

## Staatsbosbeheer

Postadres Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Telefoon 030-692 61 11

Planeenheid Veen- en Rijnzone

Object Westeinde

Relatie **Relatienummer**

Overeenkomst 170148

Zaak Z23-9699

Versienummer A01.01.ov.23.1



## Pachtovereenkomst

geliberaliseerde pacht voor zes jaar of korter, artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek

### De ondergetekenden:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.J.S. Wilting, teamleider Staatsbosbeheer Stad en Duin, hierna te noemen: 'Staatsbosbeheer',
2. **\*\*Naam wederpartij\*\***, gevestigd aan **\*\*adres\*\***, **\*\*postcode\*\*** te **\*\*plaats\*\***, ingeschreven bij KVK [KVK nummer], telefoonnummer **\*\*\*\*\***, e-mail **\*\*\*\*\***, hierna te noemen: 'pachter',

Staatsbosbeheer en pachter gezamenlijk hierna ook te noemen 'partijen'.

### Partijen, het volgend overwegend:

De verpachte grond is, of maakt onderdeel uit van een natuurterrein waar Staatsbosbeheer overeenkomstig vastgesteld overheidsbeleid (een) beheertype(s) natuur ontwikkelt en/of in stand houdt, zoals in deze overeenkomst nader wordt/worden aangeduid. In verband hiermee zijn in deze pachtovereenkomst specifieke voorwaarden geformuleerd ten aanzien van het agrarisch gebruik;

### komen het volgende overeen:

#### Artikel 1. Duur overeenkomst en omschrijving van het gepachte

1. Staatsbosbeheer geeft voor de duur van één jaar, ingaande op 1-3-2024 en eindigende op 28-02-2025, aan pachter in pacht, die in pacht aanvaardt de hierna te noemen percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Vakafd.	Beheertype	Oppervlakte (ha)
SWK03	I	14 GED	1R	N13.01	4,45
SWK03	I	14 GED	1S	N13.01	4,49
SWK03	I	14 GED	1T	N13.01	2,51
Totaal					11,45

hierna te noemen "het gepachte". Het gepachte is gearceerd aangegeven op de kaart die aan deze pachtovereenkomst is gehecht.

2. Wanneer de onder lid 1 aangegeven pachttermijn is verstreken, zal de pacht telkens stilzwijgend worden verlengd met één jaar, tenzij één van de partijen uiterlijk drie maanden voor het einde van de lopende pachttermijn met een aangetekende brief aan de wederpartij laat weten dat geen verlenging zal plaatsvinden.
3. Verlenging zoals bedoeld in lid 2 vindt maximaal 5 maal plaats, zodat de totale pachttermijn niet langer zal zijn dan zes jaar.

## **Artikel 2. Gebruik**

1. Pachter dient het gepachte uitsluitend te gebruiken als grasland.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staatsbosbeheer is het pachter niet toegestaan om het gepachte anders te gebruiken dan is bepaald in lid 1 van dit artikel.

## **Artikel 3. Pachtprijs**

1. De pachtsom bedraagt € per jaar.
2. Voor zover ingevolge artikel 1 lid 2 verlenging kan plaatsvinden, wordt de pachtprijs ieder jaar, voor het eerst met ingang van 01-03-2025, aangepast aan de hand van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens.  
Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule  $P_n = (A : B) \times P_o$ . In deze formule is:  
Pn: de nieuwe pachtprijs;  
A: de consumentenprijsindex van het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van pachtprijsherziening;  
B: de consumentenprijsindex van het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de laatste herziening van de pachtprijs (of bij eerste herziening: de beginpachtprijs);  
Po: de oude, aan te passen pachtprijs.
3. Indien de berekening van lid 2 leidt tot een lagere pachtprijs, vindt geen pachtprijsaanpassing plaats.
4. De pachtprijs wordt vermeerderd met 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.

## **Artikel 4. Bodemverontreiniging**

1. Er is sprake van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel wanneer er op en/of in de bodem van het gepachte hogere concentraties van schadelijke stoffen aanwezig zijn dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de stand van de wetenschap en de wettelijke normen die gelden in relatie tot de bestemming of het (voorgenomen) gebruik van het gepachte, dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Staatsbosbeheer is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat het gepachte bodemverontreiniging bevat. Partijen hebben geen reden om aan te nemen dat de bodem van het gepachte verontreinigd is en hebben daarom afgezien van het laten verrichten van bodemonderzoek.

## Artikel 5. Beheervorschriften

Aanvullend op de algemene voorschriften inzake het beheer die zijn opgenomen in de Algemene voorwaarden gelden de navolgende bijzondere beheervorschriften. Overtreding van de voorschriften die zijn opgenomen in dit artikel en in de Algemene voorwaarden worden door de Staatsbosbeheer aangemerkt als wanprestatie van de pachter. Bij strijdigheid tussen de voorschriften in dit artikel en bepalingen in de Algemene voorwaarden gaan de voorschriften in dit artikel voor.

### N13.01 Vochtig weidevogelgrasland

Op de kaart die aan deze pachtovereenkomst is gehecht is te zien welk beheertype geldt voor de gepachte grond of, wanneer er meerdere beheertypen gelden, welk beheertype op welk gedeelte van de gepachte grond geldt. Waar het beheertype "N13.01 Vochtig weidevogelgrasland" geldt dient de pachter aan de onderstaande voorschriften te voldoen. Afwijken van deze voorschriften is uitsluitend toegestaan na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer.

#### 1. Algemeen beheer

- Maaien en afvoeren van het maaisel, waarbij voor het maaien gecontroleerd dient te worden op broedgevallen en niet vliegvlugge weidevogelkuikens. Maaimoment altijd in overleg en na toestemming van Staatsbosbeheer.
- Indien er om enige reden geen contact kan worden gelegd met de verpachter over het maaimoment dan mogen de percelen worden gemaaid vanaf 15 juli.
- Buiten de periode van 15 juli tot 1 november vindt geen bestrijding plaats van pollige ruigten door maaien en afvoeren van het maaisel of door bloten. Wanneer bestrijding plaatsvindt wordt bodemverwonding voorkomen.
- In de periode van 15 maart tot 1 augustus worden geen veldwerkzaamheden uitgevoerd, voor zover uit de bijzondere voorwaarden van deze pachtovereenkomst en de Algemene voorwaarden niet anders blijkt.
- Herinzaaien en de daarbij behorende bodem- en zodebewerking vinden niet plaats.
- Slepen en rollen zijn alleen toegestaan na overleg met Staatsbosbeheer bij bijvoorbeeld overlast van molshopen of trapgaten bij overvloedige regenval gedurende de periode van beweiden.
- In de periode van 1 februari tot 1 juli kan water in de greppels worden gehouden; vanaf 1 juli wordt de grondwaterstand niet kunstmatig verlaagd, maar drogen de percelen via verdamping op.
- In de periode van 1 maart tot 1 juni wordt de grondwaterstand op een hoger peil gehouden dan 45 cm beneden maaiveld.

