

Pachtovereenkomst *BRS 203454789*

ten behoeve van weidebouw waterkering

Bijzondere pachtovereenkomst voor de duur van zes jaar of korter,
overeenkomstig artikel 7:397, Lid 1 BW (geliberaliseerde pacht)

Registratienummer



De partijen,

publiekrechtelijk rechtspersoon Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Rodenburg, in haar hoedanigheid van afdelingshoofd Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken, verder te noemen 'het hoogheemraadschap'

en

Naam en adres	
Telefoonnummer	
Geboortedatum	
KVK-nummer	

hierna te noemen 'de pachter';

komen overeen dat het hoogheemraadschap in pacht uitgeeft aan de pachter, die in pacht aanneemt:

Aard, grootte, kadastrale kenmerken, gebruiksbestemming

Een oppervlakte waterkering/dijk, bestemd om bedrijfsmatig te worden gebruikt uitsluitend voor weidebouw, kadastraal bekend als:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte ha	Omschrijving
Waterland	H	357	circa 1.53.20 ha	Pacht westkant (Noordelijk deel) Noordmeer dijk

bij benadering aangegeven op de van deze overeenkomst deel uitmakende situatietekening nummer GZ25_202114 met kadastrale ondergrond.

Uitgangspunten en doel van de overeenkomst

- Het hoogheemraadschap is en blijft eigenaar van de genoemde percelen.
- Het hoogheemraadschap heeft de eigendom van het perceel/de percelen met het oog op de behartiging van zijn taken, te weten de zorg voor de waterhuishouding en/of de zorg voor de waterkeringen;
- Het perceel/de percelen wordt/worden in pacht gegeven onder een aantal voorwaarden ter bescherming van de waterstaatkundige functie van de gronden en ten einde een nette en goed beheerde dijk te behouden, waarbij de pachter de percelen voor zijn bedrijfsvoering ter beschikking heeft;
- Het doel bij primaire waterkeringen is het hebben en houden van een erosiebestendige grasbekleding, waarbij op de primaire waterkering een beweidingsverbod geldt tijdens het stormseizoen;

Datum
12 augustus 2025



- Het doel bij regionale waterkeringen is het hebben en houden een gezonde en gesloten grasbekleding, waarbij de waterkering het hele jaar rond mag worden beweide;
- Bovenstaande doelen kunnen door middel van beweiding en/of hooien worden bereikt. Daarnaast draagt de samenwerking tussen het hoogheemraadschap en de pachters bij aan het behalen van deze doelen en maken partijen over en weer gebruik van elkaars kennis en ervaring.
- Voor duurzaam en bestendig gebruik van de waterkering, voor zowel de grasbekleding als voor de bedrijfsvoering van de pachter, is het wenselijk dat na de contractperiode de gronden opnieuw aan de zittende gebruiker in pacht wordt aangeboden, mits het dan geldend beleid en de omstandigheden geen aanleiding geven het gebruik te beëindigen.

Artikel 1 – Pachtperiode / opzeggen

1. Deze verpachting geschiedt voor de tijd van zes jaar, ingaande op 1 januari 2026 en eindigende op 31 december 2031.
2. De pachter kan de pachtovereenkomst jaarlijks opzeggen tot uiterlijk 31 oktober van ieder jaar. Opzegging na deze datum heeft tot gevolg dat de pachter het daarop volgende jaar het gepachte moet onderhouden en de pachtsom moet voldoen.

Artikel 2 - Pachtprijs

De pachtprijs bedraagt (de verpachte oppervlakte, zijnde 1.53.20 ha x 175 per ha) € 268,10 (zegge tweehonderdachtenzestig euro en tien eurocent) totaal per jaar.

Artikel 3 – Betalingen

1. De kosten van de Grondkamer moeten worden betaald na ontvangst van de desbetreffende factuur.
2. De pachtprijs moet worden betaald op 15 januari van elk pachtjaar.
3. De betaling van de pachtprijs dient na ontvangst van de factuur te geschieden door storting of overschrijving op rekeningnummer NL66 NWAB 0636 7537 78 ten name van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.
4. Door toezending van een factuur en/of betaling van de pachtprijs na het einde van deze pachtovereenkomst of na het tijdstip waarop de pachtprijs eventueel kan worden herzien, ontstaan geen rechten op verlenging van deze pachtovereenkomst c.q. op een ongewijzigde pachtprijs voor een nieuwe periode.
5. De pachter is verplicht de pachtprijs te betalen op de in deze overeenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in deze overeenkomst aangeduide vervaldag(en).
6. De pachter is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van de pachtovereenkomst is verschuldigd, te voldoen op de voor de betaling van de pachtprijs aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
7. Indien de pachter niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van één procent over het verschuldigde bedrag voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van twintig euro (€ 20).
8. Betalingen ter zake van de pachtovereenkomst worden in de eerste plaats in mindering gebracht op de kosten, vervolgens in mindering op de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en ten slotte in mindering op de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
9. De pachter is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de pachtovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde(n) op het hoogheemraadschap heeft.

