

**Geliberaliseerde pachtovereenkomst voor 6 jaar of korter
(Volgens titel 7.5 artikel 397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek)**

Overwegende:

- Gemeente Ermelo heeft in samenwerking met de provincie Gelderland het doel om verschillende natuurgebieden in de directe omgeving van de in pacht uitgegeven gronden met elkaar te verbinden.
- Gemeente Ermelo streeft hierbij voor de in pacht uitgegeven gronden naar een optimale combinatie van biodiversiteit en bodemkwaliteit en de realisatie van het gewenste natuurstype N12.02 biodivers kruidenrijk grasland.
- Pachtter heeft na het doorlopen van een openbare inschrijfprocedure als beste aangetoond hoe de in pacht uitgegeven grond wordt getransformeerd tot en in stand wordt gehouden als natuurstype N12.02 biodivers kruidenrijk grasland.

De ondergetekenden:

1. de gemeente Ermelo, ten deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door P.J.T. van Daalen, burgemeester van de gemeente Ermelo, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van B&W van
hierna te noemen "de verpachter"; die verklaart in eenmalige pacht te hebben uitgegeven aan:
2., hierna te noemen "de pachtter".

A. Doel en gebruik

1. Verpachter en pachtter verklaren dat de ontwikkeling tot en instandhouding van het natuurstype N12.02 biodivers kruidenrijk grasland het doel is van deze pachtovereenkomst.
2. Pachtter verklaart bekend te zijn met dit natuurstype zoals omschreven in de bijlage "factsheet Kruidenrijk Grasland" en alle handelingen na te laten die nadelig kunnen zijn voor ontwikkeling tot en instandhouding van dit natuurstype.

B. Omschrijving

Verpachter verklaart bij deze te verpachten aan pachtter los land bestaande uit: een perceel grond met de bestemming agrarisch/natuur, gelegen te Ermelo, kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie D, nummer 1914/1651/1817, groot circa m², aan partijen genoegzaam bekend en aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende transactietekening

C. BW 7 artikel 397 lid 1

Partijen verklaren hierdoor dat 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 niet van toepassing zijn op deze overeenkomst.

D. Duur en aanvang

- 1 Deze pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van drie jaar ingaande 2023 en eindigend op 2026.
- 2 In het geval binnen deze periode blijkt dat Pachtter het pachtobject op een juiste wijze beheerd, conform de uitgangspunten in deze overeenkomst en eventuele aanvullende aanwijzingen van de verpachter, hebben de Partijen de mogelijkheid om de overeenkomst te verlengen voor een opvolgende periode van drie jaar.
- 3 Uiterlijk één maand voor het einde van deze overeenkomst zullen de partijen in overleg treden omtrent een eventuele verlenging.

E. Pachtprijs

- 1 De pachtprijs bedraagt €,00 (zegge euro) per jaar, vooraf te betalen. Jaarlijks wordt in de maand januari een rekening aan de verpachter of diens gemachtigde gestuurd, welke door de pachtter binnen de vermelde termijn op de rekening moet worden betaald.
- 2 Naast in artikel 1 bedoelde pachtprijs is pachtter jaarlijks de helft van de waterschapslasten verschuldigd, welke hem door verpachter in rekening zullen worden gebracht, welke door de pachtter binnen de vermelde termijn op de rekening moet worden betaald. Tenzij er door het Waterschap pachteromslag wordt geïnd.
- 3 Deze pachtovereenkomst wordt voor goedkeuring toegezonden aan de grondkamer, de gemeente zal voor verzending zorg dragen. De kosten van goedkeuring van de pachtovereenkomst zijn voor rekening van de pachtter.

F. Productie-/leveringsrechten

Op het pachtobject rusten c.q. aan het pachtobject zijn niet verbonden een heffingvrije c.q. referentiehoeveelheid melk, niet grondgebonden mestproductierechten noch een suikerbietenquotum.

G. Specifieke gebruiksvoorwaarden

Voorts zijn de navolgende voorwaarden van toepassing op het natuurtype biodivers kruidenrijk grasland. Dit in aanvulling op de bijlage factsheet Kruidenrijk Grasland, zoals genoemd op het inschrijfformulier voor kortdurende pacht van het genoemde perceel grond:

- Percelen mogen niet begreppeld of ontwaterd worden.
- Bemesting met is niet toegestaan
- Chemische bestrijdingsmiddelen of andere chemische stoffen, hoe dan ook genaamd en in welke vorm dan ook zijn niet toegestaan op het perceel.
- Zonder voorafgaande toestemming van de verpachter is het toegestaan de bodem van het perceel te bewerken (bijvoorbeeld door te rollen, ploegen, egaliseren of frezen).
- Het plaatsen van schuren, hokken of andere opstallen, het opslaan van goederen of het stallen van machines is niet toegestaan.
- Het gebied is te allen tijden toegankelijk voor door of namens de gemeente aangewezen personen ten behoeve van natuurbeheer, onderzoek, inventarisatie en toezicht. De gemeentelijke natuurbeheerder kan aanwijzingen geven indien nodig.