#### 2. Toepassing gebruik mest en beheer

- Het is toegestaan dan wel verplicht om elke 3 jaar te bemesten met maximaal 15 ton ruige stalmest (afkomstig van runderen en/of schapen) of een jaarlijkse gift van 5 ton per hectare. Noodzaak en tijdstip van de mestgift altijd in overleg met de verpachter.
- Het is niet toegestaan de mestgift op jaarbasis te verdelen over meer dan 1 gift per jaar.
- Het is niet toegestaan om mest uit te rijden in een zone van 2 meter langs de watergang of 1 meter langs een greppel.
- Plasdras delen mogen niet worden bemest.

### 3. Toepassing gebruik beweiding en beheer

- Beweiding gedurende het broedseizoen vanaf 1 mei tot 30 juni op aanwijzing van Staatsbosbeheer. Beweiding is een instrument om gedurende het broedseizoen geschikt foerageerbiotoop voor weidevogels te realiseren. Pachter is in staat om hier aan te voldoen waarbij er minimaal 0% tot maximaal 50% van het gepachte gedurende het broedseizoen beweid dient te worden. Dit op aanwijzing van Staatsbosbeheer waarbij gekeken zal worden naar nestlocaties, mogelijkheden voor foerageerbiotoop en vegetatiesamenstellingen. Hierbij dient de pachter te voldoen aan de volgende aanvullende voorwaarden;
  - Beweiding gedurende het broedseizoen van (gedeelten) van percelen op aanwijzing van Staatsbosbeheer.
  - Deze vorm van beweiding valt onder de beheervorm Standweide
  - Voorafgaand aan het inscharen neemt de pachter ten alle tijden contact op met Staatsbosbeheer.
  - Beweiding gedurende het broedseizoen vindt plaats met rustige runderen, bij voorkeur droge koeien of vrouwelijk vleesvee, ouder dan 2 jaar.
  - Beweiding gedurende het broedseizoen met een maximale hoeveelheid van 1GVE/ha van 1 mei tot 21 mei.
  - Beweiding gedurende het broedseizoen met een maximale hoeveelheid van 1,5GVE/ha van 22 mei tot 30 juni.
  - Na afloop van het broedseizoen en na vrijgave van Staatsbosbeheer dient het in het broedseizoen beweidde areaal te worden gemaaid en afgeruimd ter voorkoming het bevorderen van storingssoorten welke baat hebben bij de beheervorm standweide.
- Beweiding gedurende het naweideseizoen vanaf 1 juli tot 15 oktober is toegestaan op het gehele gepachte areaal, uitgezonderd het pestbosje. Hierbij dient de pachter te voldoen aan de volgende aanvullende voorwaarden;
  - Beweiding vindt plaats nadat het geheel is gemaaid en afgeruimd
  - Deze vorm van beweiding valt onder de beheervorm Hooiland met naweide
  - Beweiding gedurende de naweide vindt plaats met runderen en/of schapen
  - Beweiding gedurende de naweide met een maximale hoeveelheid van 3GVE/ha van 1 juli tot 15 oktober
  - Gedurende nabeweiding is de pachter verplicht om het gepachte te bloten voordat aanwezige storingssoorten zaad zetten. Storingssoorten zijn bijvoorbeeld Akkerdistels, Ridderzuring, Pitrus, Koolzaad, Raapzaad, Fluitekruid, Brandnetels en Bramen
- In specifieke gevallen kan Staatsbosbeheer besluiten om drukbegrazing toe te staan. Noodzaak, aantal GVE's en koppelgrootte alleen i.o.m. en na schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer.

#### Artikel 5a Algemene beheervoorwaarden

##### 1. \*Hybride beheer

- In beginsel is de pachter verantwoordelijk voor de uitvoering van het beheer zoals beschreven in deze pachtovereenkomst. In geval van grote verruiging of specifieke terreingesteldheid in de percelen kan Staatsbosbeheer het initiatief nemen om op het gepachte werkzaamheden in zijn geheel of gedeeltelijk uit te voeren. Hierbij is het doel om dominante soorten te bestrijden of omdat de machines ingezet door Staatsbosbeheer beter geschikt zijn voor de specifieke terreinomstandigheden (bijvoorbeeld een sterk beperkte draagkracht). Het initiatief omtrent hybride beheer ligt bij Staatsbosbeheer; de pachter kan hier geen rechten aan ontleen. Uitgangspunt van hybride beheer is een gezamenlijke inzet.

## 2. Aanvullende/afwijkende bepalingen

- In aanvulling op de AV artikel 8,
  - Boeteclausule niet van toepassing
- In aanvulling op de AV artikel 12,
  - lid 1 t/m 5 behoud Staatsbosbeheer het recht om de genoemde maatregelen wel toe te passen
- In afwijking op de AV artikel 13,
  - lid 3 niet van toepassing
  - lid 5 niet van toepassing; snoeiwerkzaamheden worden enkel door Staatsbosbeheer uitgevoerd
  - lid 6 uitzondering aangevuld met koolzaad, rapzaad, akkerdistel, pitrus en kruiskruidsoorten
- In afwijking op de AV artikel 14,
  - lid 1 schouwplicht wordt door Staatsbosbeheer uitgevoerd
  - lid 2 baggeren wordt door Staatsbosbeheer uitgevoerd
  - lid 3 /tm 7 zijn niet van toepassing daar schonen en baggerwerkzaamheden door Staatsbosbeheer worden uitgevoerd.
- In afwijking op de AV artikel 16
  - Lid 1 a Staatsbosbeheer zorgt voor een deugdelijke afrastering, indien als gevolg van onjuist gebruik door pachter schade ontstaat betaald pachter het herstel
  - Lid 1 b beheer toegangsweg ligt bij Staatsbosbeheer, verpachter houdt wel beheerpad en openbare weg vrij van grondkluiten, modder, mest, plantenresten e.d.
  - Lid 1 c,d; onderhoud greppels wordt uitgevoerd door Staatsbosbeheer
- In afwijking op de AV artikel 24
  - Lid 1; gezien het intensieve beheer is het ondoenlijk om de komst van medewerkers consequent te melden. Staatsbosbeheer zal zich dan ook niet melden bij het betreden van het gepachte. Onderhoudswerkzaamheden worden wel afgestemd met de pachter.

