

Pachtovereenkomst Gemeente Cranendonck

Geliberaliseerde pacht voor 6 jaar en korter (art. 7:397 lid 1 BW).

Nummer:

Ondergetekenden:

1. Gemeente Cranendonck, te dezen vertegenwoordigd door ir. D.H. Houwaard, verbonden aan ARCADIS Nederland BV, Postbus 1018 te 5200 BA 's-Hertogenbosch;
KvK-nummer: 17282376

hierna te noemen '**verpachter**'

en

2. De (burgerservicenummer/RVO relatienummer:..... en),,
hierna te noemen '**pachter**'

verklaren te hebben verpacht en in pacht te hebben uitgegeven, respectievelijk te hebben gepacht en in pacht te hebben aangenomen de percelen landbouwgrond:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in ha.	Bloknummer	Gebruik (Bouwland/Grasland)
Totaal					

totaal groot hectare, zoals aangegeven op de (kadastrale) kaart in de bijlage, die door beide partijen voor akkoord is gewaarmerkt, partijen voldoende bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen, hierna te noemen '**pachtobject**'.

In aanmerking nemende dat:

- De gemeente Cranendonck de maatschappelijke belangen richting haar inwoners behartigt en vertegenwoordigt.
- Deze maatschappelijke belangen onder anderen omvatten de gezondheid van de inwoners, versterken van natuur en biodiversiteit, bescherming van grondwater, versterken van de economische capaciteit van de landbouw en het verbeteren van het landschap.
- De gemeente Cranendonck eigenaar is van het pachtobject.
- De gemeente Cranendonck, vanuit haar hoedanigheid als grondeigenaar en verpachter, een Maatregelenpakket Duurzame Gronduitgifte heeft opgesteld om vanuit haar maatschappelijke positie de gronden op een verantwoorde wijze in geliberaliseerde pacht te kunnen uitgeven. De gemeente heeft dit ook vastgelegd in de Nota: "Duurzame geliberaliseerde pacht 2022, geactualiseerd 2024".
- Het Maatregelenpakket Duurzame Gronduitgifte (digitaal) beschikbaar is gesteld en de pachter, door inschrijving op de pachtgronden, de inhoud hiervan onverkort aanvaardt.
- De gemeente Cranendonck de mogelijkheid heeft gegeven aan geïnteresseerden om aan de hand van het maatregelenpakket met een voorstel te komen onder welke condities zij het pachtobject wensen te pachten.

- De pachter een selectie heeft gemaakt van gewenste maatregel(en) en deze aan verpachter op het inschrijfformulier tijdens de inschrijvingsprocedure kenbaar heeft gemaakt. De hoogte van de pachtprijs is voortgevloeid uit de selectie van maatregelen die door pachter is gemaakt, en is reeds bij pachter bekend.
- De verpachter en pachter wensen de gekozen maatregelen, zoals deze door pachter zijn vastgelegd op het inschrijfformulier tijdens de inschrijvingsprocedure, op het als afspraken vast te leggen in onderhavige geliberaliseerde overeenkomst.

Zijn overeengekomen

De pachtovereenkomst is middels de inschrijvingsprocedure door partijen aangegaan onder de navolgende voorwaarden:

1. Op de pachtovereenkomst is artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
2. De pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van 3 jaar, ingaande 01-01-2025 en eindigend op 31-12-2027.
3. De verpachter kan de pachtovereenkomst tussentijds opzeggen ingeval zij het gepachte eerder nodig heeft voor doeleinden van infrastructurele aard, voor natuurontwikkeling, voor ruilgrond om gemeentelijke doelstellingen te realiseren of bij woningbouwontwikkeling. Opzegging geschiedt in dat geval bij deurwaardersexploot en vindt uiterlijk voor 1 juli van het betreffende kalenderjaar plaats tegen 31 december van het betreffende kalenderjaar.
4. De pachtprijs bedraagt € (zegge:) per jaar, te betalen in één termijn uiterlijk op 1 juli van het betreffende pachtjaar, voor het eerst uiterlijk op 1 juli 2025. De pachtprijs wordt vermeerderd met maximaal 50% van de waterschapslasten, zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld alsmede de goedkeuringskosten van de overeenkomst door de Grondkamer.
5. Op deze overeenkomst zijn de 'Algemene Voorwaarden Pacht Cranendonck 2025' (hierna te noemen Algemene Voorwaarden), die aan deze pachtovereenkomst zijn gehecht, voor wat betreft los land onverkort van toepassing en voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de hieronder genoemde bijzondere voorwaarden.
6. De volgende *bijzondere voorwaarden* zijn overeengekomen:
 1. Op het pachtobject mogen geen glyfosaat houdende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt. Verpachter zal de pachter bij het einde van de pachtovereenkomst niet aanspreken op het niet opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is gegeven als dit niet opleveren het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en pachter ook redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft kunnen treffen om dit te voorkomen.
 2. Pachter is verplicht om mee te doen met de Open Bodem Index en deze gegevens (Overzicht en Perceel data) jaarlijks vóór 31 december aan te leveren bij de gemeente.
 3. De pachter zal het pachtobject gedurende de gehele pachtduur gebruiken conform de navolgende door pachter gekozen maatregelen uit het Maatregelenpakket Duurzame Gronduitgifte. De contactpersoon voor eventuele meldingen op basis van deze maatregelen is de heer Peter

