk medio oktober) worden verkend en dat een keuze zal worden gemaakt. Ook zal daarbij nogmaals worden verkend of het oprichten van een stichting een zinvolle actie zou kunnen zijn.

5.1.5 Communicatie

Bij een goede samenwerking hoort een optimale communicatie op basis van wederzijds respect. Er is op dit punt het volgende afgesproken:

- Voor het begin van elk seizoen komen beheerregisseur, beheerders, ANW en SBB bij elkaar om het seizoen en het graslandgebruiksplan door te spreken.
- Genoemde partijen baseren zich daarbij op een evaluatie van het voorgaande seizoen.
- Er wordt geïnvesteerd in de persoonlijke relatie tussen de beheerregisseur en de beheerders.

5.2 Contracten

De Werkgroep Structuur heeft zich in 2005 gebogen over geëigende vormen van ingebruikgeving (in pacht of anderszins) van grond aan veehouders.

In het voortraject zijn de volgende zes contractvormen beoordeeld op hun bruikbaarheid voor het Varkensland:

- a. onder de Pachtwet vallend:
 - eenjarige pacht;
 - zesjarige pacht;
 - natuurpacht;
 - eenmalige pacht (1-12 jaar);
- b. niet onder de Pachtwet vallend:
 - erfpacht > 26 jaar;
 - notariële gebruiksovereenkomst (de duur hiervan is naar believen vast te stellen).

Tevoren is door de werkgroep een lijstje met beoordelingscriteria geformuleerd waaraan de contractvorm moet voldoen. Deze criteria bleken niet allemaal onderscheidend om de diverse contractvormen te beoordelen. Onderscheidende criteria zijn:

1. *Duurzaamheid:*

- a. minimale contractduur 6 jaar. Hiermee vallen eenjarige pacht en eenmalige pacht en een notariële gebruiksovereenkomst voor zover korter dan 6 jaar af. Erg onderscheidend is dit criterium echter niet: er resteren nog 5 contractvormen die de mogelijkheid van een lange duur bieden. De contractvormen die de langste duur mogelijk maken zijn zesjarige pacht met verlengingsrecht, erfpacht en een notariële gebruiksovereenkomst. Binnenkort vervalt overigens waarschijnlijk de maximumtermijn van eenmalige pacht.
- b. economische duurzaamheid voor de ondernemer. Hier spelen – naast de duur van het contract – vier aspecten:
 - de mogelijkheid om op het gepachte een hypotheek te vestigen. daartoe biedt alleen erfpacht de mogelijkheid;
 - de mogelijkheid om SN-subsidie aan te vragen en daarmee gebruik te maken van de fiscale groenregeling (groenfinanciering). Ook dit is alleen mogelijk bij erfpacht;
 - natuurpacht kent een relatief ongunstig en wettelijk vastgelegd vergoedingsmechanisme (niet zijnde een normkostenbenadering). Bovendien betaalt op terreinen met natuurpacht het Faunafonds eventuele wildschade niet uit (geldt voor percelen waar de pacht lager is dan €150 per ha);
 - contractvormen die onder de Pachtwet vallen, kennen beperkte vergoedingsmogelijkheden (negatieve pacht, dus een *pachtvergoeding*, is nog niet mogelijk).
- c. ecologische duurzaamheid voor de eigenaar. Ook hier spelen – naast opnieuw de duur van het contract – twee aspecten:
 - de mogelijkheid om natuurbepalingen op te nemen in het contract. Hiertoe bieden natuurpacht, eenmalige pacht, erfpacht en een notariële gebruiksovereenkomst de beste mogelijkheden. In alle gevallen, behalve bij natuurpacht, kan overigens worden overwogen om de natuurbeheerafspraken in een apart contract (náást de gebruiksovereenkomst) op te nemen;
 - de mogelijkheid om het beheer zo nodig bij te stellen. Hierop komen we terug onder criterium 2.

2. *Sturing op kwaliteit mogelijk.* Dit is op twee manieren mogelijk:

- a. bij kortlopende contracten: door na afloop van de contracttermijn nieuwe afspraken te maken. Kortlopende contracten staan echter op gespannen voet met de nagestreefde duurzaamheid;

- b. bij langlopende contracten:
- door het contract op te knippen in verschillende aaneengesloten stukken. Dit is mogelijk bij eenmalige pacht, waar bijvoorbeeld 4 opeenvolgende contracten van 3 jaar mogelijk zijn;
 - door in het contract de frequentie en procedure van beheerswijzigingen vast te leggen. Hiervoor bieden vooral contractvormen die buiten de Pachtwet vallen, goede mogelijkheden (bij toetsing door de Grondkamer wordt tussentijdse wijziging van gebruiksbepalingen al snel als onredelijk bezwarend betiteld).

3. *Mogelijkheden van onderpacht of onderaannemer.* Alle contractvormen die onder de Pachtwet vallen, zijn een *persoonlijk* recht en daarmee niet overdraagbaar op anderen (ook niet op een bedrijfsopvolger). Het erfpachtrecht is een *zakelijk* recht en is daardoor overdraagbaar op anderen, dan wel op ondererfpachter. Het werken met (onder)aannemers (bijv. loonwerkers) is in alle contractvormen mogelijk. Als dit met SBB-geld gebeurt, gelden wel aanbestedingsregels, maar die zijn niet afhankelijk van de gekozen contractvorm.

