



## GELIBERALISEERDE PACTH VOOR 6 JAAR OF KORTER

(in de zin van art. 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek)

Contract nummer:

ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon **Provincie Gelderland**, gevestigd te Arnhem, Markt 11 (correspondentieadres: postbus 9090, 6800 GX Arnhem), te dezen vertegenwoordigd door de afdelingsmanager van de afdeling Uitvoering Werken, thans de heer J.H.A. Arts, te dezen handelende krachtens het Algemeen reglement mandaat Gelderland 2009, rechtsgeldig vertegenwoordigend en handelend ter uitvoering van het in mandaat genomen besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland, d.d. [datum invullen waarop mandaatparaaf is gegeven], zaaknummer 2024-XXXX

hierna te noemen: “**verpachter**”

en

[naam] hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], gevestigd te [plaats] aan de [adres], ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer],

hierna te noemen: “**pachter**”

verpachter en pachter hierna gezamenlijk te noemen: “**partijen**”

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- dat verpachter eigenaar is van het perceel, kadastraal bekend **PM** met een oppervlakte van **PM** ha. (hierna: “**het pachtobject**”);
- dat verpachter het pachtobject middels een openbare inschrijving via de website pachtgrond.nu heeft aangeboden als landbouwgrond in geliberaliseerde pacht voor het gebruikseizoen 2024 en dit aanbod is vastgelegd in een brochure van [datum];
- de verpachter het pachtobject aan pachter heeft gegund;
- dat partijen de bereikte overeenstemming in het navolgende wensen vast te leggen.

---

≡ provincie  
**Gelderland**

---

Paraaf verpachter

- Object [naam object] -

Paraaf pachter

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Verpachter verklaart bij dezen te hebben verpacht en in pacht te hebben uitgegeven aan pachter, die verklaart te hebben gepacht en in pacht te hebben aangenomen,

pachtobject **[naam]** kadastraal bekend

Burgerlijke gemeente	Perceel	Oppervlakte	Straat	Plaats
	<b>Totaal groot:</b>			

Totaal groot **[oppervlakte]** hectare, hierna te noemen “**het pachtobject**”.

De pachtovereenkomst is door partijen aangegaan onder de navolgende voorwaarden:

1. Op deze pachtovereenkomst is artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
2. Deze pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van 1 gebruiksseizoen, ingaand op 1 januari 2024 en eindigend op 31 december 2024.
3. Pachter is gehouden het pachtobject te gebruiken conform de in deze pachtovereenkomst opgenomen voorwaarden.
4. De pachtprijs wordt bepaald op € **[bedrag]** per hectare per kalenderjaar.

De totale pachtprijs bedraagt derhalve € **[bedrag]**

Eenmalige Grondkamerkosten bedragen: € **[bedrag]**

Totale kosten bedragen: € **[bedrag]**

(zegge: **PM** euro) per kalenderjaar, te betalen in twee gelijke termijnen, ieder groot **[prijs]**.

Pachter ontvangt hiervoor in mei en november een factuur.

5. Van deze pachtovereenkomst maken deel uit de ‘Algemene voorwaarden behorende bij pachtovereenkomst’ van de provincie Gelderland, hierna te noemen “**Algemene Voorwaarden**”. Deze algemene voorwaarden zijn als **bijlage 1** aan de pachtovereenkomst gehecht en de inhoud van deze algemene voorwaarden is pachter genoegzaam bekend. De algemene voorwaarden zijn onverkort van toepassing op deze pachtovereenkomst, behoudens voor zover daarvan wordt afgeweken in de hieronder genoemde bijzondere voorwaarden. Dit betekent dat als en voor zover de bijzondere afwijken van de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden voorrang hebben en hun volledige gelding houden.

#### **Bijzondere voorwaarden**

6. De navolgende bijzondere voorwaarden zijn overeengekomen:

Paraaf verpachter

- Object **[naam]** -

Paraaf pachter



- Het pachtobject is nader aangeduid op de als **bijlage 2** bij deze pachtovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde kaarten.
- Artikel 5 lid 2 en 5 lid 3 van de Algemene Voorwaarden zijn niet van toepassing.
- In afwijking van artikel 24 van de Algemene Voorwaarden komen de kosten verbonden aan de opstelling en afsluiting van deze pachtovereenkomst, alsmede de kosten van eventuele aanvullings- en wijzigingsovereenkomsten voor rekening van verpachter.
- De toetsingskosten van de Grondkamer komen – overeenkomstig artikel 24 van de Algemene Voorwaarden – voor rekening van pachter.
- Met het pachtobject hangen geen productierechten of betalingsrechten samen. Eventuele fosfaatrechten blijven bij de pachter. Indien na de ingangsdatum van de pachtovereenkomst (nieuwe) productierechten of betalingsrechten ontstaan, geldt het bepaalde in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden.
- Het is pachter niet toegestaan om bolgewassen (o.a. lelies) te telen.