Artikel 4 - Aanvaarding

1. Het hoogheemraadschap en de pachter verklaren dat zij geheel bekend zijn met de grond welke in pacht gegeven wordt en daarvan geen nadere omschrijving of aanwijzing verlangen.



De vermelding in deze overeenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het verpachte is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat het gepachte hieraan behoeft te beantwoorden.

2. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het gepachte geeft geen aanleiding tot vermeerdering of vermindering van de pacht prijs noch tot vernietiging van de pacht overeenkomst.
3. De pachter aanvaardt de grond in de staat, waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op het hoogheemraadschap wegens een niet goede staat van onderhoud bij de levering. Het hoogheemraadschap staat niet in voor verborgen gebreken van de grond en de pachter heeft deswege geen vordering op het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap is wel tot vergoeding van een door een gebrek veroorzaakte schade verplicht voor zover het gaat om gebreken die het hoogheemraadschap bij het aangaan van de pacht overeenkomst kende of had behoren te kennen.

Artikel 5 - Rechten / uit- en overwegen

1. De pachter verklaart alle op de grond gevestigde rechten te kennen. Hij verplicht zich deze zonder recht op vergoeding te gedogen.
2. De pachter mag zonder schriftelijke toestemming van het hoogheemraadschap niet het recht van uit- of overweg aan derden toestaan of een zodanig gebruik van het perceel grond gedogen.
3. De pachter verplicht zich:
 - de bestaande uitwegen en overwegen te gedogen;
 - de door derden met instemming van het hoogheemraadschap (zowel publiek- als privaatrechtelijk) nog aan te leggen uitwegen en overwegen te gedogen, in welk geval de pachter aanspraak heeft op vermindering van de pacht prijs.

Artikel 6 - Uitvoering werken / Gedoogplicht

1. Het hoogheemraadschap behoudt zich het recht voor te allen tijde het perceel/de percelen grond te betreden of te doen betreden, na te zien of te doen nazien, zonder dat hij daarin door of vanwege de pachter mag worden belemmerd of verhinderd.
2. De pachter moet gedogen dat het hoogheemraadschap zodanige werken of handelingen verricht of van het verpachte zodanig gebruik maakt als het hoogheemraadschap in het algemeen belang noodzakelijk oordeelt. De pachter heeft in verband hiermee uitsluitend aanspraak op een naar billijkheid te bepalen vermindering van de pacht prijs – er bestaat derhalve geen recht op nadere schadevergoeding, als er sprake is van onderhoudswerkzaamheden. Indien er sprake is van verbeteringswerkzaamheden waarvoor een projectplan is vereist, heeft de pachter recht op een tegemoetkoming in de schade. Dit omdat dergelijke werkzaamheden ingrijpender zijn op het gebruik dan onderhoudswerkzaamheden en doorgaans voor een langere periode worden uitgevoerd. Deze tegemoetkoming bestaat uit het verlies van gewasopbrengst conform de geldende LTO-tarieven voor de duur van maximaal 2 jaar. In geval van ingrijpende werkzaamheden wordt de pachter minimaal 1 jaar van te voren door het hoogheemraadschap geïnformeerd.
3. Wanneer er verbeteringswerkzaamheden zijn toegepast en de grasbekleding is vernieuwd, dan heeft deze grasbekleding een ontwikkelperiode van enkele jaren nodig (1 – 3 jaar), dit naar oordeel van het hoogheemraadschap. Na deze periode volgt een 0-meting, en wordt bij een goed resultaat, het gepachte weer ter beschikking gesteld aan de pachter.
4. Het hoogheemraadschap deelt de pachter het voornemen mee tot het verrichten van werken of handelingen of het gebruik maken van het verpachte als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, ten minste één maand voordat hiermee wordt begonnen. In spoedeisende gevallen



deelt het hoogheemraadschap de pachter het voornemen zo spoedig mogelijk mee, in ieder geval achtenveertig uren tevoren.