Op basis van de beoordeling heeft de werkgroep besloten om erfpacht verder uit te werken, als zijnde een veelbelovende contractvorm voor het Varkensland. Hierbij zijn gebruikt:

- erfpachtcontracten die SBB elders in Nederland met veehouders heeft gesloten;
- praktijkervaring met erfpacht van SBB-medewerkers elders in Nederland.

Deze uitwerking is samengevat in bijlage 4.

Op basis van de verkenning van mogelijke vormen van ingebruikgeving van grond aan agrariërs, heeft binnen Staatsbosbeheer op directieniveau een afweging plaatsgevonden. Daarbij is, op basis van eerdere ervaringen en uitgaande van nieuwe beleidsinstrumenten geconcludeerd dat geen gronden in erfpacht aan agrariërs wordt uitgegeven. De belangrijkste overwegingen zijn de volgende:

- Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft grond van een ander te houden en te gebruiken. Het zakelijk recht van erfpacht is op het recht van eigendom na het sterkst denkbare recht.

Tussentijdse wijzigingen in de erfpacht zijn mogelijk doordat beide partijen daar mee instemmen en de wijziging via een notariële acte vastleggen. Eenzijdig kunnen de voorwaarden alleen via tussenkoms van de rechter worden bepaald. Het BW bepaalt dat zoiets alleen kan indien 25 jaar verstreken zijn na de vestiging van de erfpacht én dat het moet gaan om onvoorzienbare omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de acte van vestiging niet van de eigenaar of de erfpachter kan worden geveerd. Van deze bepaling kan in de acte niet worden afgeweken.

- Uit artikel 5: 87 lid 2 BW: “Een erfpachtrecht kan door de eigenaar worden opgezegd indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. (...) Na het einde van de erfpacht is de eigenaar verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen..” Het derde lid luidt: “Een beding dat ten nadele van de erfpachter van het vorige lid afwijkt is nietig. In de acte van vestiging kan aan de eigenaar de bevoegdheid worden toegekend tot opzegging, behoudens op grond van tekortschieten van de erfpachter in de nakoming van zijn verplichtingen.”

Opzegging door de eigenaar kan, maar die mogelijkheid gaat niet zover dat hij ook opzegging kan bedingen wegens een eventuele wanprestatie waarvoor het tweede lid géén opzegging toelaat.

- Een erfpachter heeft een sterk zakelijk recht. Het karakter van het zakelijk recht is dat het overdraagbaar en verhypothekerbaar is. Bepaald kan worden in de acte dat een overdracht onderworpen is aan de toestemming van de eigenaar. Het niet geven van toestemming kan echter door de wederpartij aan de rechter worden voorgelegd. Uiteindelijk heeft niet Staatsbosbeheer maar de rechter het laatste woord. Bij rechten die geen zakelijk karakter hebben, is er geen overdraagbaarheid (bij pacht wel in de vorm van indeplaatsstelling en medepacht, maar niet aan een willekeurige derde). Vanwege het zakelijk karakter van erfpacht is het recht verhypothekerbaar, of de eigenaar dat nu wil of niet. Bij niet betalen van zijn rente en aflossingen kan de bank het recht verkopen om met de opbrengst zijn vordering binnen te krijgen.

Daarom is voor het pachtvrije deel van Varkensland de keuze gevallen op eenmalige pacht voor 12 jaar, verdeeld in 2 blokken van elk 6 jaar.

Door Staatsbosbeheer is voorgesteld om de genoemde pachtcontracten te koppelen aan een aanneemovereenkomst. ANW heeft aangegeven dat deze optie de moeite waard is om verder uit te werken ten einde betaald beheer te kunnen realiseren. De ANW gaat in dat kader alvast een bestek maken voor een situatie dat een vergoeding van €400/ha. beschikbaar zou zijn.

Over de combinatie pachtcontract / aanneemovereenkomst kan het volgende worden opgemerkt: Het is duidelijk dat pachters niet graag de verworvenheden van een bestaande pachtrechten willen opgeven voor een minder aantrekkelijke (gebruiks-)rechtsvorm. Vergelijk reguliere pacht versus eenmalige pacht resp. natuurpacht. Verpachters kunnen uiteraard evenmin eenzijdig aanpassing van die bestaande overeenkomsten afdwingen. Dat kan hooguit met tussenkomst van de grondkamer via de artikelen 33 en 70 e van de Pachtwet, verder ook wel te noemen Pw.