### **Aanvullende voorwaarden**

In afwijking van de algemene voorwaarden zijn partijen onderstaande aanvullende voorwaarden overeengekomen behorende bij de pachtovereenkomst, hierna te noemen “**Aanvullende Voorwaarden**”. Een toelichting op deze Aanvullende Voorwaarden is als **bijlage 3** aan deze pachtovereenkomst gehecht en de inhoud daarvan is pachter genoegzaam bekend. De algemene voorwaarden zijn onverkort van toepassing op deze pachtovereenkomst behoudens voor zover daarvan wordt afgeweken in de Aanvullende Voorwaarden. Dit betekent dat als en voor zover de Aanvullende Voorwaarden afwijken van de algemene voorwaarden, de Aanvullende Voorwaarden voorrang hebben en hun volledige gelding houden. In geval de Aanvullende Voorwaarden voorts strijdig zijn met de voorgaande bijzondere voorwaarden, hebben de bijzondere voorwaarden steeds voorrang.

#### *Algemeen*

- 1) Het is pachter niet toegestaan het pachtobject te bemesten (drijf-, vaste-, kunstmest etc.). Het is pachter verder niet toegestaan bagger op te brengen.
- 2) Het is pachter niet toegestaan chemische gewasbeschermings-/onkruidbestrijdingsmiddelen te gebruiken, met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van haarden van akkerdistel, ridderzuring, jacobskruiskruid en brandnetel. Bij aanwezigheid op grote schaal van haarden van voornoemde onkruidsoorten meldt pachter dit direct aan verpachter en treden partijen in overleg over de bestrijdingsmogelijkheden.

#### *Bij grasland*

- 1) Pachter is gehouden het gewas op het pachtobject minimaal tweemaal gedurende de pachtperiode te maaien en af te voeren. Hiertoe maait pachter eenmaal in het voorjaar

(uiterlijk juni, met inachtneming van hetgeen hieronder achter 6 bepaald) en eenmaal in de nazomer (augustus/september).

- 2) Pachtter mag het pachtobject uitsluitend beweiden in de periode van 1 maart 2024 tot en met 30 oktober 2024 (hierna: “**de beweidingsperiode**”).
- 3) Gedurende de beweidingsperiode is begrazing toegestaan door maximaal 2 grootvee-eenheden (GVE) per hectare.
- 4) Beweiding vindt uitsluitend plaats door runderen of schapen.
- 5) Pachtter mag het grasland niet scheuren, frezen of herinzaaien (ook niet met stikstof bindende soorten als klaverachtigen).
- 6) Indien het pachtobject is gelegen in weidevogelgebied, zal pachtter het pachtobject in de rustperiode van 1 maart 2024 tot 15 juni 2024 niet bewerken. Gedurende deze rustperiode is beweiding wel toegestaan, mits de op het pachtobject aanwezige nesten van bescherming worden voorzien.

#### *Bij bouwland*

- 1) Pachtter mag op het pachtobject uitsluitend een van de volgende gewassen telen: granen (geen mais), luzerne, rode klaver, Inkarnaat klaver, Alexandrijnse klaver, boekweit, zonnebloem, bladkool of gele mosterd. Indien uit de basisregistratie gewaspercelen blijkt dat op het pachtobject al 3 jaar graan is geteeld, wordt in afwijking van het voorgaande het pachtobject geteeld met een rustgewas (bijvoorbeeld grasklaver). In aanvulling op het voorgaande, mag pachtter het pachtobject ook gebruiken voor ‘groene braak’ door inzaaiing van ten minste 80% van het pachtobject met een inheems kruidenmengsel. Groene braak door spontane opkomst is uitdrukkelijk niet toegestaan.
- 2) Pachtter is verplicht om na iedere oogst van het hoofdgewas groenbemester/vanggewas in te zaaien (jaarrond groen).
- 3) Kerende grondbewerking(en) zijn niet toegestaan.