Artikel 7 - Lasten

Onverminderd het bepaalde in artikel 7:329 van het Burgerlijk Wetboek komen de zakelijke lasten en belastingen, de lasten van de ruilverkaveling en de lasten van landinrichting ten laste van het hoogheemraadschap.

Artikel 8 – Jacht en visserij

1. Het hoogheemraadschap behoudt zich het jachtrecht voor als bedoeld in artikel 8.3, lid 1, aanhef en onder sub c van de Omgevingswet. Pachter verleent door ondertekening van deze pachtovereenkomst de in artikelen 11.44, lid 5, 11.52, lid 5 en 11.58 lid 6 Besluit activiteiten leefomgeving vereiste toestemming aan het hoogheemraadschap. Deze toestemming ziet tevens op het verrichten van handelingen in verband met de bestrijding van overlast, het populatiebeheer en ter uitvoering van de door de provincie verstrekte opdrachten tot het beperken van de omvang van een bepaalde populatie vogels of dieren. Deze toestemmingen gelden voor de duur van de pachtovereenkomst. De tot de uitoefening van de jacht gemachtigden zullen de pachter niet in de bedrijfsvoering mogen belemmeren en moeten schade, toegebracht aan het gepachte of aan eigendommen van de pachter vergoeden. Het vangen van mollen is voorbehouden aan de pachter.
2. Pachter machtigt hierbij het hoogheemraadschap 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.
3. Voor zover tot het gepachte eveneens een gedeelte water behoort, behoudt het hoogheemraadschap zich het recht voor tot het genot van de visserij. Pachter verleent hierbij aan het hoogheemraadschap toestemming om het genot van de visserij op het gepachte te verhuren en stemt er in toe, dat de eventuele huurder het genot van de visserij, op het gepachte uitoefent, alleen of in gezelschap, ofwel door anderen laat uitoefenen.
4. Het is de pachter/gebruiker niet toegestaan om de op grond van landelijke en/of provinciale regelgeving toegestane bestrijding van diersoorten die schade toebrengen aan gewassen, flora- en fauna en volksgezondheid te belemmeren, te beperken of te verbieden.

Artikel 9 - Aansprakelijkheid schade

De pachter is aansprakelijk voor schade -van welke aard ook- aan het verpachte die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De pachter is jegens het hoogheemraadschap op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedgevonden op het verpachte bevinden.

Artikel 10 - Schouw

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:376 Burgerlijk wetboek is het hoogheemraadschap bevoegd na te gaan of de pachter heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De pachter is verplicht het langs het verpachte lopende gedeelte van de sloot/watergang voor de helft qua zuiverheid en alle inliggende sloten/watergangen geheel te onderhouden en steeds voor de geregelde afvoer en uitlozing van het water zorg te dragen. Voorts dient de pachter de langs die sloot/watergang gelegen gronden in goed gewalde staat te onderhouden zonder enige aanspraak op schadevergoeding, alsmede te gedogen dat de uit de aanliggende waterlopen gebaggerde specie of grond op het verpachte wordt gedeponeerde.
3. Uitsluitend de dijksloten worden door het hoogheemraadschap gebaggerd. Voor de overige sloten is de pachter verantwoordelijk voor het onderhoud conform de legger wateren. Deze is



te raadplegen op www.hhnk.nl. De pachter is verplicht de in de legger genoemde onderhoudsplicht in plaats van de aanliggend eigenaar uit te voeren.

4. De verkregen bagger moet door de pachter op de meest doelmatige wijze en zo spoedig mogelijk na indrogen van het bagger (voorkomen begroeiing van onkruid) en bij droge omstandigheden over de percelen worden aangewend.

Artikel 11 - Nakoming en tenuitvoerlegging

1. Het hoogheemraadschap is bevoegd nakoming te vorderen van de voor de pachter uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De pachter is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
2. Indien de pachter zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van het hoogheemraadschap hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
3. Indien de pachter tekortschiet in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.
4. Indien de pachter of het hoogheemraadschap tekortschiet in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 96, tweede lid, van Boek 6 van het Burgerlijk wetboek, is de partij die tekortschiet, verplicht deze schade te vergoeden.

Artikel 12 - Mededelingsplicht

1. Indien de pachter overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand na het overlijden mededeling te doen aan het hoogheemraadschap. Tevens zijn zij verplicht hierbij opgave te doen van hun naam, adres en woonplaats.
2. Indien de pachter een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht hiervan binnen een maand na de ontbinding mededeling te doen aan het hoogheemraadschap.

