

Zaaknr. : 847630
Kenmerk : 847635

Pachtovereenkomst Geliberaliseerde pacht korter dan 6 jaar (artikel 7:397 lid 1 BW)

De ondergetekenden,

- I. Waterschap Brabantse Delta**, gevestigd Bouvignelaan 5, 4836 AA Breda, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door adviseur grondzaken en vastgoed, C.R. Kornelisse, krachtens het bepaalde in artikel 95 van de Waterschapswet en daartoe gemandateerd bij het Besluit ondermandatering door de secretaris-directeur waterschap Brabantse Delta 2024, dr. A.F.M. Meuleman en het Besluit ondermandatering en verlening van volmacht door de dijkgraaf waterschap Brabantse Delta 2024, drs. C.J.G.M. de Vet,
hierna te noemen "**verpachter**",

verklaart te hebben verpacht aan:

- II.** De heer/mevrouw XXXXXXXXXXXX geboren te xxx wonende / gevestigd aan XXXXXXXXXXXX, telefoonnummer XXXXXXXX, e-mailadres XXXXXXXX, gehuwd/ongehuwd,

Relatienr. RVO: Kvk nr.:

hierna te noemen "**pachter**",

verklaart in pacht aan te nemen:

./ Het perceel, kadastraal bekend **gemeente Breda, sectie H, nummers 2321 (01.16.24ha), 2325 (00.54.15ha) en sectie K, nummer 1288 (02.06.14ha), tezamen groot circa 03.76.53 hectare**, een en ander zoals op de bij deze overeenkomst behorende situatieschets is aangegeven en zoals bij partijen genoegzaam bekend, hierna te noemen het "**pachtobject**".

Voorts verklaren partijen het navolgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Wetgeving

Op deze pachtovereenkomst is artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 2. Duur, aanvang en tussentijdse opzegging

1. Deze pachtovereenkomst is aangegaan voor de periode ingaande op 1 januari 2025 en eindigende op 31 december 2025.
2. De in lid 1 vermelde periode zal één maal automatisch met één (1) jaar worden verlengd, tenzij verpachter aan de pachter schriftelijk en met in achtneming van een (opzeg)termijn van twee (2) maanden voor afloop van de in lid 1 vermelde periode aan pachter schriftelijk kenbaar maakt dat de overeenkomst niet wordt verlengd en derhalve eindigt per de in lid 1 genoemde datum.
3. Na het verstrijken van de duur van twee (2) jaar eindigt deze overeenkomst. Opzegging door één van de partijen is niet vereist.
4. Deze pachtovereenkomst kan door de verpachter tussentijds beëindigd worden indien de pachter een geschil heeft met het bevoegd gezag vanwege een overtreding van wet- en regelgeving. Deze opzegging door de verpachter aan de pachter dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van twee (2) maanden.

paraaf verpachter:

paraaf pachter:

Artikel 3.

Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs bedraagt € xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per hectare per jaar, zijnde een totaalbedrag van € xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (zegge en schrijf: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx euro) per jaar, exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting, exclusief eventuele goedkeuringskosten Grondkamer ad € xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, te betalen na ontvangst van een nota doch uiterlijk op 1 augustus van dat jaar.
2. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door verpachter aangegeven wijze.
3. 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 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, inclusief rente en boete, komen voor rekening van de pachter.

Artikel 4.

Algemene voorwaarden en inschrijfvoorwaarden

1. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden geliberaliseerde pacht Waterschap Brabantse Delta 2025 van verpachter, hierna te noemen: "Algemene Pachtkonvoorwaarden". De Algemene Pachtkonvoorwaarden maken integraal deel uit van deze overeenkomst, behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk wordt afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het pachtobject niet mogelijk is.
2. Op deze overeenkomst zijn tevens van toepassing de "Inschrijfvoorwaarden openbare verpachting 2025". De bepalingen uit deze overeenkomst en de Algemene Pachtkonvoorwaarden prevaleren boven de bepalingen in de voormelde inschrijfvoorwaarden.
3. Pachter verklaart de in dit artikel genoemde Algemene Pachtkonvoorwaarden en Inschrijfvoorwaarden te hebben ontvangen, van de inhoud te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen, hetgeen blijkt uit diens ondertekening van deze overeenkomst.

Artikel 5.