#### *Ingebruikgeving uiterwaardgronden*

Voor zover het pachtobject is gelegen in de uiterwaarden (Grens waterstaatkundig beheer op <https://geoservices.rijkswaterstaat.nl/ext/geoweb51/index.html?viewer=LeggerRijkswaterstaatswerken.Webviewer>) geldt de volgende aanvullende voorwaarde:

Verpachter en pachtter hebben vastgesteld dat aan partijen bij het aangaan van deze pachtovereenkomst geen specifieke informatie bekend is die belemmerend zou kunnen zijn voor het door pachtter beoogde gebruik van het pachtobject. Verpachter heeft pachtter gewezen op de buitendijkse ligging van het pachtobject. Pachtter verklaart ermee bekend te zijn dat het pachtobject door overstroming kan onderlopen en dat vanwege slibafzetting, een verhoogde kans bestaat op de aanwezigheid en het ontstaan van verontreiniging en de eventueel daarmee gepaard gaande gebruiksbeperkingen. Pachtter vrijwaart verpachter van de aansprakelijkheid voor de eventuele negatieve gevolgen voor diens bedrijfsvoering.

#### *Skal*

- 1) Als een pachtobject beschikt over een geldig certificaat van de Stichting Skal Bio Controle (hierna: Skal) én door verpachter bij uitgifte (hetzij in de brochure behorend bij het pachtobject die aan pachtter genoegzaam bekend is, hetzij in deze overeenkomst) is voorgeschreven dat het Skal-certificaat behouden moet worden, is pachtter verplicht om al het nodige te doen en na te laten om dit certificaat te behouden en om niets te doen dat zou kunnen leiden tot verlies van het certificaat.

- 2) Indien het pachtobject na afloop van de pachttermijn opnieuw in pacht wordt uitgegeven, doch aan een andere pachter (hierna: de nieuwe pachter) dan pachter, het object beschikt over een geldig certificaat van de Skal én
- i) het eerste lid van dit artikel is van toepassing, óf
  - ii) de nieuwe pachter verzoekt om overname van de Skal-registratie,
- dan verleent pachter alle nodige medewerking aan nieuwe pachter om de overdracht van het pachtobject te melden bij Skal. Hiertoe zal pachter het perceel bij Skal afmelden, gelijktijdig met de aanmelding van het perceel bij Skal door de nieuwe pachter. Indien mogelijk, zal pachter met de nieuwe pachter afspraken maken over het verrichten van voornoemde meldingen in één formulier.

*Overtreding van pachtvoorwaarden*

- 1) Artikel 22 van de algemene voorwaarden voorziet in een boetebeding bij overtreding van de pachtvoorwaarden (waartoe in ieder geval de bijzondere voorwaarden, Aanvullende Voorwaarden en algemene voorwaarden behoren). Deze boete wordt bij iedere overtreding van de pachtvoorwaarden opgelegd, tenzij verpachter op basis van door pachter aan te voeren bijzondere omstandigheden van oordeel is dat oplegging van de boete onevenredig is. In dat geval volgt in plaats van de boete, een schriftelijke waarschuwing. Na ontvangst van een schriftelijke waarschuwing, wordt bij een volgende overtreding van de pachtvoorwaarden in ieder geval een boete opgelegd.
- 2) Iedere overtreding van de Aanvullende Voorwaarden, en anderszins iedere overtreding van een pachtvoorwaarde die tevens i) leidt tot een handeling in strijd met een wettelijke bepaling en/of ii) afbreuk doet aan het doel van natuurbescherming en –herstel, wordt steeds bestraft met de in het eerste lid bedoelde boete.
- 3) Als verpachter aan pachter een boete heeft opgelegd vanwege overtreding van de pachtvoorwaarden, wordt pachter tevens voor de drie navolgende pachtseizoenen uitgesloten van uitgifte van pachtobjecten.

Aldus in 2-voud opgemaakt en getekend

Arnhem, d.d. ....-.....-2024

[plaats], d.d. ....-.....-2024

.....  
De heer J.H.A. Arts  
Provincie Gelderland

.....  
De heer/mevrouw [voorletters, naam]

.....  
De heer/mevrouw [voorletters, naam]

Bijlagen:

1. Algemene Voorwaarden pacht provincie Gelderland;
2. Kaarten pachtobject;
3. Toelichting op Aanvullende Voorwaarden.

Paraaf verpachter

- Object [naam] -

Paraaf pachter



Kaarten pachtobject





## **Algemene voorwaarden behorende bij pachtovereenkomst**

### **Artikel 1 Los land**

In geval van verpachting van los land zijn de bepalingen die betrekking hebben op de opstallen, te weten de artikelen 15 en 17 van de Algemene Voorwaarden, niet van toepassing.