Kerkhofs. Voor meldingen in de vorm van certificaten is dit echter de heer D. Houwaard, pachtbeheerder van de gemeente Cranendonck.

4. De pachter voorkomt schade aan het maaiveld (rijsporen), beplantingen en overige onderdelen van het pachtobject. Indien schade optreedt, wordt deze zo spoedig mogelijk hersteld in afstemming met verpachter.

[De volgende maatregelen worden ingevuld op basis van het inschrijfformulier zoals ingediend door de pachter:]

- a. Alleen bemesten met vaste mest op 100% van het pachtobject: pachter beperkt zich in zijn mestgebruik tot het gebruik van uitsluitend vaste mest op de totaal gepachte oppervlakte gedurende de looptijd van de pachtovereenkomst. Onder vaste mest wordt mest verstaan afkomstig uit dierlijke meststoffen die niet verpompbaar zijn (bijv. potstal of grupstal, danwel drijfmest gemengd met strooisel). Gebruik van mest/gier afkomstig van varkens is op het gepachte niet toegestaan. Pachter geeft uiterlijk 2 dagen van te voren aan de verpachter aan wanneer de vaste mest wordt uitgereden.
- b. Geen chemische bestrijdingsmiddelen: naast het verbod op glyfosaat houdende middelen (zoals Roundup) is het de pachter in zijn geheel niet toegestaan om gebruik te maken van chemische bestrijdingsmiddelen op het gepachte. Uitsluitend na afstemming met en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van verpachter is onder voorwaarden pleksgewijze behandeling met chemische bestrijdingsmiddelen mogelijk.
- c. Stikstofbindend gewas: pachter teelt een stikstofbindend gewas voor een vruchtbare bodem, meer stikstofopname en een betere biodiversiteit. Het gewas staat in de lijst van Stikstofbindende gewassen van de bijbehorende eco-activiteit. Een mengsel van een stikstofbindend gewas met andere gewassen is niet toegestaan, behalve met graan als de oppervlakte van het stikstofbindende gewas meer dan 50% bedraagt. Het pachtperceel is zichtbaar bedekt.
- d. Certificaat: Pachter kan schriftelijk aantonen dat de (onderneming van) pachter gedurende de pachtperiode beschikt over een algemeen aanvaard certificaat op het gebied van Duurzaam Landbouwen en de doelstellingen behorend bij dat certificaat volledig gerealiseerd zijn. Het gaat hierbij om de certificaten SKAL, On-the-way-to Planetproof en Weidemelk. Pachter levert dit certificaat jaarlijks aan, uiterlijk in december.
- e. Bufferstrook met kruiden (langs bouwland of blijvende teelt): met een bufferstrook met kruiden wordt gezorgd voor meer biodiversiteit en een betere waterkwaliteit. Pachter heeft een bufferstrook met kruiden langs bouwland (behalve tijdelijk grasland) of langs een perceel blijvende teelt. Pachter houdt rekening met de volgende punten:
 - Deze bufferstrook ligt (voor een deel) op een verplichte bufferstrook.
 - De bufferstrook bemest pachter niet en pachter gebruikt geen chemische gewasbeschermingsmiddelen.
 - De bufferstrook is minimaal 3 en maximaal 12 meter breed.
 - Van 15 juli tot 1 oktober is de bufferstrook voor minimaal 25% zichtbaar bedekt met kruiden en vlinderbloemige gewassen.
 - De kruiden en vlinderbloemigen zijn gelijkmatig verdeeld over de bufferstrook.