Publiekrecht

1. Op het pachtobject is de Waterschapsverordening waterschap Brabantse Delta 2024 zoals deze nu of in de toekomst geldt, onverminderd van toepassing. In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in deze overeenkomst en de Waterschapsverordening prevaleert het bepaalde in de Waterschapsverordening.
2. De pachter is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunningen en/of ontheffingen voor het gebruik zoals omschreven in de pachtvereenkomst.
3. Hetgeen in de pachtvereenkomst of de Algemene Pachtkonvoorwaarden is bepaald ten aanzien van het gebruik van het pachtobject geldt slechts voor zover en voor zolang dit mogelijk is binnen de toepasselijke publiekrechtelijke regelgeving, waaronder de Waterschapsverordening.

Artikel 6.

Bijzondere voorwaarden

Verpachter en pachter komen de volgende bijzondere voorwaarden overeen:

Normaal agrarisch gebruik kering:

- Een perceel grasland dient te worden onderhouden. Het perceel dient tijdig te worden gemaaid zodat geen onkruidontwikkeling, en met name zaadvorming, zal plaatsvinden.
- Bij bouwlandpercelen dient het pachtobject vóór de einddatum geploegd te worden opgeleverd.
- Pachter draagt in geval van beweiding zorg voor een deugdelijke veekerende afrastering.
- Het dijkweiland mag niet voor hooiwinning worden aangewend.
- Pachter dient schade door beweiding/gebruik en door weers- en terreinomstandigheden te voorkomen en tijdig maatregelen te treffen ten aanzien van het gebruik, zodat continu een goede en gesloten grasmat kan worden behouden.
- Schade aan de grasmat door beweiding/gebruik dient te worden gemeld en wordt in overleg met het waterschap hersteld voor rekening en risico van pachter.
- Overige schades, zoals schade door vossenholen of molshopen, dienen door pachter te worden gemeld aan het waterschap. Deze schades worden hersteld door of namens het waterschap.
- Bestrijding van mollen gebeurt door of namens het waterschap.
- De grasmat van het dijkweiland moet voldoende kort, met een graslengte van tussen 10 en 15 centimeter, de winter in gaan.
- Vuil en ander aangespoeld materiaal zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is te verwijderen en af te voeren.
- Pachter zal er voor zorg dragen dat geen loslopende honden en/of katten op het gepachte land aanwezig zijn.

- Buiten het beweidingsseizoen mag er geen tijdelijke omheining en/of andere tijdelijke voorzieningen aanwezig zijn.
- Alle door het waterschap geplaatste ijzeren poorten, behoudens flexibele hekken, blijven in onderhoud bij het waterschap. De poorten mogen niet voorzien worden van een ander sluitwerk. Flexibele hekken moeten eenvoudig te openen zijn.
- Op het gepachte mag geen kunstmest noch organische mest worden opgebracht.
- De pachter mag zonder schriftelijke toestemming van het waterschap geen machinale werkzaamheden uitvoeren aan/op de grasmat van het pachtobject.

Aldus overeengekomen en getekend
te Breda op _____

en te _____ op _____

De verpachter
Waterschap Brabantse Delta

De pachter

C.R. Kornelisse

Bijlagen:

- Algemene Voorwaarden geliberaliseerde pacht Waterschap Brabantse Delta 2025;
- Inschrijfvoorwaarden openbare verpachting 2025;
- Situatieschets;

Zaaknr. : 847630
Kenmerk : 847633

Algemene Voorwaarden geliberaliseerde pacht
Waterschap Brabantse Delta
(versie t.b.v. pacht kalenderjaar 2025)

Artikel 1.

Aanvaarding

1. De verpachting geschiedt voetstoots, waarbij partijen verklaren het pachtobject geheel te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te wensen.
2. Verpachter is niet gehouden pachter te vrijwaren van heersende en lijdende erfdienstbaarheden 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. Verpachter 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 behoorde te kennen.
3. 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 pachtovereenkomst aan partijen redelijkerwijs niet bekend recht op het pachtobject door derden.

Artikel 2.

Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door de verpachter aangegeven wijze.
2. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs is pachter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig 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 3.