### **Artikel 2 Aanvaarding**

1. De verpachting geschiedt voetstoots, terwijl partijen verklaren het pachtobject geheel te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
2. Verpachter is niet gehouden pachter te vrijwaren ter zake 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. Hij staat niet in voor gebreken bekend of onbekend, zichtbaar, onzichtbaar of verborgen. De verpachter is wel tot vergoeding van een door een gebrek veroorzaakte schade verplicht voor zover het gaat om gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.
3. Verpachter is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare of onzichtbare gebreken die na het aangaan van de pachtovereenkomst zijn ontstaan c.q. mochten ontstaan.
4. Pachter doet afstand van het recht op schadevergoeding in het geval pachter het gebruik of de vruchttrekking geheel of gedeeltelijk komt te missen door de uitoefening van een bestaand, bij het aangaan van de overeenkomst aan partijen redelijkerwijs niet bekend recht op het pachtobject door derden.

### **Artikel 3 Oppervlakte**

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

### **Artikel 4 Pachtprijs en betaling**

1. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door verpachter aangegeven wijze.
2. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs is pachter in verzuim zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling nodig is. De alsdan verschuldigde pachtprijs wordt vermeerderd met 1% rente voor iedere maand of een gedeelte van een maand dat pachter in verzuim 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 5 Lasten**

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

#### **Artikel 6 Rechten van derden**

1. Pachtter 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 pachtter uit- en/of overwegen, anders dan bedoeld in het eerste lid, niet aan derden mogen toestaan of zodanig gebruik van het pachtobject mogen gedogen.
3. Pachtter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van verpachter op het pachtobject te waken. Voor zover mogelijk zal pachtter in verband daarmee rechten uitoefenen die verjaring voorkomen. Pachtter 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, schaden en renten.
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 7 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 pachtobject te verhuren. Voorts verleent pachtter aan verpachter en door deze aan te wijzen derden toestemming om op het pachtobject gebruik te maken van de eventuele ten behoeve van de uitvoering krachtens de Wet natuurbescherming gegeven vrijstellingen (artikel 3.15 en artikel 3.16), aanwijzingen (artikel 3.15 en artikel 3.16) en ontheffingen (artikel 3.17).
3. Pachtter machtigt hierbij verpachter aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of de visserij gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
4. Pachtter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij e.d., mededeling doen aan verpachter of zijn gemachtigde wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild- en/of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen te nemen om te voorkomen dat het wildodeloos wordt verontrust of in gevaar gebracht.

#### **Artikel 8 Gebruiksbeperkingen**

1. Pachtter zal het pachtobject als een goed pachtter gebruiken overeenkomstig de bestemming. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachtter:
  - het pachtobject niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen, tenzij deze veranderingen bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt althans kunnen worden verwijderd;
  - het pachtobject noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik afstaan of toelaten, o.a. inhoudende dat derden geen gewassen op het gepachte mogen telen;
  - geen grind, zand of andere bodemspecie verkopen of (doen) wegvoeren;
  - geen zuiveringsslib op het pachtobject aanbrengen;
  - het pachtobject niet exploiteren als pension voor verhuur van kamers, kampeerbedrijf o.i.d.;
  - op of in het pachtobject geen caravans, campers, vouwwagens e.d. van derden (doen) stallen;



- op het pachtobject geen afval, hoe ook genaamd, deponeren of zulks toestaan of toelaten;
  - geen overeenkomsten met derden aangaan, op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereenkomsten;
  - op het pachtobject geen opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. plaatsen of doen plaatsen;
  - geen vee van anderen inscharen;
  - geen gewassen op stam verkopen;
- Voormelde opsomming is niet limitatief.
- 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 is, voor rekening van pachter komen, onverminderd het recht van verpachter om nadere voorwaarden te stellen.
2. De teelt van bolgewassen (o.a. lelies) is niet toegestaan.
  3. Pachter 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.
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 door verpachter toegestane middelen en hoeveelheden, met inachtneming van de eventuele voorwaarden of beperkingen die in de bijzondere en aanvullende voorwaarden van de pachtovereenkomst zijn gesteld. In afwijking van het voorgaande, is bemesting niet toegestaan op gronden met een (publiekrechtelijke of privaatrechtelijke) natuurbestemming.
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, één en ander met inachtneming van de eventuele voorwaarden of beperkingen die in de bijzondere en aanvullende voorwaarden van de pachtovereenkomst zijn gesteld.
6. Pachter zal er voor zorg dragen, dat geen loslopende honden en/of katten op het gepachte land aanwezig zijn.