- Pachter beweidt of oogst de bufferstrook niet.
 - Pachter mag de bufferstrook wel beheren met maaien en afvoeren.
- f. Bufferstrook met kruiden (langs grasland): Pachter heeft minimaal van 1 april tot 1 oktober een bufferstrook met kruiden.
- die (voor een deel) samenvalt met een verplichte bufferstrook.
 - De bufferstrook is minimaal 3 en maximaal 12 meter breed. En minimaal 25% bedekt en
 - gelijkmatig verdeeld met kruiden en vlinderbloemige gewassen.
 - Beweiden of oogsten zijn niet toegestaan.
- g. Begrazen met Schapen (max 2 GVE/ha): begrazing met schapen op het gepachte is beperkt tot minimaal 1 GVE en maximaal 2 GVE per hectare. Bij de berekening van het toegestane aantal GVE geldt 1 schaap is 0,1 GVE en een lam tot 1 jaar is 0,05 GVE.
Begrazing met schapen is jaarrond toegestaan waarbij voldoende schuilgelegenheid een voorwaarde is. In de periode tussen 1 september en 30 april vindt begrazing plaats voor de duur van minimaal 14 dagen. Begrazing vindt plaats op de gehele oppervlakte van het gepachte. Pachter draagt er zorg voor dat er niet grondkaal wordt begraasd en rouleert over de percelen waar mogelijk. Pachter draagt er zorg voor dat bast van bomen en struiken op het gepachte niet worden aangetast. Pachter informeert uiterlijk 2 weken voor de inscharing aan verpachter wanneer de schapen op het gepachte aanwezig zijn.
- h. Niet kerende grondbewerking (NKG): uitsluitend van toepassing op akkerbouwpercelen waarbij de volgende voorwaarden gelden:
- de bodem wordt niet dieper dan 12 cm bewerkt;
 - indien mogelijk worden de gewasresten vermengd met de bodem;
 - het aantal grondbewerkingen per jaar is gemaximeerd op 4.
- i. Rustgewas: Door de teelt van een rustgewas wordt de bodemstructuur verbeterd. Het zorgt voor meer organische stof en vocht in uw bodem en minder gewasziektes. Pachter teelt op het pachtobject een rustgewas in een rotatie van minimaal 1 op 3. Dit betekent dat pachter minstens één keer in de 3 jaar een rustgewas als hoofdteelt heeft op het pachtperceel. Het pachtperceel is zichtbaar bedekt en pachter mag oogsten, maaien of beweiden. Pachter teelt alleen een rustgewas uit de lijst Rustgewas in Gewascode en gewassen eco-activiteiten 2024 van RvO. Een mengsel van rustgewassen is toegestaan. Een mengsel van een rustgewas met andere gewassen is niet toegestaan.
- j. Graanteelt: Pachter teelt gedurende de gehele pachtperiode graan als hoofdgewas op het pachtperceel. Graan heeft een positief effect op de bodemstructuur en organische stofopbouw. Daarnaast heeft het landschappelijke waarde.
- k. Begrazing met runderen (max 2 GVE/ha): Begrazing op het gepachte is beperkt tot 2 GVE per ha en geldt uitsluitend indien toegepast op het volledige pachtareaal. Bij de berekening van het toegestane aantal GVE gelden de volgende normen:
- 1 melkkoe (v.a. 450 kg) = 1 GVE
 - 1 kalf (tot 1 jaar) = 0,25 GVE
 - 1 pink (1-2 jaar) = 0,5 GVE
 - 1 paard = 0,8 GVE

De runderen of paarden op het gepachte, dienen in eigendom te zijn van de pachter. Begrazing met runderen of paarden is vanaf maart tot en met november toegestaan. Begrazing vindt plaats op de gehele oppervlakte van het gepachte. Pachter draagt er zorg voor dat bast van bomen en struiken op het gepachte niet worden aangetast. Aanvullend dient de pachter, in geval van een melkveehouderij, te beschikken over een Certificaat Weidegang. Begrazing alleen van 1 april t/m 31 oktober in verband met het vertrappen van de bodem. Pachter informeert uiterlijk 2 weken voor de inscharing aan verpachter wanneer de runderen op het gepachte aanwezig zijn.

