

Bijlage 2

Concept pachtovereenkomst



PACHTOVEREENKOMST NR. P* D0059098

GELIBERALISEERDE PACTH VOOR 6 JAAR OF KORTER (ART. 7:397 LID 1 BW)

Voor los land

De ondergetekenden,

Mevrouw T. Bok, in haar hoedanigheid van senior adviseur grondzaken, handelend namens het college van dijkgraaf en heemraden van **waterschap Hollandse Delta** en als zodanig dit waterschap ingevolge regel 1.61c van het register behorende bij het Mandaatbesluit 2021 vertegenwoordigende, hierna te noemen "**verpachter**";

en

De heer/mevrouw* , wonende,
Te dezen handelend in zijn/haar/hun hoedanigheid van* , kantoorhoudende , ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer *, *
hierna te noemen "**pachter**",

AANDUIDING VAN HET VERPACHTTE

Verpachter verklaart in pacht uit te geven en pachter verklaart in pacht aan te nemen diverse percelen grond, gelegen aan de Visserijweg, Staaldiepseweg en Krabbeweg te Brielle en Oostvoorne, kadastraal bekend:

gemeente	sectie	nummer	geheel/gedeeltelijk	oppervlakte ha
Brielle	A	1205	gedeeltelijk	circa 02.54.00 ha
Brielle	A	1625	geheel	01.90.70 ha
Brielle	A	1194	geheel	01.92.75 ha
Brielle	A	1192	geheel	02.74.40 ha
Brielle	A	1190	geheel	01.95.00 ha
Brielle	A	1299	geheel	01.73.80 ha
Brielle	C	2871	geheel	02.01.98 ha
Oostvoorne	A	5518	geheel	04.11.10 ha
Oostvoorne	A	5516	geheel	04.45.10 ha
Rotterdam	AL	203	geheel	00.85.50 ha
Totaal				<hr/> 24.24.33 ha

Deze percelen zijn schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening(en).

Pachtduur

De pachtovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 5 jaar en 8 maanden, ingaande op 1 mei 2024 en eindigt op 31 december 2029.

Deze pachtovereenkomst loopt per einddatum van rechtswege af.

Pachtprijs

De jaarlijkse pachtprijs bedraagt € * per hectare, derhalve in totaal € *.

Concept pachtovereenkomst



ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Betaling

- a. de pachtprijs zal zonder kosten, korting, inhouding of vergelijking moeten worden voldaan;
- b. de pachtprijs dient in één termijn, jaarlijks te worden voldaan;
- c. bij niet-tijdige betaling van de pachtprijs zal de pachter de wettelijke rente van het verschuldigde bedrag verschuldigd zijn, zonder dat hij daardoor een recht op uitstel van betaling verkrijgt;
- d. elk beroep op compensatie tegen een vordering tot betaling van de pachtprijs is uitgesloten.

2. Kosten van de overeenkomst

De kosten voor het opstellen, wijzigen en toetsen van een overeenkomst zijn voor rekening van pachter. De betalingsverplichting van voornoemde kosten bestaat uit:

- a. de eenmalige behandelkosten ad € 260,00 exclusief 21% BTW;
- b. de kosten van de grondkamer voor toetsing van de overeenkomst.

3. Aanvaarding

De verpachter en de pachter verklaren, dat zij geheel bekend zijn met het verpachte, respectievelijk gepachte en daarvan geen nadere beschrijving of aanwijzing verlangen. De pachter aanvaardt het gepachte, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 7:337 lid 2 BW in zoverre, in de onderhoudsstaat, waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op de verpachter wegens niet goede staat van onderhoud van het pachtobject bij de levering. De verpachter staat niet in voor enig gebrek van het verpachte, dat hij bij het aangaan van de pachtovereenkomst niet kende of had behoren te kennen, en de pachter heeft deswege geen vordering op de verpachter.

4. Grootte

Eventueel verschil tussen de werkelijke en de in de aanhef opgegeven grootte van het gepachte zal geen aanleiding geven tot wijziging van de pachtprijs of tot nietigverklaring van de overeenkomst.