Lasten

De grondbelasting, polderlasten en dergelijke lasten, welke de verpachter door publiekrechtelijke lichamen zijn of zullen worden opgelegd, komen geheel ten laste van de verpachter.
Indien de pachter ingevolge artikel 117, lid 1 sub b, van de Waterschapswet geen pachteromslag is verschuldigd, kan de verpachter de pachtprijs met maximaal 50% van de waterschapslasten zoals die in het laatst bekende jaar zijn vastgesteld, vermeerderen.

Artikel 4.

Oppervlakte

Vershil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van het pachtobject is geen grond tot wijziging van de pachtprijs of vernietiging van de pachtovereenkomst.

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 kennisgeven.

4. Pachtter is verplicht te zorgen dat ten laste van het pachtobject geen erfdienstbaarheden of andere lasten ontstaan, een en ander op straffe van vergoeding van kosten, schade en rente.
5. Pachtter zal verpachter onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan pachtter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

Artikel 6.

Jacht en visserij

1. Verpachter behoudt zich het recht en het genot van jacht en visserij op het pachtobject voor, waaronder begrepen het zoeken en rapen van eieren.
2. Pachtter verleent aan verpachter toestemming het genot van de jacht en de visserij op het door hem gepachte te verhuren. Voorts verleent pachtter aan verpachter en door deze aan te wijzen derden toestemming om op de pachtgronden gebruik te maken van de krachtens de Omgevingswet gegeven vrijstellingen of vergunningen. Pachtter is verplicht om die toestemming desgevraagd schriftelijk te bevestigen.
3. Pachtter machtigt hierbij verpachter aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of visrecht gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
4. Pachtter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij, mededeling doen aan verpachter wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild- of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen nemen om te voorkomen dat het wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar wordt gebracht.

Artikel 7.

Productie- en/of leveringsrechten

1. In geval op het pachtobject productie-, betalings- en/of leveringsrechten of dergelijke rusten of komen te rusten of op andere wijze met het pachtobject verbonden zijn of worden, verplicht pachtter zich om deze rechten in stand te houden.
2. Pachtter 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 pachtter deze rechten eerst aan verpachter ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachtter zal tevens zijn medewerking verlenen aan de overdracht van deze rechten aan verpachter/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Artikel 8.

Gebruiksbepalingen

1. Pachtter zal het pachtobject als een goed pachtter gebruiken overeenkomstig de bestemming. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachtter:
 - a. het pachtobject niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;
 - b. het pachtobject noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik afstaan of toelaten, onder meer inhoudende dat derden geen gewassen op het gepachte mogen telen;
 - c. geen grind, zand of andere bodemspecie verkopen of wegvoeren;
 - d. geen zuiveringsslib op het pachtobject aanbrengen;
 - e. het pachtobject niet exploiteren als kampeerbedrijf;
 - f. op of in het pachtobject geen caravans, campers of vouwwagens van derden mogen (doen) stallen;
 - g. op het pachtobject geen afval, hoe ook genaamd, mogen deponeren of zulks toestaan of toelaten;
 - h. geen overeenkomsten met derden aangaan, op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereenkomsten;
 - i. op het pachtobject geen opstallen, getimmerten, reclameborden of -uitingen en dergelijke te plaatsen of doen plaatsen;
 - j. geen vee van anderen inscharen;
 - k. geen gewassen op stam verkopen;
 - l. geen meerjarige gewassen verbouwen.Voormelde opsomming is niet limitatief van aard. Bij verlening van toestemming geldt dat onderhoud, reparaties en verzekering van het opgerichte en de verhoging van grond- en andere lasten die daarvan het gevolg zijn, voor rekening van pachtter komen, onverminderd het recht van verpachter om nadere voorwaarden te stellen.
2. Pachtter zal het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.

Artikel 9.

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. Ingeval als gevolg van een glyfosaatverbod onkruid op het gepachte ontstaat waardoor de pachter het gepachte bij het einde van de pachtovereenkomst niet kan opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is verkregen, zal de verpachter de pachter daarop niet aanspreken. Het uitgangspunt daarbij is dat de pachter zich, voor zover redelijkerwijs mogelijk, zal inspannen om onkruid op het gepachte te voorkomen en/of bestrijden.
3. Pachter dient zaaizaad en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.
4. Pachter zal het pachtobject regelmatig en naar behoren bemesten met de toegestane middelen en hoeveelheden.
5. Pachter zal akkerbouwgrond betelen 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.
6. Pachter zal er voor zorg dragen dat geen loslopende honden en/of katten op het gepachte land aanwezig zijn.