Kijkend naar de pachtwetgeving en de jurisprudentie zijn de volgende aspecten van belang:

- a. Er is alleen sprake van pacht indien er een tegenprestatie is (artikel 1 eerste lid sub d van de Pachtwet, verder ook wel te noemen Pw). Bij geld toe aan de pachter is er sprake van negatieve pacht oftewel geen pachtovereenkomst en dan is er bijv sprake van bruikleen.
- b. Bij natuurpacht is er enerzijds sprake van een pachtprijs waarop in mindering wordt gebracht de aan de pachter te betalen vergoeding voor door hem ten behoeve van natuur en landschap op zich genomen verplichtingen in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap. Dit saldo bedrag mag ook niet negatief zijn (art. 4 a Pw)
- c. De grondkamer toetst bij de goedkeuring van de pachtovereenkomst resp. bij een wijzigingsovereenkomst naar het samenstel der overeenkomsten, uiteraard voor zover die aan de grondkamer bekend zijn.
- d. Pachtrechten zijn voor de pachter van belang, niet alleen vanwege de uit de Pachtwet voortvloeiende pachtersbescherming maar ook vanwege de vaak aan pachtrechten verbonden andere kwesties (bijv melkrechten)

Nu de Pachtwet beperkingen oplegt t.a.v. de prijsstelling (geen negatieve pacht) zullen bij bestaande pachtrelaties andere wegen gevonden moeten worden.

Dat impliceert dat indien Staatsbosbeheer in die relatie met zijn grondgebruiker zijn natuur en landschapbelangen wil regelen, hij dit via een afzonderlijke overeenkomst zal moeten doen. Dat zou de aannemingsovereenkomst kunnen zijn.

De wet definieert aanneming van werk als de overeenkomst waarbij de ene partij, de aannemer, zich verbindt voor de andere partij, de aanbesteder, tegen een bepaalde prijs een bepaald werk van stoffelijke aard tot stand te brengen. Tussen beide partijen is dus geen dienstverband, en dus geen arbeidsovereenkomst.

6. Dankwoord

Een woord van dank is op zijn plaats voor de financiers die dit project mogelijk hebben gemaakt: de provincie Noord-Holland in samenwerking met Laag Holland en programmabureau de Groene Long.

Het werk is gedaan door de drie werkgroepen die werden ondersteund door Frank Visbeen en Jan Willem Siffels:

- De werkgroep beheer 2005: Jan Schipper, Juriaan Lupperts, bijgestaan door Piet op 't Hof/ Jaap van Groenigen. Regelmatig overleg heeft plaatsgevonden met de direct betrokken beheerders
- Werkgroep beheer: Jan Schipper, Juriaan Lupperts, Martin Witteveld/André Smit, Jan Willem Siffels en Aad Molenaar.
- Werkgroep structuur: Willem van Rooijen, Frank van Norren, Jaap van Groenigen/ Jan Willem Siffels. De werkgroep werd inhoudelijk ondersteund door Paul Terwan Advies.
- Projectteam: bestaande uit Dion Ket/ Roelof de Haan. Froukje Resius/ Johan Oskam, Frank Visbeen en Jaap van Groenigen/Piet op 't Hof.

Verder danken wij de volgende personen die hebben deelgenomen aan de werkgroep melkveehouders voor hun bijdrage aan het project: Jan en Niels Spaans, Johan Oskam, Sjaak Hoogendoorn, Gerrit Vlug en Henk de Gier.

Bijlage 1. Beheer 2005

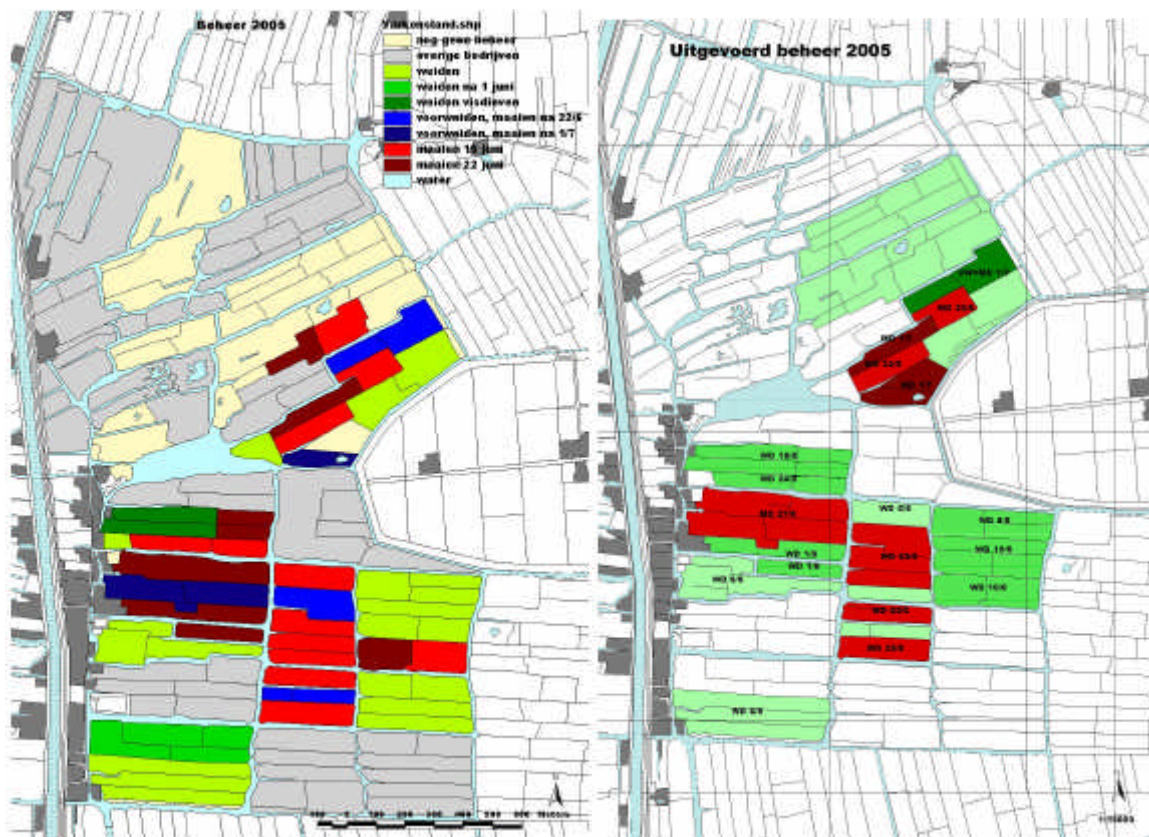
Het weidevogelbeheer in 2005 op circa 80 hectare