5. Gebruik algemeen / bestemming

- a. De pachter zal het gepachte zelf volgens de bestemming gebruiken. Hij zal de pacht niet geheel, of gedeeltelijk aan anderen mogen overdoen en het gepachte ook niet aan een ander, geheel of gedeeltelijk, in gebruik mogen geven of zulk gebruik mogen toelaten zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.
- b. De pachter is verplicht alle grensstenen en andere scheidingstekens in stand te houden.

6. Verbod tot plaatsen van opstallen en/of wijzigen van bestemming

Het is de pachter verboden zonder schriftelijke toestemming van de verpachter:

- a. de bestemming, inrichting of gedaante van het verpachte te wijzigen;
- b. schuren, kassen en andere gebouwen of getimmerten, daaronder begrepen borden voor reclame- of andere doeleinden, op het gepachte te plaatsen of te hebben;
- c. bij verlening van deze toestemming zijn onderhoud en reparaties van deze werken voor rekening van de pachter.

Bijlage 2

Concept pachtovereenkomst



waterschap
Hollandse
Delta

7. Onderhoudsplicht

De pachter neemt het gehele onderhoud van het gepachte voor zijn rekening, ook wat betreft:

- a. het zuiver houden van onkruid;
- b. het onderhouden, in stand houden en bevorderen van de grasmatten. Bij beschadigingen aan de grasmatten is pachter verplicht de schade te herstellen;
- c. het plaatsen, repareren en onderhouden van de afrastering;
- d. het talud van de langsegelegen watergang, sloten, watervoorzieningen, dammen en duikers.

8. Gebruik van het gepachte

- a. de pachter dient voor een goede afwatering van het gepachte zorg te dragen;
- b. het gepachte mag uitsluitend gebruikt worden voor natuurtechnisch onderhoud (hooiwinning);
- c. het gepachte mag voorzien worden van een afrastering, mits deze niet aan bomen wordt bevestigd en uitpad mogelijkheden van derden onverlet blijven.

9. Daden van derden

De pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van de verpachter op het gepachte te waken en de verpachter van ieder inbreuk daarop onverwijld kennis te geven. Wanneer de pachter door derden in het gebruik wordt gestoord, is hij verplicht de verpachter daarvan onmiddellijk in kennis te stellen: eerst na deze kennisgeving zal de pachter de stoorder uit eigen hoofde in rechte kunnen vervolgen.

10. Zakelijke rechten uit- en overwegen

De pachter is verplicht om de bij het aangaan van deze overeenkomst bestaande uit- en overwegen over het gepachte zonder schadevergoeding te gedogen.

11. Toegang tot het verpachte

De verpachter behoudt zich het recht voor te allen tijde het verpachte 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.

12. Gedoogplichten

- a. de pachter de aanleg van waterstaatskundige werken op of over het gepachte, door of vanwege verpachter gedogen. Dit gedogen geschiedt zonder tegenspraak, waarbij de pachter recht heeft op vergoeding van de schade die hij dientengevolge lijdt. Voordat de werkzaamheden van verpachter, of diens gemachtigde starten (behoudens regulier onderhoud), vindt overleg met pachter plaats;
- b. de pachter moet alle (onderhoud)werkzaamheden op of over het gepachte, door of vanwege verpachter gedogen. Dit gedogen geschiedt zonder tegenspraak en zonder dat daarvoor een recht op schadevergoeding ontstaat;
- c. als het waterschapsbelang dit vereist, dient op eerste aanzegging van het waterschap het gebruik van het verpachte met onmiddellijke ingang tijdelijk of definitief staken, zonder dat daardoor een recht op schadevergoeding ontstaat;
- d. de pachter dient te gedogen dat bij slootonderhoud vrijkomende specie eventueel op het gepachte wordt geborgen. In dat geval dient de specie door de pachter te worden gespreid.

Concept pachtovereenkomst



13. Jacht en visserij

De verpachter behoudt zich het genot van de jacht en de visserij op het verpachte voor. De pachter verleent zijn bijzondere toestemming aan de verpachter, het genot van de jacht en de visserij op het gepachte te verpachten en stemt er in toe, dat de eventuele pachter van het genot van de jacht en van de visserij op het gepachte uitoefent, alleen of met gezelschap, of wel door anderen laat uitoefenen. De pachter verbindt zich tevens een schriftelijke vergunning te zullen geven om op de gepachte grond schadelijk gedierte op te sporen, te bemachtigen of te doden, en wel alleen aan de verpachter en aan hen, die met diens toestemming de jacht op het verpachte uitoefenen, hetzij krachtens opdracht, uitnodiging of pacht.