- l. Begrazen met schapen (max 4 GVE/ha): Begrazing met schapen op het gepachte is beperkt tot minimaal 1 GVE en maximaal 4 GVE per ha. Bij de berekening van het toegestane aantal GVE geldt 1 schaap is 0,1 GVE en een lam tot 1 jaar is 0,05 GVE. Begrazing met schapen is jaarrond toegestaan waarbij voldoende schuilgelegenheid een voorwaarde is. In de periode tussen 1 september en 30 april vindt begrazing plaats voor de duur van minimaal 14 dagen. Begrazing vindt plaats op de gehele oppervlakte van het gepachte. Pachter draagt er zorg voor dat er niet grondkaal wordt begraasd en rouleert over percelen waar mogelijk. Pachter draagt er zorg voor dat bast van bomen en struiken op het gepachte niet worden aangetast. Pachter informeert uiterlijk 2 weken voor de inscharing aan verpachter wanneer de schapen op het gepachte aanwezig zijn.
- m. Grasland met kruiden: Grasland met kruiden zorgt voor een diepere doorworteling en een betere bodemstructuur. En voor diversiteit in ruwvoer. Van 15 juli tot 1 oktober:
1. staan er op het perceel minimaal 25% kruiden en vlinderbloemige gewassen (ingezaaid of spontane opkomst);
 2. en minimaal 25% gras;
 3. is uw perceel zichtbaar bedekt en u verdeelt het gras, de kruiden en vlinderbloemige gewassen gelijkmatig over het perceel.

Vlinderbloemige gewassen kan pachter kiezen uit de lijst Stikstofbindend gewas die door RvO wordt gehanteerd.

- n. Gewasresten laten staan (stoppelvelden) en planten vanggewas: Pachter verplicht zich tot volledig laten staan van gewasresten in de vorm van stoppelvelden. Daarbij plant pachter de vanggewassen door de restanten heen.
- o. Begrazing met runderen (max 4 GVE/ha) : Begrazing met runderen of paarden op het gepachte is beperkt tot 4 GVE per ha en geldt uitsluitend voor het volledige pachtareaal. Bij de berekening van het toegestane aantal GVE gelden de volgende normen:
- 1 melkkoe (vanaf 450 kg) = 1 GVE
 - 1 kalf (tot 1 jaar) = 0,25 GVE
 - 1 pink (1-2 jaar) = 0,5 GVE
 - 1 paard = 0,8 GVE
- De runderen of paarden op het gepachte dienen in eigendom te zijn van de pachter. Begrazing met runderen of paarden is vanaf maart tot en met november toegestaan. Begrazing vindt plaats op de gehele oppervlakte van het gepachte. Pachter draagt er zorg voor dat bast van bomen en struiken op het gepachte niet worden aangetast. Aanvullend dient de pachter, in geval van een melkveehouderij, te beschikken over een Certificaat Weidegang. Begrazing alleen van 1 april t/m 31 oktober in verband met het

vertrappen van de bodem. Pachter informeert uiterlijk 2 weken voor de inscharing aan verpachter wanneer de runderen op het gepachte aanwezig zijn.

Overeengekomen en getekend te:

Plaats:

Datum: _____

Verpachter,

ir. D.H. Houwaard

.....
.....

Plaats:

Datum: _____

Pachter,

.....
.....

ALGEMENE VOORWAARDEN PACTH CRANENDONCK 2025

Artikel 1 Aanvaarding

1. De pachter verklaart aan verpachter dat hij een zelfstandig landbouw- en/of tuinbouwbedrijf in eigen beheer uitoefent en dat hij niet meer dan 35% neveninkomsten heeft ten opzichte van zijn bedrijfsinkomsten uit dit bedrijf.
2. De verpachting geschiedt voetstoots, terwijl partijen verklaren het pachtobject geheel te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
3. De verpachter is niet gehouden pachter te vrijwaren terzake van heersende en lijdende erfdiensbaarheden of andere lusten en lasten, onverminderd de plicht van de verpachter de pachter hierover te informeren, zover hij deze bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen; hij staat niet in voor gebreken, bekend of onbekend, zichtbaar of verborgen. De verpachter is wel tot vergoeding van een door een gebrek veroorzaakte schade verplicht voor zover het gaat om gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.
4. De pachter doet afstand van het recht op schadevergoeding in het geval pachter het gebruik of de vruchttrekking geheel of gedeeltelijk komt te missen door de uitoefening van een bestaand, bij het aangaan van de overeenkomst aan partijen redelijkerwijs niet bekend recht op het pachtobject door derden.

Artikel 2 Oppervlakte

Verskil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van het pachtobject zal geen grond opleveren tot wijziging van de pachtprijs of vernietiging van de pachtovereenkomst.