1. Circa dertig-veertig procent hooiland (15 en 22 juni)
2. Deel voorweiden (vanaf half april tot en met derde week mei) gevolgd door maaien op 22 juni en 1 juli.
3. Rest rondweiden
4. 50 hectare onder de ruige mest (voorkeur op voorbeweide percelen en op percelen waar pitrusvorming aan het optreden is).
5. Beweiden met rundvee (met een maximum van ongeveer 159 runderen).
6. In totaal zullen alle percelen eenmaal per jaar worden gemaaid- de percelen zullen knap de winter ingaan.
7. Naweiden door schapen
8. Veetellen
9. Totale oppervlakte greppelen
10. Pitrus maaien/opruimen
11. Pleksgewijs stekels en pitrus spuiten (meldingsplicht)

Herstel beheer op circa 29 hectare

1. Intensieve beweiding door schapen gevolgd door pitrus maaien weer gevolgd door beweiding.
2. Pitrus maaien/opruimen en op vaste locaties maaisel op perceel verwerken. Locatie is in overleg met Jan Schipper bepaald.
3. Greppelen
4. Pleksgewijs stekels spuiten (meldingsplicht).
5. Vee tellen

Gepland en uitgevoerd beheer op 80 hectare weidevogelgrasland (wd= in gebruikname bij weiden:groen, md= maaidatum: rood).

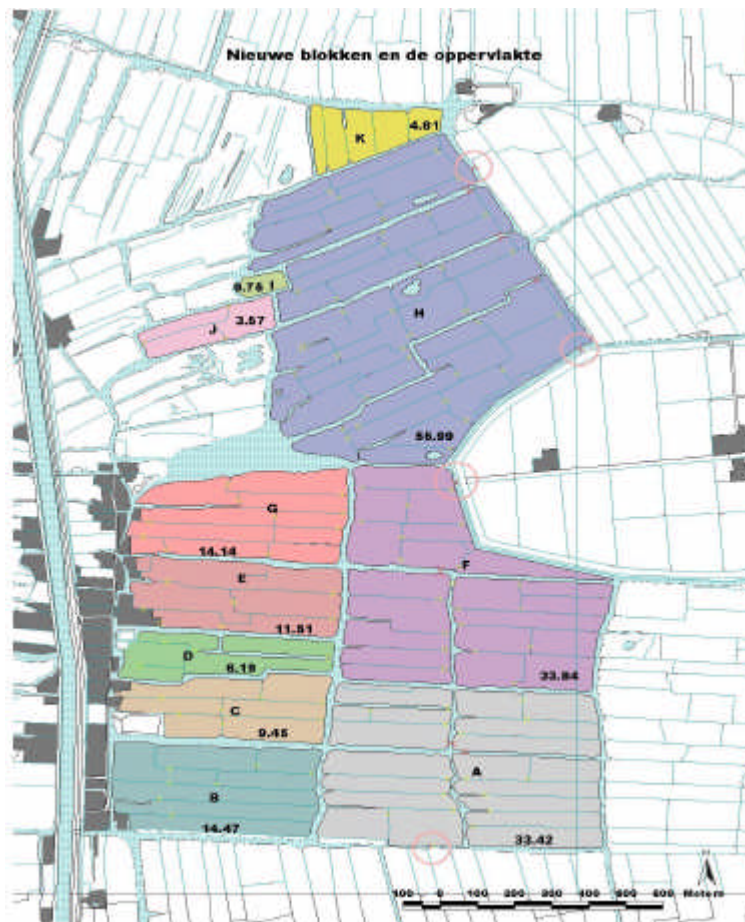


Bijlage 2. Overzicht inrichting met globale kosten

Om de bovenstaande zaken in uitvoering te brengen zullen naar verwachting de volgende kosten worden gemaakt.

Achterstallig onderhoud en nieuwe dammen: aantal 100 a €5000 per dam	€ 500.000
Kavelpaden: 1 kilometer	€ 100.000
Greppels trekken: 8 uur per 10 hectare=	€ 15.000
Achterstallig onderhoud greppels 180 euro per ha op vaarland:	€ 24.000
Revisie watermolens (8 REM molens en 1 Everboer):	
aantal 9 a 1000 euro per molens en 1 nieuwe molen plus put: 6500	€ 15.500
Herstel noordelijk deel: pitrus bestrijding €2000 euro per hectare	€ 100.000
Bossages opruimen (in zuidelijk deel)	€ 50.000
Onderwaterdammen: uitgaan van 4 meter breed en 15 meter lang met betondek €1000 per m2 per stuk €60.000 (tien stuks)	€ 600.000
Bruggen 3-4	€ 200.000
Baggerplan	pm
Verwijderen bossages	€ 50.000
Totaal	€1.664.500

Plannen voor nieuwe dammen en eventueel grote (onderwater)dammen/bruggen om percelen te verbinden (nieuwe blokken) en met cirkel mogelijke ontsluitingspunten.