#### **Artikel 10 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 dulden dat het verpachte door verpachter of door hem in te schakelen derden wordt betreden voor het vellen, afvoeren, onderhouden en weder inplanten, 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 worden bevestigd.

### **Artikel 11 Boomgaarden**

1. Pachtter zal er voor zorg dragen, dat de boomgaard als zodanig in stand blijft. Het is niet toegestaan in de boomgaard vee te weiden. Pachtter zal de opstand naar de eisen van de tijd verzorgen.
2. Afzonderlijke dode en/of zieke vruchtbomen zullen door pachtter worden verwijderd en op zijn kosten vervangen.
3. Een als één geheel geëxploiteerd onderdeel van de vruchtboomopstand, dan wel de gehele opstand, mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter worden gerooid, dan wel op andere wijze teniet worden gedaan of omgeënt.  
Verpachter kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van het opnieuw inplanten van de desbetreffende oppervlakte, welke voorwaarden alsdan onder meer betrekking kunnen hebben op het beplantingsschema, soorten en onderstammen.
4. Boomgaarden of onderdelen daarvan, waarvan gerooide opstanden niet door pachtter behoeven te worden vervangen, zullen aan het einde van de pachtovereenkomst als goed onderhouden bouw- en/of grasland door pachtter worden opgeleverd.
5. De aanwezige, dan wel door pachtter noodzakelijk geachte windschermen moeten door hem worden onderhouden, dan wel ingeplant. Het verwijderen van de windschermen, ook als deze door pachtter zijn aangelegd, is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van verpachter.
6. In afwijking van het gestelde in artikel 10 van deze Algemene Voorwaarden komt de eventuele houtopbrengst van verwijderde windschermen aan pachtter ten goede.

### **Artikel 12 Toegang**

1. Verpachter en door hem aangewezen derden hebben te allen tijde het recht op vrije toegang tot het pachtobject, voor zover dit niet de gepachte woning betreft. Deze laatste zal verpachter of door hem aangewezen derden slechts mogen betreden na voorafgaande mededeling aan pachtter.
2. Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten zal, op de daarvoor door verpachter aan te wijzen tijden - die plaatselijk gebruikelijk zijn – pachtter medewerking verlenen aan het bezichtigen van het pachtobject en zullen desgevraagd inlichtingen of aanwijzingen door pachtter moeten worden gegeven aan belangstellenden.
3. Verpachter behoudt zich te allen tijde het recht voor de nodige werkzaamheden dienende tot onderhoud van het pachtobject te verrichten c.q. te doen verrichten en op het pachtobject bij voorgenomen verkoop of verpachting borden en/of aankondigingen te plaatsen.

### **Artikel 13 Productie-/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 14 Onderhoud algemeen**

1. Pachtter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken.
2. Pachtter zal op zijn kosten moeten repareren, onderhouden en eventueel vernieuwen alle omheiningen, hekken, pompen, drinkgelegenheden, waterleidingen, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen, op- en afritten en drainagesystemen.
3. Pachtter zal op zijn kosten bouwland op zandgrond (na de teelt van mais) cultiveren en inzaaien met een vanggewas of groenbemester.
4. 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 pachtter, voor zijn rekening.
5. Pachtter is aansprakelijk voor alle schade en kosten bij het niet nakomen van verplichtingen uit deze overeenkomst.
6. 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 15 Onderhoud opstallen**

1. Ten laste van verpachter zal uitsluitend zijn het groot onderhoud, waaronder wordt verstaan dat van muren en gewelven en herstellingen van balken en daken en voorts het buitenschilderwerk.
2. Geringe en dagelijkse reparaties, alsmede reparaties die voortvloeien uit onoordeelkundig gebruik, nalatigheid, onachtzaamheid of verzuim van pachtter c.q. zijn gezinsleden, komen voor rekening van pachtter.
3. Voor rekening van pachtter komt onder meer (niet limitatief):
  - het schoonhouden van schoorstenen, dakgoten, dakbedekking, waaronder het regelmatig ontdoen van mos van rietdaken;
  - closetinstallaties, putten en reservoirs, zulks met inbegrip van leidingen en rioleringen;
  - het glas- en dak(en) van de van het pachtobject deel uitmakende opstal(len) dichthouden;
  - vernieuwing van gebarsten ruiten;
  - onderhoud, instandhouding en vernieuwing van alle waterleidingen met kranen en andere toebehoren;
  - onderhoud, instandhouding en vernieuwing van de leiding die de eventuele hydrofoorinstallatie verlaat, indien die installatie door verpachter is aangelegd;
  - onderhoud, herstel en vernieuwing van alle hang- en sluitwerk;
  - onderhoud, herstel en vernieuwing van alle gas-, water-, elektriciteits-, telefoon- en overige leidingen met toe- en bijbehoren, een en ander overeenkomstig de eisen die ter zake door het betreffende distributiebedrijf worden gesteld;
  - het onderhoud van alle zichtbare ijzerwerk in stal en schuur;
  - het herstel van abnormale slijtage veroorzaakt door de levende inventaris aan het hout-, metsel- en ijzerwerk e.d.;
  - het jaarlijks oliën, teren en carbolineren van alle ongeverfd houtwerk, dat aan de buitenlucht is blootgesteld;
  - het behang- en schilderwerk binnenshuis;
  - al datgene dat kan strekken tot bevordering van orde en reinheid aan en om de woning en bedrijfsgebouwen.