14. Oplevering grond bij einde pachtovereenkomst

De pachter levert het gepachte bij het einde van de pachtijd aan verpachter op in de staat, waarin hij het heeft ontvangen of waarin het met goedvinden van verpachter is gebracht. Opstallen dienen door en voor rekening van pachter verwijderd te worden, zulks ten genoegen van verpachter.

15. Onteigening

Indien het verpachte geheel of ten dele onteigend wordt en de onteigenende partij krachtens het bepaalde in de onteigeningswet of in enig ander wettelijk voorschrift geen schadeloosstelling aan de pachter betaalt, omdat de onderhavige overeenkomst is gesloten na de nederlegging ter inzage van de plannen der voorgenomen onteigening, zal de pachter geen vordering tot schadevergoeding tegen de verpachter hebben en zal deze niet verplicht zijn aan de pachter deswege enige schadeloosstelling te betalen.

16. Verzuim

Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen zal de pachter in verzuim zijn door de enkele daad of nalatigheid of door enkel verloop van een gestelde termijn of datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of enige soortgelijke handeling is vereist.

17. Kennisgeving overlijden pachter

De erfgenamen van de pachter zijn verplicht binnen één maand na het overlijden van de pachter van dit overlijden schriftelijk kennis te geven aan de verpachter.

Bijlage 2

Concept pachtovereenkomst



BIJZONDERE VOORWAARDEN

De percelen grond die tot het verpachte behoren, zijn gelegen binnen de beschermingszone van de primaire waterkering. Hierop zijn onderstaande bepalingen van toepassing.

Primaire waterkering

Binnen de beschermingszone van de primaire waterkering als bedoeld in de Keur van waterschap Hollandse Delta, is slechts natuurtechnisch onderhoud (beweiding met schapen of hooiwinning) toegestaan.

Bepaling 1

Gebruik

- 1.1 Het natuurtechnisch onderhoud dient ten genoegen van de verpachter plaats te vinden.
- 1.2 Indien op het gepachte wordt gehooid, dient het hooi binnen vijf dagen doch uiterlijk op 1 september van het pachtjaar te zijn verwijderd.
- 1.3 Onverminderd het bepaalde in artikel dient het grasgewas op het gepachte kort (maximaal 15 cm) de gesloten periode in te gaan. Zo nodig dient het grasgewas hiertoe te worden gemaaid en dient het afkomende materiaal te worden afgevoerd.
 - 1.4 Door en op kosten van de pachter dient op aanwijzing van de verpachter een afrastering langs dit gedeelte te worden geplaatst; deze afrastering dient door de pachter ten genoegen van de verpachter te worden onderhouden.

Bepaling 2

Beweiding

Indien het perceel in pacht is uitgegeven voor beweiding met schapen, dan dient pachter rekening te houden met de volgende voorwaarden:

- 2.1. Het aantal schapen dient te zijn aangepast aan de hoeveelheid beschikbaar gras en de beweiding dient te worden gestaakt, wanneer het gras een hoogte van 2 cm heeft bereikt.
- 2.2. Beweiding van het gepachte is in principe jaarrond toegestaan, tenzij op aanwijzing van de verpachter anders wordt bepaald. De verpachter is gerechtigd om de beweiding voor een bepaalde periode te laten staken.
- 2.3. Voor het bijvoederen van de schapen in welke vorm dan ook, bemesting van het grasgewas in welke vorm dan ook, alsmede het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen is de Keur van waterschap Hollandse Delta van toepassing; voor pleksgewijze behandeling mogen onder voorwaarden chemische bestrijdingsmiddelen worden toegepast.

Bepaling 3

Verbodsbepalingen

Op de primaire waterkering is het verboden om:

- a. bomen, struiken, onkruiden en opschot aan te planten;
- b. de percelen te beweiden met (klein)vee, anders dan schapen. Het houden van huisdieren is niet toegestaan.

Bijlage 2

Concept pachtovereenkomst



waterschap
Hollandse
Delta

Aldus overeengekomen en getekend:

Verpachter
Ridderkerk d.d. 2024
namens dijkgraaf en heemraden,

Pachter
* d.d. 2024

T. Bok,
senior adviseur grondzaken

*