Artikel 13 - Oplevering

1. De pachter is bij het einde van de pachtovereenkomst verplicht het verpachte ter vrije beschikking te stellen van het hoogheemraadschap c.q. de door het hoogheemraadschap aangewezen nieuwe grondgebruiker. De pachter levert het perceel grond op, netjes en in lege staat als 'grasbekleding' en zonder schuurtjes, houtopslag en andere objecten of waarin het met schriftelijk goedvinden van het hoogheemraadschap is gebracht.
2. Voor elke dag dat het perceel grond na de datum van beëindiging van de pacht te laat of niet in de staat als vermeld in lid 1 van dit artikel wordt opgeleverd, verbeurt de pachter een boete van vijftig euro ten behoeve van het hoogheemraadschap.
3. De pachter blijft aansprakelijk voor schade en gebreken aan het verpachte of tekortkomingen in het onderhoud ervan die zich na de oplevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel openbaren maar voordien zijn ontstaan.

Artikel 14 - Algemene gebruiksbepalingen

1. De pachter is verplicht wet- en regelgeving na te leven die direct of indirect betrekking heeft op de pachter of het verpachte, zoals veiligheidseisen en voorschriften ten aanzien van het milieu en de waterstaat, zie met name de pachtregeling in Titel 5 van Boek 7 Burgerlijk Wetboek, de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Onderhoudsverordening Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Omgevingswet.
2. De pachter is verplicht het verpachte in goede landbouwkundige/waterstaatkundige staat te houden. Dit betekent onder meer dat hij zorgt voor het in stand houden van een goede erosiebestendige grasbekleding. Hij is verplicht het verpachte te gebruiken naar de eisen van



behoorlijke bedrijfsvoering overeenkomstig de in deze overeenkomst aangegeven gebruiksbestemming.

3. De pachter is verplicht alle kleine reparaties en onderhoudswerkzaamheden aan het verpachte voor zijn rekening te (doen) verrichten.
Dit betekent dat hij buiten de gronden met name verplicht is de hekken, dammen, duikers en afrasteringen in goede staat van onderhoud te houden.
4. De pachter dient te gedogen dat het publiek in het kader van recreatief medegebruik toegang heeft tot het verpachte indien het, na besluitvorming van het hoogheemraadschap (zowel publiek- als privaatrechtelijk), voor publiek is opengesteld.
5. De pachter blijft verantwoordelijk voor de juiste opgave van grond voor de betalingsrechten, het stelsel van gebruiksnormen en overige regelingen.
6. Uit veiligheid wordt de eerste meter van een wegberm door de wegbeheerder gemaaid, dit gedeelte valt niet onder het gepachte.

Artikel 15 - Bijzondere gebruiksbepalingen

1. *Gebruik*

De pachter mag de grond alleen gebruiken voor het beweiden en/of voor de gras- en hooiwinning. Elk andere vorm van genot of gebruik is uitgesloten voor zover niet anders is overeengekomen. Het plaatsen van bebouwing, zoals schuurtjes of het opslaan van voertuigen en goederen is eveneens niet toegestaan.

2. *Beweiding*

In verband met de bestemming waterkering mogen alleen de (dijk)percelen die ten genoegen van het hoogheemraadschap zijn afgerasterd worden beweid.

Hiervoor gelden de volgende bepalingen.

- a. alle beweiding kan door het hoogheemraadschap na overleg met de pachter, worden aangepast indien de conditie van grasbekleding, de weersomstandigheden, de afrastering of rietkraag te wensen overlaat. Indien de aanpassing geen resultaat geeft kan het hoogheemraadschap de beweiding tijdelijk laten staken;
- b. afrasteringen mogen uitsluitend door het hoogheemraadschap worden geplaatst;
- c. beweiding vindt uitsluitend plaats met schapen en/of geiten; met andere diersoorten is beweiding niet toegestaan, tenzij het hoogheemraadschap hiertoe schriftelijk toestemming heeft verleend;
- d. de grasbekleding van primaire waterkeringen mag uitsluitend worden beweid van 15 april tot en met 15 oktober (dit in verband met het stormseizoen). In overleg met de gebiedsbeheerder kan beweiding langer (of korter) worden toegestaan, een en ander afhankelijk van de weersomstandigheden en de toestand van de grasbekleding;
- e. de pachter spant zich in de grasbekleding van het gepachte voldoende kort de winterperiode in te laten gaan door middel van beweiding of bloten van het verpachte.
- f. de intensiteit van de beweiding dient in overeenstemming te worden gehouden met de groeisnelheid van de grasbekleding;
- g. bijvoederen van de op het perceel weidende dieren is toegestaan mits de grasbekleding in goede conditie blijft naar oordeel van het hoogheemraadschap en alleen met krachtvoer;
- h. De pachter mag tijdelijk (maximaal zes maanden per jaar) schapen ter inscharing aannemen maar mag het pachtperceel niet in gebruik geven aan derden en blijft verantwoordelijk voor de nakoming van de pachtovereenkomst