Artikel 3 Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door verpachter aangegeven wijze.
2. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs is pachter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. De alsdan verschuldigde pachtprijs wordt vermeerderd met 1% rente voor iedere maand of een gedeelte van een maand dat pachter in gebreke is. Pachter verkrijgt daardoor geen recht op uitstel van betaling. De kosten verbonden aan de incasso van de pachtprijs komen voor rekening van pachter.

Artikel 4 Lasten

1. De gebruikerslasten komen voor rekening van pachter.
2. Indien pachter geen pachtersomslag is verschuldigd ingevolge artikel 116, onderdeel b, van de Waterschapswet, wordt de pachtprijs vermeerderd met maximaal 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.
3. Indien op het pachtobject een ruilverkavelingsrente dan wel een landinrichtingsrente rust, wordt de pachtprijs vermeerderd met 50% van de op het pachtobject rustende ruilverkavelingsrente dan wel landinrichtingsrente, met een maximum bedrag per hectare per jaar zoals die door de Minister van LVVN wordt vastgesteld.

Artikel 5 Rechten van derden

1. Pachter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen over het pachtobject, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van verpachter, hetzij dat verpachter deze aan derden heeft verleend, zonder vergoeding te gedogen.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachter uit- en/of overwegen niet aan derden mogen toestaan of zodanig gebruik van het pachtobject mogen gedogen.
3. Pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van verpachter op het pachtobject te waken. Voor zover mogelijk zal pachter in verband daarmee rechten uitoefenen die verjaring voorkomen. Pachter zal van iedere inbreuk op de in de eerste zin van dit lid bedoelde rechten onverwijld aan verpachter kennis geven.
4. Pachter is verplicht te zorgen dat ten laste van het pachtobject geen erfdiensbaarheden of andere lasten ontstaan, een en ander op straffe van vergoeding van kosten, schaden en renten.
5. Pachter zal verpachter onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan pachter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

Artikel 6 Jacht en visserij

1. Verpachter behoudt zich het recht tot uitoefening van de jacht voor als bedoeld in artikel 8. 3, eerste lid, aanhef en onder sub c, van de Omgevingswet.
2. Pachter verleent door ondertekening van deze overeenkomst de in artikelen 11.44, vijfde lid, 11.52, vijfde lid en 11.58, zesde lid van het Besluit activiteiten leefomgeving vereiste toestemming aan de verpachter. Deze toestemming ziet op het verrichten van fauna-activiteiten zoals bedoeld in § 11.2.2, § 11.2.3 en § 11.2.4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (het beheer van populaties en de bestrijding van schade). Deze toestemming geldt voor de duur van de pachtovereenkomst.
3. Pachter machtigt hierbij verpachter aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of de visserij gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
4. Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij e.d., mededeling doen aan verpachter of zijn gemachtigde wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild- en/of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen te nemen om te voorkomen dat het wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar gebracht.

Artikel 7 Gebruiksbepalingen

1. Pachter zal het pachtobject als een goed pachter gebruiken overeenkomstig de bestemming.
Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter is het pachter niet toegestaan:
 - het pachtobject van bestemming, inrichting of gedaante te doen veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;
 - het pachtobject geheel of gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik af te staan of toe te laten;
 - grind, zand of andere bodemspecie te verkopen of weg te voeren;
 - zuiveringsslib op het pachtobject aan te brengen;
 - het pachtobject te exploiteren als pension voor verhuur van kamers, kampeerbedrijf o.i.d.;
 - op of in het pachtobject caravans, campers, vouwwagens e.d. van derden te (doen) stallen;
 - op het pachtobject afval, hoe ook genaamd, te deponeren of dit toe te staan of toe te laten;
 - overeenkomsten met derden aan te gaan - waaronder begrepen subsidieverplichtingen - op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereenkomsten;
 - op het pachtobject opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. te plaatsen of doen plaatsen;
 - vee van anderen in te scharen;
 - gras op stam te verkopen.Bij verlening van toestemming geldt dat onderhoud, reparaties en verzekering van het opgerichte en de verhoging van lasten die daarvan het gevolg is, voor rekening van pachter komen, onverminderd het recht van verpachter om nadere voorwaarden te stellen.
2. Pachter zal het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.
3. Ingeval van overtreding van hetgeen is bepaald in lid 1, tweede gedachtenstreepje van het onderhavige artikel (onderverpachting c.q. ingebruikgeving), verbeurt pachter aan verpachter een direct opeisbare boete ter hoogte van € 1.000,- per hectare onverminderd het recht van verpachter op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van alle overige kosten van verhaal.