4. Indien in het verpachte een centrale verwarmingsinstallatie en/of warmwatertapinstallatie aanwezig is, zal pachter voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huisvader". Voor rekening van pachter zijn alle kosten van herstel van schade - niets uitgezonderd - ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze reinigen van de ketel met toebehoren door pachter zelf of door hem aangewezen personen. Pachter is verplicht maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie en de warmwatertapinstallatie. Voor zover zulks niet door verpachter voor rekening van pachter geschiedt, zal pachter voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een zogenaamd service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het jaarlijks reinigen van de ketel met toebehoren is begrepen.
5. Pachter is verplicht aan verpachter zo spoedig mogelijk kennis te geven van spoedeisende onderhoudswerkzaamheden die ten laste van verpachter komen en in afwachting van herstelling al die maatregelen te nemen die verdere schade zoveel mogelijk voorkomen.

#### **Artikel 16 Verzekering**

1. Pachter verplicht zich te verzekeren tegen bedrijfsschade, waartegen verzekering redelijkerwijs verwacht kan worden. Nalatigheid wordt aangemerkt als schuld in de zin van artikel 7:330 lid 2 sub b van het Burgerlijk Wetboek. Onder de verzekeringsverplichting wordt verstaan de verzekering tegen brand-, bliksem- en stormschade van vee, voorraden, landbouwgereedschappen, werktuigen en alles wat tot de bedrijfsinventaris van pachter behoort.
2. Pachter zal de verzekering afsluiten bij een solide brand- en/of schadeverzekeringsmaatschappij.
3. Kwitanties van de laatst betaalde premie moeten op verzoek bij de betaling van de eerste pachttermijn van ieder pachtjaar worden overlegd. Indien verpachter zulks wenst, moet pachter de polissen van deze verzekering aan verpachter ter inzage geven.

#### **Artikel 17 Brand- of storm, molest**

1. Ingeval door brand, veroorzaakt door schuld van pachter of van hen die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, de gepachte gebouwen geheel of gedeeltelijk worden vernield, behoudt verpachter zich het recht voor de volle pachtsom te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding krachtens de wettelijke bepalingen.
2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernieling van de gepachte gebouwen door een omstandigheid buiten de schuld van pachter of van hen die ingevolge het eerste lid aansprakelijk zijn, zal aan pachter op diens verzoek een redelijke korting op de pacht prijs worden verleend. Verpachter zal echter niet kunnen worden verplicht tot betaling van schadevergoeding aan pachter wegens gemis van genot of anderszins.
3. Bij gehele of gedeeltelijke vernieling van gebouwen zal pachter voor eigen rekening zorg dragen voor een tijdelijke voorziening in bewoning, berging en veestalling.
4. Indien ten aanzien van de bescherming tegen gevaren van aanvalsdaden uit de lucht en/of gewelddaden of terreuracties vanaf de grond van welke aard, oorsprong of oorzaak ook, door de overheid wetten worden afgekondigd of maatregelen verplichtend worden voorgeschreven, zal pachter verplicht zijn die voorschriften of maatregelen voor zover betrekking hebbende op het

pachtobject na te komen of te gedogen. Hij zal daarvoor geen vergoeding, compensatie of schadeloosstelling van verpachter kunnen vorderen.

Hetzelfde geldt voor genoemde daden, acties of tegenmaatregelen direct of indirect gevraagd, of ongevraagd veroorzaakte schade of ongerief aan het pachtobject.