De pachter is verplicht het volgende te doen:

- Volledig afvoeren van het gewas als er gemaaid is
- Bij gemechaniseerde werkzaamheden vanuit het midden van het perceel beginnen
- Grasland kort de winter in laten gaan door passende maatregelen voor 1 november van elk jaar
- Afdoende toezicht op het vee houden
- Bij het vervangen van rasterpalen onbehandelde palen gebruiken, bij voorkeur tamme-kastanje of Robinia pseudoacacia
- Jacobskruiskruid te verwijderen vóór de bloei
- De van toepassing zijnde bepalingen van de Gedragscode Natuurbeheer na te leven
- Aanwezige toegangspoorten, draadhekken e.d. dienen telkens na elk gebruik gesloten te zijn.

## 3. Bijzonderheden

- Op het kavel is voorgaande jaren zowel standweide als hooiland met naweide van toepassing geweest. Dit kan per jaar verschillen in zowel locatie als verhouding tussen beide beheervormen.
- Op perceel 1T2 (zie kaart) is een pestbosje aanwezig welke valt onder het SNL beheertype N17.05 Vochtig hakhout en middenbos. Dit object behoort niet tot het gepachte. Ten aanzien van het object gelden de volgende regels:
  - Vegetatie op het element wordt in stand gehouden en beheerd door de verpachter
  - De morfologie van het element wordt niet beschadigd
  - Het aanvreten van stammen of grote takken door vee wordt voorkomen
  - Er wordt geen schade toegebracht door betreding of berijden door mensen, vee of machines

- Er wordt geen schade toegebracht door plaatsing van elementvreemde zaken, zoals rasters en borden
- De historische vorm van het water rondom het element wordt behouden: vertrapping wordt tegengegaan en zo nodig hersteld
- Indien door Staatsbosbeheer wenselijk geacht voor de weidevogelstelling van het gebied kan naar behoefte een zonnepomp worden ingezet om greppels aanvullend te vernatten. Dit kan per jaar verschillen.
- Het dijktaalud aan de noordzijde van het kavel tussen het gaashekwerk en de meerburgerwetering behoort niet tot het gepachte.

#### **Artikel 6. Gedogen**

Pachter zal gedogen dat Staatsbosbeheer op of aan het gepachte de volgende activiteiten of handelingen zal verrichten, zal doen verrichten of aan derden zal toestaan:

- Onderzoeks- of andere werkzaamheden, die voortvloeien uit en/of verband houden met de natuurwetenschappelijke betekenis van het gebied waarvan het gepachte deel uitmaakt; daarbij zal ervoor worden gewaakt dat het vrije gebruik van het gepachte door pachter niet zal worden aangetast
- Onderhoudswerkzaamheden aan boom- en struikbeplantingen
- Onderhoudswerkzaamheden in het kader van hybride beheer
- Verlenen van uit- en overwegen aan derden
- Handhaven van een hoge slootwaterstand in het voorjaar waarbij de greppels een watervoerend karakter hebben.
- Inunderen of draszetten van greppels in de periode van 15 maart tot 1 juli

#### **Artikel 7. Gegevens ten behoeve van mestboekhouding**

1. Voor natuurterreinen waarop een bepaald beheer wordt gevoerd neemt Staatsbosbeheer in pachtovereenkomsten bepalingen op die nodig zijn voor dat beheer. Bepalingen inzake beweiding en mestgift brengen in het algemeen mee dat de hoeveelheid dierlijke meststoffen die mag worden gebruikt wordt beperkt. Voor de toepassing van het Besluit gebruik meststoffen heeft Staatsbosbeheer berekend tot welke beperkingen die bepalingen leiden voor ieder beheertype. Die beperkingen zijn opgenomen in onderstaande tabel. De pachter dient, voor wat betreft het gebruik van meststoffen en beweiding, na te leven wat in de pachtovereenkomst en de Algemene voorwaarden staat.
2. In zijn administratie kan de pachter per ha maximaal de in de tabel opgenomen hoeveelheden kg fosfaat en kg stikstof opnemen, behorend bij de beheertypen van de met deze pachtovereenkomst in pacht uitgegeven grond, een en ander in overeenstemming met artikel 32 van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet.

<b>Beheertype</b>	<b>Kg fosfaat</b>	<b>Kg stikstof</b>
N13.01	45	105

## Artikel 8. Beweiden in opengesteld terrein

1. N.v.t

## Artikel 9. Goedkeuring grondkamer

Pachter stemt ermee in dat Staatsbosbeheer deze overeenkomst namens de pachter bij de grondkamer ter goedkeuring indient. De kosten voor deze goedkeuring worden door de pachter betaald en door de grondkamer rechtstreeks aan de pachter in rekening gebracht.

## Artikel 10. Toepasselijkheid Algemene voorwaarden

1. Op deze overeenkomst zijn de Algemene voorwaarden pacht Staatsbosbeheer 2023 van toepassing. Dit is alleen anders wanneer onderdelen daarvan in deze overeenkomst expliciet niet van toepassing zijn verklaard. De Algemene voorwaarden zijn als bijlage aan deze overeenkomst gehecht en maken daar deel van uit.
2. Algemene voorwaarden van pachter zijn, hoe ook genaamd en hoe ook aan Staatsbosbeheer verstrekt, nooit van toepassing op deze overeenkomst.

## Artikel 11. Toepasselijkheid Burgerlijk Wetboek

1. Artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is op deze overeenkomst van toepassing.
2. De bepalingen van de artikelen 313 lid 2, 319 lid 1 onder a, c en d, 325, 327, 328, 332, 333, 363 tot en met 374, 378 tot en met 384, 399a en 399c lid 1 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing op deze overeenkomst.

## Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud te:

---

(plaats)

---

(plaats)

---

(datum)

---

(datum)

---

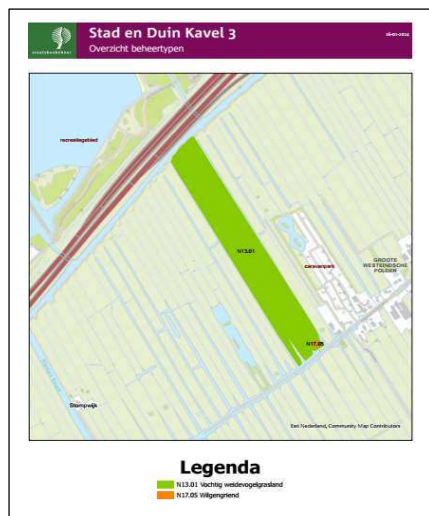
(handtekening Staatsbosbeheer)

---

(handtekening pachter(s))

## Bijlagen:

- Algemene voorwaarden pacht Staatsbosbeheer 2023
- Kaart

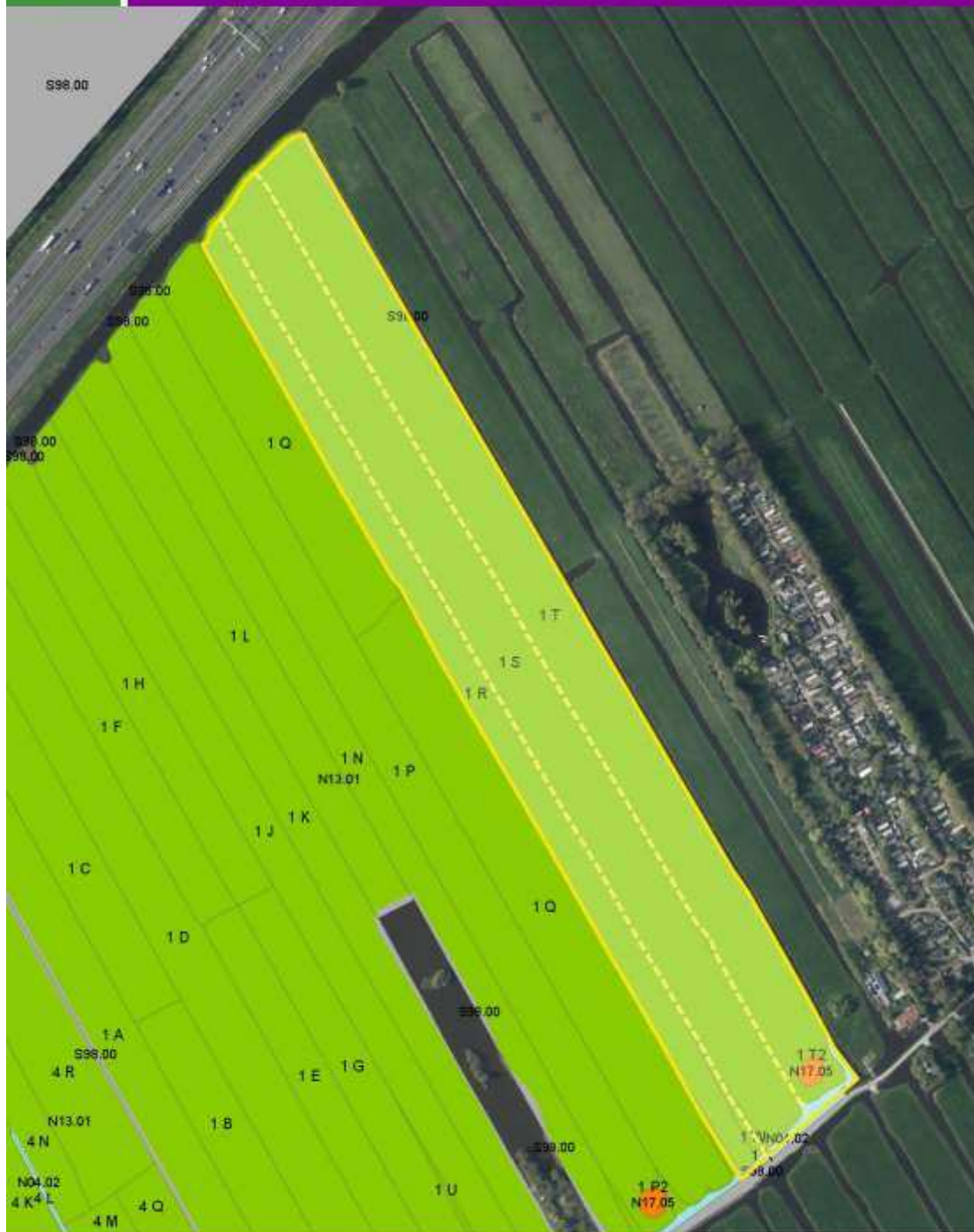






# Beheertypenkaart Kavel 3 Westeinde

Groen gearceerd: N13.01 Vochtig weidevogelgrasland, Oranje gearceerd: N17.05



Auteur:  
-Auteur-

Datum: 29-11-2023  
Schaal: 1:4.000

0 40 80  
Meters

Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Staatsbosbeheer



## **Algemene voorwaarden pacht Staatsbosbeheer 2023**

### **Geldend voor:**

- Pachtovereenkomst - geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar
- Pachtovereenkomst - geliberaliseerde pacht zes jaar of korter

## Inhoud

### ALGEMEEN

- Artikel 1 Definities, begripsomschrijvingen
- Artikel 2 Indicatieve vermeldingen
- Artikel 3 Staat van het gepachte bij aanvang
- Artikel 4 Hoofdelijkheid bij meerdere pachters
- Artikel 5 Nakoming
- Artikel 6 Beperkingen inzake het gebruik

### FINANCIËLE BEPALINGEN

- Artikel 7 Betalingen
- Artikel 8 Boete bij te late betaling
- Artikel 9 Verrekening
- Artikel 10 Verminderd genot
- Artikel 11 Kosten van de overeenkomst

### ALGEMENE VOORSCHRIFTEN INZAKE HET BEHEER

- Artikel 12 Waterhuishouding, bodem, bemesting
- Artikel 13 Bescherming flora en fauna
- Artikel 14 Baggeren en schonen van oppervlaktewater
- Artikel 15 Schadelijke stoffen
- Artikel 16 Onderhoud