Artikel 8 Beheer van gronden

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter, is het pachter niet toegestaan grasland te scheuren, behoudens na verkregen machtiging overeenkomstig artikel 7:348 lid 2, 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Pachter moet het land vrijhouden van schadelijke gewassen en onkruid en hij zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen zoals nodig is en wordt vereist.
3. Pachter dient zaaizaad en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.
4. Pachter zal akkerbouwgrond betalen met een bouwplan waarbij een gangbare vruchtwisseling wordt toegepast, die aansluit aan de teelt van vorige jaren, waarbij het telen van grove tuinbouwproducten is toegestaan.
5. Als pachter de aanwezigheid van knolcyperus op het pachtperceel constateert, is hij verplicht om dit te melden bij verpachter. Pachter is verder bekend met de wettelijke verplichting om maatregelen te nemen om de knolcyperus te vernietigen en verspreiding tegen te gaan, wanneer de knolcyperus is geconstateerd.

Artikel 9 Houtopstanden

1. Houtopstanden blijven met uitzondering van de vruchtbomen buiten deze overeenkomst.
2. Verpachter behoudt zich derhalve het genot van alle houtopstanden voor, alsmede het recht van herinplant.
3. Pachter moet gedogen dat het verpachte wordt betreden voor het vellen, afvoeren, onderhouden en wederinplanten, zonder dat verpachter daarvoor enige schadevergoeding aan pachter verschuldigd is.
4. Pachter zal zodanige voorzieningen treffen dat wordt voorkomen dat door op het pachtobject geweid vee schade aan de houtopstanden wordt toegebracht. Afrasteringen mogen op geen enkele wijze aan houtopstanden worden bevestigd.

Artikel 10 Toegang

1. Verpachter en zijn gemachtigde hebben te allen tijde het recht op vrije toegang tot het pachtobject.
2. Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten zal, op de daarvoor door verpachter aan te wijzen tijden - die plaatselijk gebruikelijk zijn - pachter medewerking verlenen aan het bezichtigen van het pachtobject en zullen desgevraagd inlichtingen of aanwijzingen door pachter moeten worden gegeven aan belangstellenden.
3. Verpachter behoudt zich te allen tijde het recht voor de nodige werkzaamheden dienende tot onderhoud van het pachtobject te verrichten c.q. te doen verrichten en op het pachtobject, bij voorgenomen verkoop of verpachting, borden en/of aankondigingen te plaatsen.
4. Personen op het pachtobject die niet in opdracht van pachter werken, zijn uitsluitend toegestaan met toestemming van verpachter. Voor het organiseren van kijkdagen of evenementen voor publiek, is schriftelijke toestemming van verpachter vereist

Artikel 11 Productie-/leveringsrechten

1. In geval op het pachtobject productie-, toeslag-, leverings- en/of betalingsrechten of dergelijke rusten of komen te rusten of op andere wijze met het pachtobject verbonden zijn of worden, verplicht pachter zich om deze rechten in stand te houden.
2. Pachter verplicht zich om verpachter alle noodzakelijke informatie te verstrekken verband houdende met voormelde rechten, hun aard en omvang.
3. Bij het eindigen van de pachtovereenkomst dient pachter deze rechten eerst aan verpachter ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachter zal tevens zijn medewerking verlenen aan de overdracht van deze rechten aan verpachter/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Artikel 12 Onderhoud algemeen

1. Pachter moet op zijn kosten alle aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken. Indien het betreffende Waterschap sloten niet heeft aangewezen voor schouwplicht moeten deze desondanks toch worden schoongemaakt uiterlijk 1 december van het betreffende pachtjaar. Het maakt hierbij geen verschil of een sloot grenst aan andere eigendommen van verpachter. Het is aan de pachter om voor grenssloten het onderhoud af te stemmen met de gebruiker van de buurpercelen.
2. Pachter zal op zijn kosten moeten repareren, onderhouden en eventueel vernieuwen van alle omheiningen, hekken, pompen, drinkgelegenheden, waterleidingen, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen, op- en afritten en drainagesystemen.
3. Boeten en kosten betreffende het pachtobject, welke aan verpachter door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen, indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van pachter, voor zijn rekening.
4. Pachter is aansprakelijk voor alle reparatiekosten die voortvloeien uit het verzuim van reparaties, onderhoud en het treffen van voorlopige maatregelen waartoe hij verplicht is of die voortvloeien uit beschadiging ten gevolge van onoordeelkundig gebruik.
5. Verpachter kan aanwijzingen geven aan pachter omtrent onderhoudszaken die ten laste van pachter komen. Indien pachter een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient hij deze onverwijld uit te voeren.