Artikel 10.

Bodemgesteldheid

1. In het geval er sprake is van verpachting van bouwland zal deze worden bewerkt volgens een bestendig bouwplan. Bij vroeg ruimende gewassen (vóór 15 september) geldt een verplichting tot inzaai van een groenbemester.
2. Pachter zal de bemestingstoestand minimaal op peil houden en zich inspannen deze toestand te verbeteren.
3. Pachter neemt de verplichting op zich verpachter schriftelijk te informeren over ziektedruk, besmetting en/of plagen en hetgeen hij daartegen heeft ondernomen, dan wel zal ondernemen.
4. Pachter zal zijn uiterste best doen om besmettingen (AM, vrijlevende aaltjes, chitwoodii, et cetera) te voorkomen en indien aanwezig te bestrijden. Pachter is verplicht op zijn kosten een AM- en/of witrot onderzoek te laten plaatsvinden voor die perceel(gedeelten) waarop pachter voornemens is aardappelen dan wel uien te telen.

Artikel 11.

Houtopstanden

1. Houtopstanden blijven, met uitzondering van de vruchtbomen, buiten deze overeenkomst. Verpachter behoudt zich derhalve het genot van alle houtopstanden voor, alsmede het recht van herinplant.
2. 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.
3. 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 bevestigd worden.

Artikel 12.

Toegang en Recht van Weg

1. Verpachter en zijn gemachtigde hebben te allen tijde het recht op vrije toegang tot het pachtobject, op de minst bezwarende wijze zonder voorafgaande toestemming.
2. Verpachter behoudt zich het recht van weg voor ten laste van het gepachte krachtens de pachtovereenkomst, zowel ten behoeve van zijn eigendommen als van die aan anderen toebehorende, zonder dat pachter enig recht op (schade)vergoeding heeft.
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, (conditionerende) onderzoeken uit te (doen) voeren en op het pachtobject bij voorgenomen verkoop of verpachting borden en/of aankondigingen te plaatsen.
4. Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten zal, op de daarvoor door verpachter aan te wijzen tijden, pachter medewerking verlenen aan het bezichtigen van het pachtobject en zullen desgevraagd inlichtingen of aanwijzingen door pachter moeten worden gegeven aan belangstellenden.

Artikel 13.

Onderhoud

1. Pachtter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken. Pachtter besteedt hieraan extra aandacht, gezien het gepachte in eigendom is bij waterschap Brabantse Delta en erkent de voorbeeldfunctie die pachtter hierin vervult.
2. Pachtter zal op zijn kosten moeten repareren, onderhouden en eventueel vernieuwen alle omheiningen, hekken, pompen, drinkgelegenheden, waterleidingen, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen en op- en afritten.
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 de pachtter, voor zijn rekening.
4. Pachtter is aansprakelijk voor alle schade en kosten bij het niet nakomen van de verplichtingen uit deze overeenkomst.
5. Verpachter kan aanwijzingen geven aan pachtter omtrent onderhoudszaken die ten laste van pachtter komen. Indien pachtter een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient hij deze onverwijld uit te voeren.

Artikel 14.

Verzekering

1. Pachtter 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 pachtter behoort.
2. Pachtter 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 de verpachter zulks wenst, moet pachtter de polissen van deze verzekering aan de verpachter ter inzage geven.

Artikel 15.

Schade en aansprakelijkheid

Pachtter zal verpachter onverwijld kennisgeven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en jegens verpachter aansprakelijk zijn voor alle schaden 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 16.

Kabels en leidingen

De pachtter verplicht zich hierbij tegenover de verpachter bij voorbaat tot medewerking indien tot het leggen van leidingen, kabels, het plaatsen van masten en dergelijke wordt overgegaan. De pachtter zal daarbij jegens verpachter geen aanspraak maken op de eventuele uit te keren vergoeding voor medewerking, inkomstenschade en structuurschade van de grond of vermindering van de pachtprijs vorderen, onverminderd het recht van de pachtter om van de zakelijk gerechtigde vergoeding van inkomsten- en structuurschade te vorderen.

Artikel 17.