### VEILIGHEID, SCHADE, VERZEKERING

- Artikel 17 Veiligheid en brandpreventie
- Artikel 18 Schadeherstel
- Artikel 19 Schadevergoeding
- Artikel 20 Verzekering

### RECHTEN DERDEN

- Artikel 21. Voorbehoud faunabeheer en visserij
- Artikel 22 Overdracht, onderpacht
- Artikel 23 Inbreuk door derden
- Artikel 24 Toelating personeel
- Artikel 25 Openbare voorzieningen

### EINDE PACHTOVEREENKOMST

- Artikel 26 Oplevering
- Artikel 27 Overlijden; ontbinding rechtspersoon

### SLOTBEPALING

- Artikel 28 Slotbepaling

## ALGEMEEN

### Artikel 1 Definities, begripsomschrijvingen

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Algemene voorwaarden: Deze Algemene voorwaarden.
- b. Overeenkomst: De door Staatsbosbeheer als verpachter met de pachter opgemaakte pachtovereenkomst, waarin deze Algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard.
- c. Het gepachte: De bij de overeenkomst in pacht uitgegeven onroerende zaak of zaken. Waar in deze Algemene voorwaarden wordt gesproken over (gepachte) gebouwen, is de desbetreffende bepaling, althans voor zover die betrekking heeft op gebouwen, niet van toepassing wanneer geen gebouwen van het gepachte deel uitmaken.

### Artikel 2 Indicatieve vermeldingen

1. De vermelding in de overeenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, bestemming of ligging van het gepachte is een zo nauwkeurig mogelijke aanduiding, zonder dat het gepachte hier geheel aan behoeft te beantwoorden. Eventuele afwijkingen in vorenbedoelde zin leveren geen gebreken in de zin van de wet op. De pachter heeft nimmer enige aanspraak op ontbinding van de overeenkomst, op vermindering van de pachtsom of op enige schadevergoeding, indien de gedane opgave van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, bestemming of ligging van het gepachte niet geheel met de werkelijkheid blijkt overeen te komen.
2. De pachter en Staatsbosbeheer doen afstand van iedere rechtsvordering tot vermindering of vermeerdering van de pachtsom wegens onder- of overmaat.

### Artikel 3 Staat van het gepachte bij aanvang

1. De pachter kent het gepachte volledig en aanvaardt dit in de feitelijke staat, waarin het zich bij het aangaan van de overeenkomst bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdiensbaarheden, en in de onderhoudsstaat waarin het gepachte zich bevindt.
2. Voor de toepassing van artikel 7:342 van het Burgerlijk Wetboek worden, waar nodig in afwijking van artikel 7:337 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, de staat en/of de eigenschappen van het gepachte bij het aangaan van de overeenkomst, voor zover niet zijnde gebreken als bedoeld in lid 3, geacht geen gebreken te zijn.

De pachter kan geen aanspraken doen op Staatsbosbeheer ter zake van de staat of eigenschappen van het gepachte als hier bedoeld of daardoor veroorzaakte schade.

3. Staatsbosbeheer is evenmin aansprakelijk voor (schade als gevolg van) gebreken aan het gepachte die Staatsbosbeheer bij het aangaan van de overeenkomst niet kende en naar de op dat moment gangbare opvattingen ook niet behoorde te kennen. Ook is Staatsbosbeheer, waar nodig in afwijking van artikel 7:341 van het Burgerlijk Wetboek, niet aansprakelijk voor (schade als gevolg van) zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na het aangaan van de overeenkomst zijn of zullen ontstaan.
4. Onder gebreken in de zin van lid 3 wordt mede verstaan vervuiling van bodem of water door stoffen die, mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.

#### **Artikel 4 Hoofdelijkheid bij meerdere pachters**

Wanneer twee of meer personen tezamen als pachter optreden, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **Artikel 5 Nakoming**

In geval van niet naleving van enige verplichting of aanwijzing welke de pachter bij of krachtens de overeenkomst is opgelegd of uit de wet voortvloeit, is hij verplicht op eerste aanzegging van Staatsbosbeheer hetgeen in strijd met die verplichting of aanwijzing is verricht of nagelaten teniet te doen of datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming van deze verplichting of aanwijzing zou hebben geleid.

#### **Artikel 6 Beperkingen inzake het gebruik**

1. De pachter dient het gepachte persoonlijk en voor eigen rekening te exploiteren. Het is de pachter niet toegestaan om het gepachte niet daadwerkelijk in gebruik te nemen.
2. De pachter en de personen die bij hem inwonen zijn niet bevoegd om op of vanuit het gepachte of de zich op het gepachte bevindende gebouwen een handel, beroep of een ander bedrijf dan het landbouwbedrijf van de pachter zelf uit te oefenen.
3. De pachter mag het gepachte niet zodanig gebruiken of doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of milieuhygiëne dan wel gevaar, schade of

hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan. De pachter is verplicht zich te gedragen naar de aanwijzingen, die hem ter zake door Staatsbosbeheer worden verstrekt.

4. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:348 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is de pachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer niet bevoegd:
  - a. op het gepachte gebouwen of getimmerten te plaatsen, het gepachte in enig opzicht te wijzigen of uit te breiden of daarop werken aan te leggen;
  - b. door hemzelf aangebrachte verbeteringen en toevoegingen ongedaan te maken;
  - c. voorwerpen dienende tot reclame aan te brengen of toe te laten op of aan het gepachte of de zich daarop bevindende gebouwen of beplantingen;
  - d. nieuwe uitwegen of overwegen te maken dan wel aan derden toe te staan of te gedogen;
  - e. gas-, waterleiding, elektriciteits-, bliksembeveiligings- en communicatie-installaties met de daarbij behorende buizen, kabels en leidingen te wijzigen of uit te breiden;
  - f. brandstof- en andere tanks voor de opslag van chemicaliën, silo's en (mest)bassins te plaatsen;
  - g. takels of andere hijsinrichtingen te verbinden aan een constructiedeel van de gebouwen;
  - h. dieren te stallen in ruimten die daarvoor niet zijn ingericht.

#### **FINANCIËLE BEPALINGEN**

##### **Artikel 7 Betalingen**

1. Staatsbosbeheer stuurt voor de betaling van de pacht prijs en andere op basis van deze overeenkomst verschuldigde bedragen een factuur.
2. Betalingen dienen plaats te vinden op de wijze en binnen de termijn die in de factuur is aangegeven.
3. Betalingen ter zake van de overeenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en de verschenen boete en ten slotte in mindering van de verschuldigde pachtbetalingen, de oudst openstaande vorderingen als eerste, en van de lopende rente.