Bijlage 3. Vragenlijst

Naam.....

Adres.....
.....

Plaats.....
.....

Type bedrijf:
melkveebedrijf/vleesveebedrijf/anders.....
....

Beroep: Hoofdberoeper/nevenberoeper

Aantal hectare
eigendom:.....

Aantal hectare pacht:
.....

Aantal hectare pacht van Staatsbosbeheer:
.....

Als het vaarland van het Varkensland beter ontsloten is zou u dan die gronden willen
beheren? ja/nee

Zo ja. Hoeveel hectare natuurgrond van SBB zou u in de toekomst als het Varkensland beter
ontsloten is extra willen beheren (omcirkel wat u van toepassing vindt):
10 ha /20 ha /30 ha /40 ha /50 ha /100 ha/ anders

Kunt u die gronden op de bijgevoegde kaart aangeven?

Zou u op korte termijn interesse hebben om extra vaarland in het Varkensland te beheren
ja/nee

Zo ja wilt u die percelen op de kaart waar vaarland opstaat aangeven

Heeft u varend materieel? Ja/nee

Bijlage 4 Verkenning erfpachtsovereenkomsten

Voordelen en beperkingen van erfpacht op een rij

Erfpacht kent – ten opzichte van andere vormen van gebruiksrecht – enkele duidelijke *voordelen* (soms voor de natuurbescherming, soms voor de landbouw, soms voor beide):

- a. het is een (qua looptijd) zeer duurzame contractvorm: van minimaal 26 jaar tot eeuwigdurendheid (het beginsel ‘dood breekt pacht’ geldt bij erfpacht niet). Dit is een voordeel uit een oogpunt van continuïteit van natuurbeheer en agrarische bedrijfsvoering;
- b. doordat erfpacht niet onder de Pachtwet valt en niet wordt getoetst door de Grondkamer, kan er in beginsel alles worden overeengekomen waarover de partijen het onderling eens zijn. Dat geeft maximale speelruimte voor afspraken over natuurbeheer, periodieke evaluatie, herziening van beheer en arbitrage bij meningsverschillen;
- c. erfpacht geeft de erfpachter in beginsel toegang tot de Subsidieregeling natuurbeheer (SN). Dat kan, zeker als het nieuwe Laag-Hollandpakket met een hogere vergoeding van kracht wordt, aantrekkelijk zijn voor zowel erfpachter als SBB (althans, zolang de vergoeding aan SBB voor dit type terreinen niet wordt verhoogd);
- d. in geval van een SN-beschikking heeft de erfpachter ook toegang tot de fiscale groenregeling (groenfinanciering), hetgeen aanmerkelijke kredietvoordelen kan opleveren;
- e. in de krediet sfeer heeft erfpacht sowieso voordelen voor de erfpachter, omdat het erfpachtrecht als onderpand kan dienen bij de bank; erfpacht is in economische termen vervreemding van eigendom (niet in juridische termen).

Beperkingen van erfpacht kunnen zijn gelegen in:

- a. diezelfde toegang tot het Programma Beheer: die is voor SBB en LNV niet onomstreden. Desgewenst kan echter in het erfpachtcontract worden afgesproken dat de erfpachter geen (of: voorlopig geen, of: alleen in overleg met SBB) gebruik maakt van de SN;
- b. de eigenaar heeft beperkte sturing op eventuele overdracht van het erfpachtrecht gedurende de looptijd van het contract. In de erfpachtovereenkomst kan worden vastgelegd dat er minimaal overleg plaatsvindt over de volgende erfpachter (bijv. een bedrijfsopvolger). Maar als een bedrijf failliet gaat en de bank vordert het recht, heeft de erfverpachter weinig te zeggen over de overdracht;
- c. omdat het erfpachtrecht een economisch recht is, moet de erfpachter in beginsel ook alle belastingen betalen die met de economische eigendom zijn gemoeid. Bijvoorbeeld: overdrachtsbelasting bij elke transactie van zaken die onder het erfpachtrecht vallen, maar ook waterschapslasten en ruilverkavelingslasten. In de erfpachtovereenkomst kan natuurlijk worden bepaald dat bepaalde lasten bij de erfverpachter blijven.

Aandachtspunten bij de concrete invulling

1. Er moeten afspraken worden gemaakt over de erfpachtcanon. Deze is doorgaans (veel) hoger dan bij reguliere pacht en de erfverpachter is vrij om daarvan de hoogte te bepalen (volgens het Pachtnormenbesluit tot 2%). Alleen bij de uitgifte van Domeinen-grond in Flevoland is afgesproken dat de erfpacht onder het Pachtnormenbesluit valt. Ook over de mogelijkheden tot periodieke inflatiecorrectie moeten afspraken komen (er zijn onverkwikkelijke voorbeelden van plotse drastische prijsverhogingen die erfpachters voor grote problemen stelden). Er bestaat enig risico dat de discussie over de beheersvergoeding zich verplaatst naar discussie over de canon.