3. *Geen beweiding*

Als er geen beweiding plaatsvindt is de gebruiker verplicht op aanwijzing van de beheerder:

- a. tenminste twee maal per jaar te maaien; de eerste maal ná 1 juni tot uiterlijk 15 juli; de laatste maal ná 1 september tot uiterlijk 1 oktober;



- b. het maaisel of het hooi binnen zeven dagen na het maaien van het perceel/de percelen te verwijderen.
4. *Schadelijke gewassen / rietkraag / toegangswegen*
Voorts is de pachter verplicht:
- a. het perceel te zuiveren en zuiver te houden van alle door het hoogheemraadschap schadelijk geachte gewassen, zoals akkerdistel, grote brandnetel, ridderzuring etc., zie voor nadere voorwaarden ook lid 5, onder a van dit artikel;
- b. bij een aanwezige rietkraag ervoor te zorgen dat de rietkraag, waar het hoogheemraadschap veel waarde aan hecht als oeverbescherming, afdoende wordt beschermd tegen vraat of vertrappen door schapen en/of geiten.
- c. de toegangswegen vanaf de verharding van de openbare weg tot op het verpachte schoon te houden, onder andere vrij te houden van maaisel en vuil.
5. *Gewasbeschermingsmiddelen / bemesting*
- a. Het hoogheemraadschap streeft naar een erosiebestendige grasbekleding bij primaire waterkeringen en een gesloten grasbekleding bij regionale waterkeringen evenals soortenrijke grasbekleding van het dijklichaam. Het gebruik van herbiciden (gewasbeschermingsmiddelen) wordt daarom bij voorkeur en zolang mogelijk vermeden. Het bestrijden van onkruid wordt eerst met de hand en/of mechanisch door de pachter aangepakt. Indien bij onvoldoende resultaat en in bijzondere omstandigheden het gebruik van herbiciden noodzakelijk is, kan de pachter onder voorwaarden, de bestrijding met chemische middelen handmatig uitvoeren. Dit om het doel van de pachtovereenkomst te bereiken en verdere verspreiding van onkruid (tot haarden) te beperken.
Voorwaarden:
- De pachter moet gecertificeerd zijn chemische gewasbeschermingsmiddelen toe te passen. De certificatie moet geldig zijn en zijn afgegeven door bevoegd gezag.
 - De pachter maakt gebruik van de chemische gewasbeschermingsmiddelen van de merken Cirran, Primstar of Jepolinex.
 - Het chemische middel Glyphosaat mag **niet** worden toegepast bij onkruidbestrijding;
 - De pachter past een middel toe dat zo min mogelijk belastend is voor het milieu.
 - Onkruidbestrijding wordt steeds afgestemd op de ontwikkeling van een optimale grasbekleding.
 - De pachter vraagt vooraf aan het gebruik van herbiciden toestemming bij de gebiedsbeheerder.
- b. Het hoogheemraadschap streeft eveneens naar een erosiebestendige diepgewortelde grasbekleding. Bemesting, waaronder drijfmest en gier is daarom niet toegestaan. Het toepassen van ruige mest is afhankelijk van de situatie, onder voorwaarden en met instemming van de gebiedsbeheerder maximaal 2 keer per jaar, toegestaan.

Artikel 16 – Geschillen

1. Ingeval van geschillen, betrekking hebbende op de door partijen ondertekende overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten, zullen partijen, op basis van vrijwilligheid, trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation, conform het Reglement van de Mediatorsfederatie Nederland, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.
2. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde rechter.

Datum
12 augustus 2025



Artikel 17 - Kosten

De kosten verbonden aan de toetsing van deze akte door de Grondkamer komen voor rekening van de pachter.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te

Heerhugowaard, op

....., op.....

Hoogheemraadschap
Hollands Noorderkwartier,

De pachter,

M. Rodenburg
Hoofd afdeling Vergunningen, Handhaving,
Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Naam pachter