## Artikel 8 Boete bij te late betaling

Bij overschrijding van de betalingstermijn is de pachter in verzuim zonder dat ingebrekestelling is vereist. Pachter verbeurt in dit geval een boete gelijk aan één procent van de jaarlijkse pachtsom, voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van honderd euro (€ 100,-), onverminderd het recht van Staatsbosbeheer om nakoming of ontbinding van de overeenkomst en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

## Artikel 9 Verrekening

De pachter is niet bevoegd om hetgeen hij ter zake van de overeenkomst aan Staatsbosbeheer is verschuldigd te verrekenen met vorderingen die hij op Staatsbosbeheer mocht hebben, onverminderd het bepaalde in artikel 7:330 van het Burgerlijk Wetboek.

## Artikel 10 Verminderd genot

De pachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de pachtsom vorderen indien hij, door welke omstandigheden ook, geen of slechts een beperkt genot van het pachtrecht heeft, behoudens het bepaalde in artikel 7:330 van het Burgerlijk Wetboek.

## Artikel 11 Kosten van de overeenkomst

De kosten van de pachtovereenkomst en van de overeenkomsten tot wijziging daarvan komen ten laste van de pachter. Onder deze kosten is mede begrepen het aan de grondkamer verschuldigde recht. Indien een andere verhoging van de pachtprijs wordt overeengekomen dan een verhoging die van rechtswege geldt, komen de kosten van de wijzigingsovereenkomst ten laste van Staatsbosbeheer.

## ALGEMENE VOORSCHRIFTEN INZAKE HET BEHEER

### Artikel 12 Waterhuishouding, bodem, bemesting

1. Het is niet toegestaan:
  - a. de waterhuishouding te veranderen of te verstoren;
  - b. het land te beregenen of te bevloeien.
2. Het is niet toegestaan:
  - a. de oorspronkelijke bodemopbouw of het natuurlijke reliëf te veranderen of te verstoren;

- b. insporing of andere beschadiging van de bodem te veroorzaken;
  - c. greppels of kades aan te brengen;
  - d. reeds aanwezige greppels uit te diepen tot meer dan 30 centimeter beneden het maaiveld;
  - e. onderwaterdrainage of drukdrainage aan te brengen.
3. Het is niet toegestaan de grond te bewerken, bijvoorbeeld door te rollen, ploegen, egaliseren, slepen, scheuren, eggen of frezen. Dit geldt niet voor akkers.
  4. Herinzaaien of doorzaaien en de daarbij behorende bodem- en zodebewerking is niet toegestaan.
  5. Het is niet toegestaan de grond te bemesten in welke vorm dan ook, tenzij bemesting volgt uit de overeenkomsten die deel uitmaken van de overeenkomst. Ook in dat geval worden niet gebruikt: (stal)mest van dieren die korter dan 14 dagen geleden zijn ontwormd, paardenmest en mest van dieren die besmet zijn met parasieten, zoals leverbot, maag- en darmwormen.

### Artikel 13 Bescherming flora en fauna

1. Het is niet toegestaan om, zonder toestemming van Staatsbosbeheer, in het wild levende dieren en vogels in het gepachte terrein opzettelijk te doden, te vangen of in gevaar te brengen.
2. Bij het gebruik van machines worden adequate voorzorgsmaatregelen genomen ter bescherming van vogels en dieren tegen die machines. Gedacht kan worden aan een wildredder of een drone met warmtegevoelige camera. Bij gemechaniseerde werkzaamheden wordt vanuit het midden van het perceel begonnen met de werkzaamheden.
3. In graslanden of andere grazige vegetaties (met uitzondering van vochtig weidevogelgrasland N13.01) blijft bij maaiwerkzaamheden 5% van de vegetatie staan als dekking voor jonge dieren, waaronder een stuk slootrand, wanneer er sloten aanwezig zijn. De niet gemaaide plekken worden ieder jaar afgewisseld.
4. Van 16 maart tot 16 juni worden geen veldwerkzaamheden uitgevoerd. Nesten worden ten minste 5 meter rondom gemeden. Bij aanwezigheid van kwartel of kwartelkoning worden geen werkzaamheden uitgevoerd van 16 maart tot 15 augustus.
5. Het is niet toegestaan hout te snoeien of te oogsten in de periode van 16 maart tot 15 augustus.

6. Het plukken, uitsteken, bestrijden of verwijderen (trekken) van planten en schimmels, zoals bloeiende kruiden, paddenstoelen of veenmossen is niet toegestaan. Uitzondering op deze regel zijn plaagsoorten zoals ridderzuring, krulzuring, grote brandnetel, reuzenberenklauw en Japanse duizendknoop. Bij twijfel vindt overleg plaats met Staatsbosbeheer.
7. Plaggen, chopperen en maaien van heide is niet toegestaan in de periode 16 maart tot 1 september.
8. Branden, bijvoorbeeld van heide of rietland, is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer.
9. Broedhopen van ringslangen en andere voorplantingsbiotopen van reptielen en amfibieën worden niet beschadigd.

#### **Artikel 14 Baggeren en schonen van oppervlaktewater**

1. Onderhoudswerkzaamheden die noodzakelijk zijn om aan de schouwplicht te voldoen en het waar nodig schonen van sloten en slootoevers vinden uitsluitend plaats in de periode van 1 september tot 1 november.
2. Baggeren vindt alleen plaats wanneer de waterkolom te ondiep wordt voor waterplanten en/of wanneer er diepteschouw is aangekondigd door de waterbeheerder. De uitvoering vindt steeds plaats in overleg met en op aanwijzingen van Staatsbosbeheer.
3. Niet schouwplichtige sloten die dreigen dicht te groeien worden in overleg met en op aanwijzingen van Staatsbosbeheer geschoond (niet per se jaarlijks).
4. Bij het schonen van een sloot met krabbescheer wordt ten minste 50% van de vegetatie niet verwijderd.
5. Bij aanwezigheid van beschermde weekdieren of insecten in de sloten wordt alleen in de periode 1 september tot 1 november geschoond. Minimaal 25% van de vegetatie of van de waterbodem wordt niet geschoond.
6. Bagger en schoonsel/maaisel wordt afgevoerd wanneer het beheertypen N05.02, N06.01, N06.02, N06.04, N07.01, N10.01, N10.02, N11.01, N12.01 en/of N12.03 betreft. Bagger en schoonsel/maaisel wordt zoveel mogelijk verspreid over het land wanneer het beheertypen N09.01, N12.02, N12.04, N12.05, N12.06, en N13.01 en/of N13.02 betreft.
7. Kleine, geïsoleerd liggende wateren zoals poelen en dobben, worden uitsluitend geschoond in de periode van 1 september tot 1 november.