2. Krijgt de erfpachter wel of niet toegang tot de Subsidieregeling Natuurbeheer (SN)? Hierbij spelen de volgende overwegingen:
- kwaliceert het Varkensland voor de SN-weidevogelpakketten? Op basis van de recente SOVON-telling kwalificeert het gebied als geheel nog steeds voor het hoogste pakket (100 broedparen per 100 ha), maar het is onzeker of afzonderlijke delen van het gebied (c.q. het deel waarop het erfpachtcontract betrekking heeft) kwalificeren;
 - gebruikmaken van de SN voor SBB-terreinen is binnen SBB en LNV omstreden. Niettemin kan deze constructie, in ieder geval zolang de SBB-normkosten voor terreinen in Laag-Holland niet zijn verhoogd, een betere financiële basis leggen onder het beheer. Inclusief de toekomstige vaartoeslag komt de SN-vergoeding op ongeveer €650,- per ha, tegenover enkele tientallen Euro's per ha in het SBB-normkostenstelsel;
 - als de erfpachter gebruik maakt van de SN, moet hij (a) het in de SN voorgeschreven beheer naleven; (b) de voorgeschreven dichtheid aan weidevogels halen. Deze kunnen op gespannen voet staan met:
 - de verantwoordelijkheid die SBB als grondeigenaar heeft en voelt voor het beheer en de natuurdoelen;
 - de andere of aanvullende wensen die SBB heeft ten aanzien van het beheer.
- In het erfpachtcontract moet dus zorgvuldig worden vastgelegd:
- of de erfpachter wel of geen gebruik mag maken van de SN, of onder welke voorwaarden hij dat mag doen
 - de verantwoordelijkheden van beide partijen voor het natuurbeheer en de eventuele aanvullende wensen ten aanzien van het beheer.
3. Als gebruik maken van de SN onmogelijk of ongewenst is, is het alternatief dat de geldstroom voor beheer via SBB blijft lopen. In deze variant moet echter wel worden bedacht dat elke betalingsconstructie waarbij een overheid aan agrariërs betaalt, in beginsel moet voldoen aan:
- de eisen aan staatssteun (Brusselse toetsing);
 - en/of de overheidsregels voor aanbesteding, waarbij voor bedragen boven €5.000,- al drie offertes moeten worden gevraagd (mededinging). Gezien de beperkingen die mededinging in het natuurbeheer ondervindt, is van deze regels wellicht (met goede argumenten) ontheffing te krijgen.
- Dit compliceert deze variant aanmerkelijk. Uit betalingsoogpunt kan wellicht beter worden aangesloten bij de (reeds getoetste) SN-systematiek.
4. In het contract moeten niet alleen afspraken komen over het natuurbeheer, maar ook over bijstellingen daarvan, bijvoorbeeld om invulling te geven aan nieuwe ecologische inzichten. Dit kan alleen met instemming van beide contractpartijen. In het contract kan worden vastgelegd:
- dat de grondgebruiker zich verplicht om dergelijke wijzigingen tussentijds te accepteren (ze kunnen dan dus eenzijdig worden 'opgelegd', wat het draagvlak, c.q. de gezamenlijkheid niet ten goede komt);
 - of, beter: dat zulke aanpassingen in gezamenlijkheid worden besloten, met daarbij een procedure-afspraken hoe er bij verschil van mening wordt gehandeld (bijv. arbitrage of advies van deskundigen, in beide gevallen met de verplichting om het advies over te nemen).
5. Er kan ook een splitsing worden aangebracht tussen het contract dat het gebruiksrecht op de grond regelt (erfpacht) en het contract dat het grondgebruik, c.q. het natuurbeheer regelt (natuurcontract). Er moeten dan adequate kruisverbanden (over-en-weerverwijzingen) komen tussen erfpacht- en natuurcontract, zodat wanprestatie op één van beide contracten leidt tot

beëindiging van beide contracten. Het erfpachtcontract kan dan bijvoorbeeld met individuele grondgebruikers worden gesloten. Het natuurcontract kan:

- desgewenst een andere (kortere) looptijd hebben dan de gebruiksovereenkomst, bijv. vanwege de wens tot periodieke bijstelling van het beheer;
- met de natuurvereniging worden gesloten of met individuele grondgebruikers. In het eerste geval kan de natuurvereniging zelf kiezen welke contracten zij met de leden sluit. SBB heeft een voorkeur voor individuele erfpacht- en natuurovereenkomsten.

6. De opzegbaarheid moet goed worden geregeld. Bij wanprestatie kan het contract altijd worden opgezegd. In andere gevallen kan de erfverpachter het contract niet zomaar opzeggen, maar kan dat alleen met goedvinden van de erfpachter en moet hij de erfpacht afkopen (omdat die immers een waarde vertegenwoordigt). Ook moet worden vastgelegd in welke gevallen de erfpachter tussentijds kan opzeggen.