#### **Artikel 18 Schade/aansprakelijkheid**

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

#### **Artikel 19 Onteigening**

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

#### **Artikel 20 Mededelingen bij overlijden**

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

#### **Artikel 21 Oplevering**

1. Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachtijd aan verpachter op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van verpachter of met machtiging van de Grondkamer of de rechter. Deze bepaling laat de verplichting tot verwijdering van onkruid onverlet.
2. Woningen c.q. bedrijfsgebouwen zullen bovendien geheel ontruimd, glas-, dak-, deur- en vensterdicht, zuig, bezem- en/of spuitschoon en overigens gebruiksvrij in goede staat aan verpachter worden opgeleverd.
3. 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, worden eigendom van verpachter zonder dat verpachter daarvoor enige vergoeding aan pachter is verschuldigd, tenzij bedoelde eigendom is overgegaan naar de opvolgende pachter.
4. Pachter zal bij het eindigen van de pacht de landerijen, sloten, greppels en verder alles wat ten dienste van het pachtobject aanwezig is (o.a. dammen, hekken en afrasteringen) en zaken die bestanddeel zijn van het pachtobject in goede staat opleveren, zulks ten genoegen van verpachter.
5. Pachter dient bouwland op kleigrond geploegd op wintervoor aan verpachter op te leveren, met inachtneming van de eventuele voorwaarden of beperkingen die in de bijzondere en aanvullende voorwaarden van de pachtovereenkomst zijn gesteld.
6. Pachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter gebruik maken van het aan hem op grond van artikel 7:349 van het Burgerlijk Wetboek toekomende recht tot ontruiming.

### **Artikel 22 Ingebrekestelling en boete**

1. Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen, zullen partijen in verzuim zijn door de enkele daad of nalatigheid of door enkel verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist is. 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, indien en voor zover dit niet opleveren in die staat het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen (mede met inachtneming van overeengekomen uitzonderingen op dit verbod) en pachter ook redelijkerwijs geen andere maatregelen had kunnen treffen om dit te voorkomen.
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 pro mille van de overeengekomen jaarlijkse pachtprijs met een minimum van € 50,-- (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 ter hoogte van tweemaal de jaarpacht, omgerekend per dag, met een minimum van € 50,-- (zegge: vijftig euro) per dag.

### **Artikel 23 Faillissement**

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

### **Artikel 24 Kosten**

De kosten aan de opstelling en afsluiting van deze overeenkomst verbonden, alsmede de kosten van eventuele aanvullings- en wijzigingsovereenkomsten en de toetsingskosten van de Grondkamer komen voor rekening van pachter. Deze kosten dienen door pachter aan verpachter te worden voldaan binnen 14 dagen nadat verpachter om desbetreffende voldoening heeft verzocht, waarbij het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden van overeenkomstige toepassing is.

Paraaf verpachter

Paraaf pachter

Paraaf verpachter

- Object [naam] -

Paraaf pachter





## Toelichting op de aanvullende voorwaarden

### Aanleiding

In de provinciale omgevingsvisie staat het volgende:

Duurzaam: groen doen! Duurzaam is voor ons geen keuze. Onze manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om willen we het gave Gelderland dat we hebben opgebouwd ook vast kunnen houden in de toekomst. Een duurzaam Gelderland in alle opzichten. Of het nu gaat om water, natuur, landbouw of om hoe wij wonen en werken en ons verplaatsen. Een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaam is minder zeggen en meer doen! Wij schuwen niet de lat hoog te leggen, ongewenste ontwikkelingen tegen te houden en waar nodig buiten de gebaande paden te treden. Met ons van oorsprong groene karakter zit duurzaamheid in ons DNA. We beschikken over talrijke bewezen initiatieven en kansrijke aanknopingspunten om werk te maken van een duurzame omgeving, samenleving en economie.

Gelderland heeft een rijke natuur, waaronder de Veluwe met haar bossen, heide, stuifzand en haar specifieke dier- en plantensoorten. We hebben een groot Gelders natuurnetwerk ontwikkeld met allerlei verbindingzones – ecologisch poorten, ecoducten, uiterwaarden – dat voor de biodiversiteit belangrijke gebieden in en buiten Gelderland verbindt. Tegelijkertijd merken we, ook in Gelderland, dat de variatie in planten- en diersoorten daalt. Er is meer nodig om dit weer op peil te krijgen. De meeste kansen zien we door veehouderij, land- en tuinbouw en natuur slimmer te verbinden.