#### **Artikel 15 Schadelijke stoffen**

1. Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen, gewasbeschermingsmiddelen of andere chemische producten, hoe ook genaamd en in welke vorm dan ook, te gebruiken, zowel op land als in water.
2. Het is niet toegestaan om producten op of in de grond te brengen die ontwormingsmiddelen kunnen bevatten, zoals bijvoorbeeld mest van dieren die recent zijn ontwormd of stro dat ontwormingsmiddelen bevat.
3. Het is niet toegestaan vee te weiden dat wordt behandeld of in de voorgaande vier maanden is behandeld met Ivermectine of andere avermectines, ongeacht met welk doel.
4. Het is niet toegestaan vee te weiden dat ontwormingsmiddelen krijgt toegediend via bolus of injectaat of in de voorgaande vier maanden ontwormingsmiddelen toegediend heeft gekregen via bolus of injectaat.
5. Van de in lid 3 en 4 genoemde termijn kan worden afgeweken wanneer door middel van geanalyseerde monsters kan worden aangetoond dat er geen restanten van de betreffende producten meer worden uitgescheiden; ook dan blijft echter een minimale termijn van twee maanden gelden.
6. Het is niet toegestaan vee te weiden dat, op andere wijze dan bedoeld in lid 4, wordt behandeld, of in de voorgaande 14 dagen is behandeld met antibiotica of met andere soorten ontwormingsmiddelen dan avermectines, ongeacht met welk doel.

#### **Artikel 16 Onderhoud**

1. De pachter is verplicht om alle reparaties en al het dagelijkse en niet dagelijkse onderhoud van of aan het gepachte, inclusief de gepachte gebouwen en de bij het gepachte behorende sloten en greppels, voor zijn eigen rekening te (doen) verrichten. Deze verplichtingen van de pachter omvatten onder meer:
  - a. in geval van beweiding van het gepachte zorgdragen voor een deugdelijke afrastering, waarbij de pachter ervoor dient te waken dat geen afrasteringen aan bomen of ander gewas worden bevestigd;
  - b. toegangswegen vanaf de verharding van de openbare weg tot op het gepachte zodanig onderhouden dat deze in goede staat blijven verkeren en de verharding van wegen die openbaar toegankelijk zijn vrijhouden van grondkluiten, modder, mest, plantenresten e.d.;

- c. drainage met bijbehorende eindbuizen zodanig onderhouden dat deze in goede staat blijft verkeren en ervoor zorgdragen dat buis- en kokerleidingen goed open zijn;
  - d. onherstelbaar beschadigde drainbuizen of verbinding sleidingen tussen greppels en sloten voor eigen rekening en door nieuwe vervangen;
  - e. greppel- en drainuitmondingen onderhouden, waarbij het inspoelen van slootkanten moet worden verhinderd;
  - f. alle dagelijkse en niet dagelijkse reparaties aan de gebouwen, waaronder onder meer zijn begrepen reparaties aan buiten- en binnensloten, vensterglazen, sluitingen van luiken of blinden, dakbedekkingen, goten, afvoerpijpen en buitenmetselwerken;
  - g. buiten- en binnenvierwerken van de gepachte gebouwen onderhouden;
  - h. bliksembeveiligingsinstallaties onderhouden en controleren;
  - i. schoorstenen, putten, afvoerkanalen, regenbakken e.d. van gepachte gebouwen schoonhouden;
  - j. grensscheidingen zichtbaar en in goede staat houden;
  - k. brandstof- en andere tanks, silo's en (mest)bassins met bijbehorende leidingen onderhouden en controleren.
2. In afwijking van artikel 7:339 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is Staatsbosbeheer niet verplicht op verlang van pachter gebreken van welke aard dan ook te verhelpen.

## **VEILIGHEID, SCHADE, VERZEKERING**

### **Artikel 17 Veiligheid en brandpreventie**

1. De pachter is verplicht alle wet- en regelgeving na te leven die direct of indirect betrekking heeft op de pachter of op het (gebruik van het) gepachte, zoals (brand)veiligheidseisen en voorschriften ten aanzien van het milieu, de waterstaat en het aanbrengen van gebouwen, werken of beplantingen binnen een bepaalde afstand van gebouwen of werken met doeleinden van openbaar nut.
2. Het aanwezig hebben en gebruiken van brandgevaarlijke apparaten, bijvoorbeeld voor verwarming van gepachte gebouwen, is uitsluitend toegestaan indien deze in een deugdelijke staat verkeren en wordt voldaan

aan de daaraan gestelde wettelijke eisen die verband houden met brandpreventie. De pachter is verplicht ervoor te zorgen dat er ten minste twee voor gebruik gereed zijnde deugdelijke vorstbestendige brandblusapparaten in de gepachte gebouwen aanwezig zijn.

### **Artikel 18 Schadeherstel**

1. Alle werken of eigendommen van Staatsbosbeheer, die ten gevolge van de uitoefening van het pachtrecht mochten worden beschadigd, moeten door en op kosten van de pachter op eerste aanschrijving van Staatsbosbeheer binnen de daarbij te bepalen termijn tot genoegen van Staatsbosbeheer worden hersteld, onverminderd het recht van Staatsbosbeheer tot het vorderen van schadevergoeding.
2. De pachter is jegens Staatsbosbeheer aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, aan het gepachte die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit de overeenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De pachter is jegens Staatsbosbeheer op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gepachte bevinden.

### **Artikel 19 Schadevergoeding**

Indien de pachter of Staatsbosbeheer in enigerlei verplichting tekort schiet, waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, dan moet de partij die tekort schiet deze schade vergoeden.