Artikel 13 Verzekering

1. Pachter verplicht zich te verzekeren tegen bedrijfsschade, waartegen verzekering redelijkerwijs verwacht kan worden. Nalatigheid wordt aangemerkt als schuld in de zin van artikel 7:330 lid 2 sub b van het Burgerlijk Wetboek.

Onder de verzekeringsverplichting wordt verstaan de verzekering tegen brand-, bliksem- en stormschade van vee, voorraden, landbouwgereedschappen, werktuigen en alles wat tot de bedrijfsinventaris van pachter behoort.

2. Pachter zal de verzekering sluiten bij een solide brand- en/of schadeverzekeringsmaatschappij.
3. Kwitanties van de laatst betaalde premie moeten op verzoek bij de betaling van de eerste pachttermijn van ieder pachtjaar worden overlegd. Indien verpachter zulks wenst, moet pachter de polissen van deze verzekering aan verpachter ter inzage geven.

Artikel 14 Schade

Pachter zal verpachter onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en jegens verpachter aansprakelijk zijn voor alle schade aan het pachtobject toegebracht, tenzij deze buiten zijn schuld en de schuld van hen die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, ontstaan zijn.

Artikel 15 Onteigening

1. Indien een gedeelte van het pachtobject wordt onteigend, zal de pachtprijs evenredig worden verlaagd, onverminderd de wettelijke rechten van pachter tegenover de onteigenaar.
2. Bij onteigening, geheel of gedeeltelijk, is verpachter aan pachter geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

Artikel 16 Mededelingen bij overlijden

Bij het overlijden van pachter zijn de erfgenamen gehouden daarvan binnen een maand mededeling aan verpachter te doen. Voorts zullen zij daarbij mededelen wie de erfgenamen van pachter zijn en uit welke hoofde.

Artikel 17 Oplevering

1. Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachtijd aan verpachter op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van verpachter of met machtiging van de Grondkamer of de rechter. Indien verpachter het gebruik van (specifieke) chemische bestrijdingsmiddelen op het gepachte heeft verboden dan zal de verpachter de pachter bij het einde van de pachtovereenkomst niet aanspreken op het niet opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is gegeven als dit niet opleveren het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van (specifieke) chemische bestrijdingsmiddelen en pachter ook redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft kunnen treffen om dit te voorkomen. Het uitgangspunt daarbij is dat de pachter zich, voor zover redelijkerwijs mogelijk, zal inspannen om onkruid op het gepachte te voorkomen en/of te bestrijden.
2. Als pachter verzuimt om bij het einde van de pachtovereenkomst, de op het gepachte aanwezige gewassen, al dan niet wortelvast, producten, machines, materialen e.d. te verwijderen, is verpachter gerechtigd om deze op kosten van pachter te laten verwijderen.
3. Pachter zal bij het eindigen van de pacht de landerijen, sloten, greppels en verder alles wat ten dienste van het pachtobject aanwezig is (o.a. dammen, hekken en afrasteringen) en zaken die bestanddeel zijn van het pachtobject in goede staat opleveren, zulks ten genoegen van verpachter.
4. Pachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter gebruik maken van het aan hem toekomende recht tot ontruiming op grond van artikel 7:349 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 18 Ingebrekestelling

Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen, zullen partijen in verzuim zijn door de enkele daad of nalatigheid of door enkel verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist is. Bij ingebrekestelling zal de pacht na de lopende pachtperiode niet verlengd worden.

Artikel 19 Faillissement

Bij faillissement van pachter kan verpachter de pacht opzeggen in overeenstemming met het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. Verpachter kan als dan de volledige pachtprijs over het lopende pachtjaar opeisen.