Onze Gedeputeerde Staten geven aan dat we in de 21e eeuw staan voor een nieuwe uitdaging: voedselproductie met herstel van biodiversiteit, landschappen en kringlopen. Voorwaarden hiervoor zijn een levende en gevarieerde bodem en voldoende bestuivende insecten. De richting die ons voor ogen staat is daarom een natuurinclusieve kringlooplandbouw met een duurzaam verdienmodel (met een langere levensvatbaarheid). Hiermee bedoelen we een economisch rendabel landbouwsysteem dat optimaal beheer van natuurlijke hulpbronnen duurzaam integreert in bedrijfsvoering, inclusief zorg voor ecologische functies en de biodiversiteit op en om het bedrijf.

Wij willen daarin zelf het goede voorbeeld geven en dat is voor ons aanleiding geweest voor de pachtvoorwaarden die wij stellen aan onze eigen gronden.

### Doel

Met deze voorwaarden willen we werken aan een levende en gevarieerde bodem en voldoende bestuivende insecten. We hebben daarbij gebruik gemaakt van de voorwaarden uit de beheerpakketten die ook gebruikt worden in het Agrarisch natuur en landschapsbeheer en van de rapportage van Louis Bolek Instituut (LBI) /WUR (juni 2017): [Maatregelen natuurinclusieve landbouw](#).

### *Grasland*

Bij grasland streven we naar de ontwikkeling van kruidenrijk grasland. Kruidenrijk grasland met de verschillende functionele groepen (grassen, vlinderbloemigen en kruiden) is een van de belangrijke onderdelen van functionele agrobiodiversiteit op een melkveebedrijf.

Daarnaast is het uitermate belangrijk voor specifieke soorten zoals weidevogels. Momenteel wordt “kruidenrijk” grasland vooral gekoppeld aan weidevogelstellingen. Dat kruidenrijk grasland ook functioneel is voor de bedrijfsvoering wordt weliswaar nog weinig meegewogen, maar het draagt bij aan diergezondheid, veerkracht van de bodem en stabiliteit van de productie.

### *Bouwland/akkerbouw*

Bij bouwland/akkerbouw willen we werken aan de verbetering van de bodemkwaliteit en daarmee aan de productiviteit, naast het verbeteren van de leefomgeving van soorten zoals akkervogels. Het gaat dan om de combinatie van: het verruimen van het bouwplan, niet-kerende grondbewerking, groenbemesters, akkerbedekking in de winter en akkerrandenbeheer. Mestkwaliteit in relatie tot bodemkwaliteit is van belang voor natuurinclusieve akkerbouw.

### **Toelichting op de voorwaarden**

#### *Verruimen van het bouwplan met rustgewas*

Bouwplanverruiming met een rustgewas als grasklaver of veldbonen afgewisseld met (winter)granen kan de bodemkwaliteit en de organische stofopbouw verbeteren. Het gaat dan om een betere structuur maar ook om het vastleggen van stikstof door vlinderbloemige. Een ruimer bouwplan kan ook het gebruik van bestrijdingsmiddelen terugdringen, mits goed afgestemd op andere maatregelen. Hierdoor kan bij een vervolgteelt van granen eenzelfde opbrengst worden behaald met minder input van nutriënten en pesticiden.

Een verruimd bouwplan en minder externe nutriënten hebben een positief effect op biodiversiteit (Geiger et al., 2010). Economische winst voor de boer wordt behaald door bodemverbeterende maatregelen, en de reductie in inkoop van (kunst)meststoffen en bestrijdingsmiddelen.

#### *Herinzaai met groenbemester*

Na de oogst van een gewas is het belangrijk dat bouwland begroeid de winter in gaat. Dit kan via een vanggewas/groenbemester of via het bouwplan (bijvoorbeeld inzaai van wintergraan). Met dit gewas kan stikstof in de bodem worden vastgelegd en de doorworteling is positief voor de bodemstructuur en het bodemleven. Dat deze maatregel op de lange termijn rendabel is laat de ervaring van de Stichting Veldleuwerik zien. Hierbij hebben telers met bodemmaatregelen en andere duurzaamheidsmaatregelen na 15 jaar stabielere opbrengsten die minder gevoelig zijn voor weersinvloeden, waardoor de opbrengsten toegenomen zijn.

#### *Pleksgewijze bestrijding*

Probeer eerst minder gewenste soorten zoals akkerdistel pleksgewijs te maaien vóór de bloei. Dit zorgt dat de planten zich niet uitzaaien. Gevarieerd maaibeheer zorgt voor meer diversiteit in de begroeiing. Bijvoorbeeld door het deel dat grenst aan een landschapselement, een sloot of een berm slechts eenmaal (laat) te maaien en het andere deel tweemaal. Om meer structuur en zaden in de winterperiode te krijgen, kunt u het maaien van kruidenrijke en schrale randen of hoeken van het perceel een jaar overslaan.