### **Artikel 20 Verzekering**

1. Het is de pachter bekend dat Staatsbosbeheer met betrekking tot gepachte gebouwen geen opstalverzekering (tegen onder meer brand- en stormschade) heeft gesloten.
2. De pachter is gehouden de aansprakelijkheid die op hem rust krachtens de wet of deze overeenkomst voldoende te verzekeren en verzekerd te houden.
3. De pachter draagt alle rechten en vorderingen, welke hij uit hoofde van de in het vorige lid bedoelde verzekeringsovereenkomst jegens verzekeraar kan geldend maken met betrekking tot gepachte gebouwen, over aan Staatsbosbeheer.
4. De pachter is verplicht Staatsbosbeheer op diens verzoek inzage te geven in de door hem ten behoeve van het gepachte gesloten verzekering(en).

## RECHTEN DERDEN

### Artikel 21. Voorbehoud faunabeheer en visserij

1. Staatsbosbeheer behoudt zich het recht tot de uitoefening van de jacht en van de visserij voor. De pachter verleent op voorhand de in artikel 3.23 lid 1 sub d. sub 1<sup>o</sup> van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming voor de huur van het jachtrecht door een derde en dient te gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die daartoe van Staatsbosbeheer het recht hebben verkregen. Staatsbosbeheer dient de pachter desgevraagd te informeren aan welke natuurlijke- of rechtspersonen dergelijke rechten zijn verleend.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 3, is het de pachter niet toegestaan om op het gepachte gebruik te maken van vrijstellingen als bedoeld in artikel 3.15 lid 2 en lid 4 Wet natuurbescherming.
3. De pachter verleent op voorhand aan Staatsbosbeheer of aan de natuurlijke- of rechtspersonen die hiertoe door Staatsbosbeheer worden aangewezen de in artikel 3.15 lid 7 van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming om op het gepachte handelingen, zoals bedoeld in de genoemde bepaling, te verrichten ter bestrijding van schadeveroorzakende vogels en dieren en daartoe het gepachte te betreden. De pachter verleent een toestemming als hier bedoeld niet aan andere dan de hiervoor bedoelde natuurlijke- of rechtspersonen.
4. De pachter verleent op voorhand toestemming voor het uitvoeren van populatiebeperking op het gepachte door daartoe bevoegde derden, zoals bedoeld in de artikelen 3.17 en 3.18 van de Wet natuurbescherming, en het daartoe betreden van het gepachte door die derden.
5. Indien het gepachte aan water grenst of indien in het gepachte water is begrepen en Staatsbosbeheer aan derden het recht heeft verleend om op of aan dat water de hengelsport uit te oefenen, dient de pachter te gedogen dat deze derden het gepachte betreden en daarop verblijven om van dit recht gebruik te kunnen maken.

### Artikel 22 Overdracht, onderpacht

1. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 7:363 tot en met 7:365 van het Burgerlijk Wetboek is de pachter niet bevoegd om zonder schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer zijn uit de overeenkomst voortvloeiende vorderingen of rechten geheel of gedeeltelijk over te dragen, het gepachte geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde, te bezwaren of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma,

commanditaire vennootschap of rechtspersoon, dan wel de pachtrechten, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.

2. De pachter is zonder schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer niet bevoegd het gepachte geheel of gedeeltelijk onder te verpachten of onder welke titel ook aan een derde in gebruik te geven of in genot af te staan.

### Artikel 23 Inbreuk door derden

Onverminderd artikel 7:356 van het Burgerlijk Wetboek dient de pachter voor het bezit en het behoud van de rechten van Staatsbosbeheer op het gepachte te waken. De pachter dient Staatsbosbeheer van iedere inbreuk, door derden op het gepachte gepleegd meteen in kennis te stellen. De pachter verricht al het nodige om dergelijke inbreuken te beëindigen en treft alle maatregelen die nodig zijn om te voorkomen dat Staatsbosbeheer schade lijdt of om zulke schade te beperken.

### Artikel 24 Toelating personeel

1. Personeel en opdrachtnemers van Staatsbosbeheer hebben ten behoeve van noodzakelijke werkzaamheden en taakuitoefening altijd vrije toegang tot het gepachte. Waar mogelijk melden zij hun komst van tevoren aan.
2. In afwijking van lid 1 hebben de daar bedoelde personen slechts toegang tot de gepachte gebouwen na een daarvoor met de pachter gemaakte afspraak. De pachter dient zijn medewerking te verlenen aan het maken van zo'n afspraak.

### Artikel 25 Openbare voorzieningen

1. De pachter zal gedogen dat op, in, aan of boven het gepachte palen, kabels, buizen, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van openbare voorzieningen.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 3, tweede volzin, is Staatsbosbeheer voor dit gedogen geen vergoeding verschuldigd aan de pachter.



3. Door derden te betalen vergoedingen voor het aanbrengen en hebben van zaken als bedoeld in lid 1 komen ten goede aan Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer zal alle schade die een onmiddellijk gevolg is van de in lid 1 bedoelde werkzaamheden en van de aanwezigheid van de in lid 1 bedoelde zaken (doen) herstellen of (doen) vergoeden.

## **EINDE PACHTOVEREENKOMST**

### **Artikel 26 Oplevering**

1. De pachter dient bij het einde van de overeenkomst het gepachte en de in het gepachte begrepen gebouwen ter vrije beschikking te stellen aan Staatsbosbeheer, of aan de door Staatsbosbeheer aangewezen nieuwe grondgebruiker.
2. De pachter blijft aansprakelijk voor schade en gebreken (inclusief bodem- en/of waterverontreiniging) aan het gepachte of tekortkomingen in het onderhoud daarvan die zich na de oplevering als bedoeld in het eerste lid openbaren maar reeds voordien zijn ontstaan.
3. De pachter doet ten gunste van Staatsbosbeheer om niet afstand van alle zaken, waaronder gewassen, die zich op het moment van oplevering nog op het gepachte bevinden, voor zover deze niet al naar de opvolgende gebruiker zijn overgegaan.

### **Artikel 27 Overlijden; ontbinding rechtspersoon**

1. Wanneer een pachter overlijdt, zijn de erfgenamen of medepachters verplicht onder opgave van hun naam, adres en woonplaats Staatsbosbeheer daarvan binnen één maand door middel van een aangetekende brief in kennis te stellen.
2. Indien de pachter een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht Staatsbosbeheer hiervan binnen één maand door middel van een aangetekende brief in kennis te stellen.

## **SLOTBEPALING**

### **Artikel 28 Slotbepaling**

Deze Algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene voorwaarden pacht Staatsbosbeheer 2023'.