Ingrediënten voor een mogelijk erfpachtcontract in Varkensland

In een mogelijk erfpachtcontract voor het Varkensland moeten in ieder geval de volgende elementen aan bod komen en zijn daarvoor de volgende mogelijkheden

Duur van de overeenkomst

De duur moet minimaal 26 jaar zijn, wil erfpacht van agrarisch gebruikte grond niet alsnog onder de Pachtwet worden geschaard. De uiterste duur is in beginsel onbeperkt: er kan zelfs eeuwigdurende erfpacht worden overeengekomen. Domeinen hanteerde in de Flevopolder doorgaans 40 jaar, een duur die ook bij SBB wel voorkomt. Meer recent is de duur meestal de minimaal vereiste duur: 26 jaar maar ook 30 jaar. Voor de pachter biedt deze duur in ieder geval voldoende zekerheid.

Beheer algemeen

Veel erfpachtovereenkomsten bevatten een set algemene beheersbepalingen om te garanderen:

- dat het erfpacht object zijn waarde behoudt;
- dat het erfpacht object zijn graslandkarakter blijft behouden.

Het gaat om de volgende typen bepalingen:

- bepalingen à la de regeling natuurlijke handicaps (instandhouden bodem, perceelsvorm, sloot- en greppelpatronen, niet scheuren grasland, instandhouding aanwezige gebouwen en landschapelementen etc.);
- bepalingen t.a.v. het gebruik van de aanwezige gebouwen (mag niet in strijd zijn met regelgeving);
- bepalingen t.a.v. nieuwbouw (alleen na toestemming van erfverpachter).

Deze bepalingen, of althans het deel dat niet raakt aan de waardedaling van het erfpacht gegeven object, zouden desgewenst ook als ‘onbetaald basisbeheer’ in een aparte beheersovereenkomst kunnen worden opgenomen (zie volgende onderdeel).

Actief natuurbeheer

De beheersbepalingen voor het ‘actieve’ natuurbeheer, in dit geval dus op basis van het graslandgebruiksplan voor het Varkensland, zijn in de bestaande erfpachtcontracten soms wel en soms niet in het contract opgenomen. Wij stellen voor om het natuurbeheer af te splitsen en op te nemen in een apart contract. Dit heeft als voordelen:

- flexibiliteit: de beheersovereenkomst kan desgewenst een kortere looptijd hebben dan de erfpachtovereenkomst, zodat veranderingen makkelijk door te voeren zijn;

- de vergoeding voor het natuurbeheer hoeft niet in het erfpachtcontract te worden verrekend, maar kan zelfstandig worden overeengekomen. Ook tussentijdse aanpassing van de vergoeding is simpeler.

In de erfpachtovereenkomst moet een goede ‘kruiskoppeling’ worden aangebracht met de beheersovereenkomst:

- de erfpachtovereenkomst vormt één geheel met de beheersovereenkomst;
- bij wanprestatie in de ene overeenkomst wordt de andere ook automatisch ontbonden.

Bij het erfpachtcontract is sowieso meestal een beheersplan (of onderdelen daaruit) gevoegd, waaruit de natuurdoelen voor het bedrijf / gebied blijken.

Wijziging van beheersbepalingen

Of het natuurbeheer nu wel of niet apart wordt geregeld, het lijkt zinvol om secuur vast te leggen:

- met welke frequentie (bijv. elke vijf jaar, of de duur van de beheersovereenkomst) de beheersbepalingen worden geëvalueerd;
- hoe de procedure verloopt.

Voor het laatste bevatten de bestaande erfpachtcontracten al veel voorbeelden. Bijvoorbeeld:

- aanpassing kan op verzoek van beide partijen plaatsvinden;
- als de partijen er niet uitkomen, wordt advies gevraagd aan Alterra of aan een commissie van drie wijzen. Het advies is bindend. (Soms zit er nog een stap tussen en kan na het advies bindende arbitrage plaatsvinden). Toetsingskader bij de beoordeling zijn de geformuleerde natuurdoelen;
- als de pachter door de wijziging schade ondervindt, c.q. een hogere vergoeding wenst, is dat in overleg mogelijk. Als de partijen er niet uitkomen, brengt een derde partij (bijv. DLV) een bindend advies uit.

Niettemin komen er signalen uit de praktijk dat deze constructie, hoewel juridisch solide, niet werkt. De reden hiervan is niet duidelijk.

Wijzigen van natuurdoelstellingen

Het lijkt goed om een passage op te nemen hoe de procedure verloopt als de erfverpachter tussentijds de natuurdoelen drastisch wil wijzigen (bijv. van weidevogelgrasland in rietmoeras). Bij vergaande wijzigingen, waarbij de grond niet langer een agrarisch karakter krijgt, zal dit gelijk staan aan tussentijdse beëindiging van de overeenkomst (zie aldaar).

Wel / geen toegang tot de SN

De overwegingen die hierbij een rol spelen, zijn al eerder genoemd. In de erfpachtovereenkomst kan worden opgenomen:

- dat de erfpachter wel/niet toegang heeft tot de SN;
- dat de erfpachter alleen in overleg met de erfverpachter toegang heeft tot de SN.

Als er toegang tot de SN komt, is een extra passage nodig in het erfpachtcontract of de beheersovereenkomst dat de SN-beheersvoorschriften het tussen erfpachter en erfverpachter afgesproken beheer onverlet laten. Er moet dan wel goed worden nagegaan of de beheersvoorschriften geen strijdigheden bevatten.