Schade kabels en leidingen

De pachtter dient bij het gebruik rekening te houden met de aanwezigheid van leidingen en/of kabels in het perceel al of niet gevestigd met een zakelijk recht. De eventueel door de pachtter toegebrachte schade aan de leidingen en/of kabels is voor rekening van de pachtter.

Artikel 18.

Onteigening

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

Artikel 19.

Overlijden

1. De pachtovereenkomst gaat niet van rechtswege teniet door het overlijden van de pachter.
2. Bij het overlijden van pachter zijn de erfgenamen gehouden daarvan binnen één maand na het overlijden mededeling te doen aan verpachter. Voorts zullen zij daarbij mededelen wie de erfgenamen van pachter zijn en uit welke hoofde.
2. Bij het overlijden van pachter zet dan wel zetten diens echtgenoot of geregistreerde partner, een of meer van diens bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, een of meer van diens pleegkinderen of iedere medepachter of onderpachter de pachtovereenkomst voort, tenzij de verpachter binnen drie maanden na het overlijden van de pachter schriftelijk wordt medegedeeld dat daarvan wordt afgezien.

Artikel 20.

Faillissement

Bij faillissement van pachter kan verpachter de pacht opzeggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. Verpachter kan alsdan de volledige pacht prijs over het lopende pachtjaar opeisen.

Artikel 21.

Oplevering

1. Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachtijd geploegd op 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. Verpachter zal 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 in die staat het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van glyfosaat en pachter ook redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft kunnen treffen om dit te voorkomen.
2. De eigendom van gewassen, al dan niet wortelvast, producten, machines, materialen e.d. die na de oplevering nog op of in het pachtobject aanwezig zijn gaan zonder vergoeding over naar verpachter, tenzij bedoelde eigendom is overgegaan naar de opvolgende pachter.
3. Pachter zal bij het eindigen van de pacht de landerijen, sloten greppels en verder alles wat ten dienste van het pachtobject aanwezig is (onder andere 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 22.

Pachtvergang

De afgaande en opkomende pachter zijn verplicht elkander met al datgene te gerieven, wat vereist wordt om het betrekken en het verlaten van het gepachte gemakkelijker te maken, zowel wat betreft het gebruik voor het volgende jaar, het inoogsten van de nog te velde staande vruchten, het verrekenen van kosten voor werkzaamheden die aan toekomstige jaren toegerekend moeten worden (bijvoorbeeld onderhoudsbemesting) als anderszins, alles overeenkomstig het plaatselijk gebruik.

Artikel 23.

Ingebrekestelling en boete

1. Ten aanzien van de bij de pachtovereenkomst 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.
2. Indien pachter in verzuim is na ommekomst van het gestelde in lid 1 van dit artikel, is pachter een direct opeisbare boete verschuldigd van 2 promille van de overeengekomen jaarlijkse pacht prijs met een minimum van € 50,00 (zegge: vijftig euro) per dag gedurende maximaal 60 dagen.
3. Indien pachter in verzuim is het gepachte bij het einde van de pacht te verlaten, ontruimen en ter vrije beschikking van verpachter te stellen, is pachter een direct opeisbare boete verschuldigd van tweemaal de jaarpacht, omgerekend per dag, met een minimum van € 50,00 (zegge: vijftig euro) per dag.

Artikel 24.

Kosten

De kosten aan de opstelling en afsluiting van de pachtovereenkomst 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 2 lid 2 van deze algemene voorwaarden van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 25.

Twee of meer personen

Indien twee of meer personen samen pachter zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 26.

Woonplaats

Voor het uitbrengen van gerechtelijke mededelingen zoals dagvaardings- en andere exploiten kiest de verpachter domicilie te haren kantore te Breda.