Artikel 20 Kosten

De kosten aan de opstelling en afsluiting van deze overeenkomst verbonden, alsmede de kosten van eventuele aanvullings- en wijzigingsovereenkomsten en de toetsingskosten van de Grondkamer komen voor rekening van pachter. Deze kosten

dienen door pachter aan verpachter te worden voldaan binnen 14 dagen nadat verpachter om desbetreffende voldoening heeft verzocht, waarbij het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 21 Handhaving

1. In opdracht van verpachter voert Collectief Midden Brabant of overige door verpachter ingeschakelde (deskundige) derden (hierna te noemen "schouwer") toezicht uit op de pachtobjecten teneinde d.m.v. een schouw vast te kunnen stellen of het gepachte wordt gebruikt conform de in deze pachtovereenkomst overeengekomen pachtvoorwaarden (nakoming). Pachter dient schouwer te allen tijde toegang te verlenen tot het pachtobject.
2. Alvorens een schouw van het pachtobject plaatsvindt, neemt schouwer contact op met de pachter om het pachtobject gezamenlijk te inspecteren en stelt naar aanleiding van de inspectie een verslag op. Als op basis van dit verslag blijkt dat er zich een overtreding van pachtvoorwaarden heeft voorgedaan, kan verpachter eenzijdig een boete vorderen van pachter conform artikel 22.

Artikel 22 Boete

1. Indien pachter handelt in strijd met de voorwaarden zoals overeengekomen in de pachtovereenkomst en/of de Algemene Voorwaarden Pachtovereenkomsten, is hij in verzuim door de enkele daad of nalatigheid, danwel door enkel verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
2. Indien de pachter in verzuim is na ommekomst van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, is pachter een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 per dag gedurende maximaal 30 dagen. Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij het niet nakomen van de onderhoudsverplichting, zoals het vegen van sloten en greppels, of het niet nakomen van de bijzondere bepalingen onder artikel 6.2 van de pachtovereenkomst.
3. Indien de pachter in verzuim is het gepachte bij het einde van de pacht te verlaten, ontruimen en ter vrije beschikking van de verpachter te stellen, is pachter een direct opeisbare boete verschuldigd van tweemaal de jaarlijkse pachtsom, omgerekend per dag, met een minimum van € 50,00 per dag.
4. Indien sprake is van een overtreding die niet meer ongedaan gemaakt kan worden is een voor matiging door de rechter vatbare boete van € 5.000,00 verschuldigd. Dit is bijvoorbeeld aan de orde indien in strijd met de pachtovereenkomst en/of algemene pachtvoorwaarden bemest wordt. Dit laat onverlet de bevoegdheid van verpachter om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding, indien de geleden schade het boetebedrag overtreft.

Artikel 23 Persoonsgegevens

1. Verpachter en/of diens beheerder verwerken persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) pachter.
2. De in lid 1 genoemde persoonsgegevens worden verwerkt voor de hierna genoemde doeleinden:
 - a. het aangaan van de pachtovereenkomst;
 - b. het uitvoeren van de pachtovereenkomst;
 - c. het doen van betalingen;
 - d. het (laten) innen van vorderingen;
 - e. het plannen en uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden;
 - f. het voorbereiden en behandelen van vragen, onderzoeken of geschillen, waaronder juridische procedures of mediation;
 - g. het doen van overnames en of bezichtigingen;
 - h. het (laten) uitvoeren van controles;
 - i. het uitvoeren van interne (beheers)activiteiten;
 - j. het uitvoeren of toepassen van wet- en regelgeving.
3. Ten behoeve van de in lid 2 genoemde doeleinden worden de persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) pachter door verpachter en/of diens beheerder – voor zover nodig – verstrekt aan derden, waaronder:
 - a. aannemers en/of onderhoudsbedrijven die onderhoud aan het pachtobject uitvoeren;
 - b. banken voor betalingsdoeleinden/ transacties;
 - c. incassobureaus, deurwaarders, juristen, rentmeesters, advocaten en gerechtelijke instanties in verband met mogelijke geschillen die voortvloeien uit of verband houden met de rechtsverhouding tussen verpachter en (de vertegenwoordiger van) pachter;
 - d. (aspirant-)pachters ten behoeve van bezichtigingen of overnames;

- e. overheids- en publieke instanties, waaronder de Belastingdienst;
 - f. overige dienstverleners, waaronder advocaten en accountants.
4. Pachtter heeft het recht om verpachter en/of diens beheerder te verzoeken inzage te verlenen in zijn persoonsgegevens. Indien daarvoor aanleiding bestaat, heeft pachtter het recht om verpachter en/of diens beheerder te verzoeken zijn persoonsgegevens te wijzigen, aan te vullen of te wissen.

Artikel 24 Verboden gewassen

Het is niet toegestaan (bloem)bollen of lelies te verbouwen of bomen, heesters of vaste planten als taxus te planten op het pachtobject.

Kaartbijlage: Percelen uitgegeven in geliberaliseerde pacht