Hoogte van de erfpachtcanon

Deze is niet wettelijk geregeld. In de praktijk wordt doorgaans een canon van 4 à 5% van de vrije grondwaarde gehanteerd. Als we er van uitgaan dat de vergoeding voor het natuurbeheer apart (in de beheersovereenkomst) wordt geregeld, kunnen we deze richtlijn hanteren. Aangezien de marktwaarde van (verworven) natuurterrein niet hoog is (vergelijk de agrarische ‘restwaarde’ bij de regeling functiewijziging), zal de canon redelijkerwijs ook niet hoog zijn.

Tussentijdse overdracht van het erfpachtrecht

Als zakelijk recht is het erfpachtrecht overdraagbaar op anderen. Dat kan een bedrijfsopvolger zijn, maar ook een naburige grondgebruiker. Aangezien de bijbehorende beheersovereenkomst waarschijnlijk een *persoonlijke* overeenkomst is, die echter wel mee moet verhuizen als de erfpacht worden overgedragen, is het verstandig om een passage op te nemen dat:

- de erfverpachter zeggenschap heeft over tussentijdse overdracht, of dat dit alleen met toestemming van de erfverpachter kan gebeuren;
- dat de beheersovereenkomst onlosmakelijk met de erfpachtovereenkomst is verbonden, en dus mee wordt overgedragen.

Tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht

Er moet worden vastgelegd:

- wie de overeenkomst tussentijds kan beëindigen. Het lijkt redelijk om beide partijen hiertoe de mogelijkheid te bieden;
- als de erfpachter wil opzeggen: onder welke voorwaarden, c.q. in welke situaties dat kan, of hij een ‘verbrekingsvergoeding’ moet betalen, etc.;
- als de erfverpachter wil opzeggen, is het gebruikelijk (omdat erfpacht een economisch recht vertegenwoordigt) dat de erfpacht wordt afgekocht;
- datzelfde geldt voor de waarde van nieuw gebouwde bebouwing op de erfpachtgrond.

Ten aanzien van de waarde van de betrokken goederen gelden hier dezelfde bepalingen als bij beëindiging aan het eind van de looptijd.

Beëindiging van de erfpachtovereenkomst

In de erfpachtovereenkomst moet worden opgenomen:

- a. of de huidige erfpachter een voorkeursrecht geniet bij voortzetting van de overeenkomst. Meestal is dat geformuleerd in termen van “als de samenwerking gedurende de looptijd naar tevredenheid is verlopen, geniet de erfpachter voorrang bij het sluiten van een hernieuwd contract”. Eventuele voorzetting moet tijdig worden geregeld; bestaande contracten bevatten een termijn van minimaal 5 jaar voor het aflopen van de overeenkomst;
- b. of de erfpachter na afloop grond en gebouwen tegen een waarde nul inlevert bij de eigenaar en dus geen financieel voordeel geniet van eventuele prijsstijgingen van onroerend goed, of dat eventuele waardestijging tussen erfpachter en erfverpachter wordt verdeeld (dat laatste is volgens Staatsbosbeheer niet aan de orde);
- c. hoe er wordt omgegaan met nieuwe bebouwing: moet deze worden afgebroken, wordt de erfverpachter automatisch eigenaar, betaalt hij hiervoor een vergoeding aan de erfpachter?
- d. Of de waardestijging bij bestemmingsverandering uitsluitend aan de erfverpachter toekomt.

Gebruiksrecht versus grondgebruik

Er wordt een splitsing aangebracht tussen het contract dat het gebruiksrecht op de grond regelt en het contract dat het grondgebruik, c.q. natuurbeheer regelt (zie ook onderstaande figuur). Het gebruiksrecht wordt bij voorkeur geregeld in een erfpachtcontract. Dit heeft als voordelen:

- de duurzaamheid voor zowel natuur als bedrijfsvoering;
- het valt niet onder het regime van de Pachtwet, waardoor in beginsel alles kan worden afgesproken wat de betrokken partijen willen afspreken.

Hierbij gelden drie aandachtspunten:

- in het erfpachtvereenkomst moet een procedure worden vastgelegd om het beheer periodiek te kunnen bijstellen, incl. hoe om te gaan met meningsverschillen tussen de contractpartijen. Hiervan bestaan al diverse voorbeelden;
- er moeten adequate kruisverbanden (over-en-weerverwijzingen) komen tussen erfpacht- en natuurcontract, zodat wanprestatie op één van beide contracten leidt tot beëindiging van beide contracten;
- erfpacht geeft in beginsel toegang tot de Subsidieregeling natuurbeheer (SN). Dat kan, zeker als het nieuwe Laag-Hollandpakket met een hogere vergoeding van kracht wordt, aantrekkelijk zijn voor zowel pachter als SBB (althans, zolang de vergoeding aan SBB voor dit type terreinen niet wordt verhoogd). Maar omdat het ministerie van LNV zich op dit punt kritisch opstelt, kan in het erfpachtcontract worden opgenomen dat een aanvraag bij Laser alleen in overleg tussen pachter en verpachter kan worden ingediend.

Bij contracten met individuele grondgebruikers kunnen gebruiksrecht en natuurbeheer ook in één (erfpacht)contract worden vastgelegd.