Artikel 27. Specifieke voorwaarden

1. Op het pachtobject is de Waterschapsverordening waterschap Brabantse Delta 2024 zoals deze nu of in de toekomst geldt, onverminderd van toepassing. In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in deze algemene voorwaarden en de Waterschapsverordening prevaleert het bepaalde in de Waterschapsverordening.
2. Indien de pachter na het einde van de pacht nog werkzaamheden aan of op het pachtobject dient te verrichten, zoals oogsten of sloten schonen, dient de pachter van de verpachter hiervoor uitdrukkelijk schriftelijk toestemming te hebben verzocht en verkregen. Deze toestemming dient uiterlijk één (1) maand van tevoren te worden verzocht. De uitvoering van deze werkzaamheden brengt niet met zich mee dat er sprake is van een voortzetting van de pachtovereenkomst. Het gaat enkel om incidenteel nog te verrichten werkzaamheden.
3. Het is niet toegestaan bollen, lelies, aardbeien, prei of asperges te verbouwen of bomen te planten.
4. Op het pachtobject mogen geen glyfosaathoudende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt.
5. De pachter is verplicht minimaal een bufferstrook in acht te nemen:
 - van 5 meter langs alle waterlopen die vallen onder de Kaderrichtlijn Water, tenzij:
 - de bufferstrook groter is dan 4% van de oppervlakte van het (topografisch) perceel, in welk geval de breedte van de bufferstrook terug mag naar 3 meter;
 - sprake is van een watervoerende sloot met een breedte van maximaal 10 meter en de bufferstrook van 3 meter nog steeds groter is dan 4% van de oppervlakte van het stuk grond, in welk geval de breedte van de bufferstrook terug mag naar 1 meter;
 - van 5 meter langs alle ecologisch kwetsbare waterlopen;
 - van 3 meter langs alle overige waterlopen, tenzij:
 - de bufferstrook groter is dan 4% van de oppervlakte van het (topografisch) perceel, in welk geval de breedte van de bufferstrook terug mag naar 1 meter;
 - de bufferstrook van 1 meter nog steeds groter is dan 4% van de oppervlakte van het stuk grond, in welk geval de breedte van de bufferstrook terug mag naar 0,5 meter.
 - van 1 meter langs alle droge sloten en greppels.


De bufferstrook mag nooit smaller zijn dan de verplichte teeltvrije zone. Indien de verplichte teeltvrije zone breder is dan de bufferstrook, geldt de breedte van de teeltvrije zone.
6. De bij het pachtobject behorende of omliggende landschapselementen (sloten, poelen, solitaire bomen en rijen van bomen en/of struiken op of binnen de perceelsgrens) worden in stand gehouden, het is niet toegestaan deze te verwijderen of te beschadigen. Pachter draagt op zijn kosten zorg voor het onderhoud van de landschapselementen.
7. Indien het gepachte reeds een SKAL-status heeft en wanneer gegunde een SKAL-bedrijf is of een SKAL-bedrijf in oprichting, moet aan SKAL-voorwaarden voldaan worden.
8. Pachter dient het gepachte te onderhouden en te gebruiken overeenkomstig het gestelde in onderhavige algemene voorwaarden, overeenkomstig de in de pachtovereenkomst gestelde voorwaarden en overeenkomstig diens inschrijving.
9. Pachter dient de voorschriften neergelegd in de Waterschapsverordening, bestaande of nieuwe wetten, reglementen en verordeningen die betrekking hebben op het pachtobject na te leven.
10. Pachter is ermee bekend dat op grond van de Waterschapsverordening
 - a. het beweiden van een kering met ander vee dan schapen en/of geiten is verboden;
 - b. het beweiden van een kering met schapen en/of geiten alleen is toegestaan in de periode van 1 april tot 1 oktober.
11. Pachter (en diens medewerkers, voor zover zij gebruik maken van het pachtobject) dient de Nederlandse, Engelse of Duitse taal te beheersen.
12. Met het pachtobject hangen geen productierechten of betalingsrechten samen. Indien na de ingangsdatum van de pachtovereenkomst (nieuwe) productierechten of betalingsrechten ontstaan, geldt het bepaalde in artikel 7 van deze algemene voorwaarden.

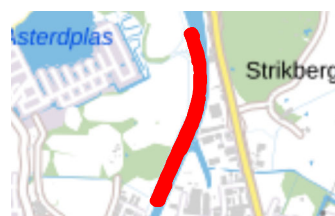
Pacht 2025: Kavel 1

Situatietekening pacht percelen: Breda H 2321 2325 K 1288



Legenda

 Openbare inschrijving kavel



Omschrijving:
Tekening hoort bij
pachtovereenkomst 2025

Soort pacht:
geliberaliseerde pacht

Formaat	Schaal	Datum
A4	1:5.870	13-11-2024
Versie	Volgnummer	
Versie	1	