H. Tussentijds overleg

- 1 Partijen treden minimaal éénmaal per kalenderjaar en voorts zo vaak als nodig, in overleg over de wijze waarop het beheer wordt uitgevoerd. In het geval dat wordt geconstateerd dat er bepaalde voorwaarden aanpassingen nodig hebben, gaan partijen daarover in gesprek met elkaar.
- 2 Het door de pachter opgestelde plan van aanpak om te komen tot en het in stand houden van het natuurtype biodivers kruidenrijk grasland is onderwerp van overleg én een criterium voor eventuele verlenging van de overeenkomst conform artikel D.2.
- 3 Partijen brengen elkaar zo spoedig mogelijk op de hoogte van eventuele ontwikkelingen, met gevolgen voor het pachtobject en/of de overeenkomst die partijen hebben gesloten.

I. Totstandkoming

Deze overeenkomst tussen Partijen is tot stand gekomen na een openbare inschrijvingsprocedure.

J. Algemene bepalingen

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de hieronder weergegeven artikelen 1 tot en met 22, welke algemene bepalingen worden geacht woordelijk deel van deze overeenkomst uit te maken, tenzij daarvan in de overeenkomst onder de overwegingen of de artikelen A tot en met I uitdrukkelijk is afgeweken.

Artikel 1 - Betaling

De pachtprijs zal zonder kosten, korting, inhouding of vergelijking moeten worden voldaan. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs zal de pachter de wettelijke rente van het verschuldigde bedrag verschuldigd zijn, zonder dat hij daardoor een recht op uitstel van betaling verkrijgt.

Artikel 2 - Aanvaarding

De verpachter en de pachter verklaren, dat zij geheel bekend zijn met het verpachte, respectievelijk gepachte en daarvan geen nadere beschrijving of aanwijzing verlangen. De pachter aanvaardt het gepachte, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 7.337, lid 2, BW in zoverre, in de onderhoudsstaat, waarin het verkeert, zodat hij geen vordering heeft op de verpachter wegens niet goede staat van onderhoud van het pachtobject bij de levering. De verpachter staat niet in voor enig gebrek van het verpachte, dat hij bij het aangaan van de pachtovereenkomst niet kende of had behoren te kennen, en de pachter heeft deswege geen vordering op de verpachter.

Artikel 3 - Grootte

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

Artikel 4 - Grensstenen

De pachter is verplicht alle grensstenen en andere scheidingstekenen in stand te houden.

Artikel 5 - Veranderingen

Betreffende de bevoegdheid tot verandering van bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte en betreffende het aanbrengen van verbeteringen en de vergoeding geldt dat pachter aan de grondkamer of de rechter machtiging kan vragen tot het aanbrengen van veranderingen en dat verpachter aan de grondkamer machtiging kan vragen tot het aanbrengen van verbeteringen.

Artikel 6 - Gebruik

De pachter zal het gepachte zelf volgens de bestemming gebruiken. Hij zal de pacht noch geheel, noch gedeeltelijk aan anderen mogen overdoen en het gepachte ook niet aan een ander, geheel of gedeeltelijk, in gebruik mogen geven of zulk gebruik mogen toelaten zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

Artikel 7 - Daden van derden

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

Artikel 8 - Zakelijke rechten uit- en overwegen

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

Artikel 9 - Plaatsen van schuren, enz.

N.v.t.

Artikel 10 - Onderhoud van de landerijen

De pachter neemt het gehele onderhoud van de landerijen voor zijn rekening, ook wat betreft reparaties en onderhoud aan afsluitingen, hekken, heiningen, grensscheidingen, sloten, puiten, watervoorzieningen, dammen en duikers.

Artikel 11 - Gebruik landerijen

N.v.t.

Artikel 12 - Gebruik bouwland

N.v.t.

Artikel 13 - Gebruik boomgaarden

N.v.t.

Artikel 14 - Verzekering tegen brand- en bedrijfsschade

N.v.t.

Artikel 15 - Toegang tot het verpachte

De verpachter behoudt zich het recht voor te allen tijde het verpachte te betreden of te doen betreden, na te zien ofte doen nazien, zonder dat hij daarin door of vanwege de pachter mag worden belemmerd of verhinderd.

Artikel 16 - Jacht, faunabeheer en visserij

1. Verpachter behoudt zich het jachtrecht voor als bedoeld in artikel 3.23, eerste lid, aanhef en onder sub c, van de Wet natuurbescherming.
2. Pachter verleent door ondertekening van deze overeenkomst de in artikel 3.15, zevende lid van de Wet natuurbescherming vereiste toestemming aan de verpachter. Deze toestemming ziet tevens op het verrichten van handelingen in verband met de bestrijding van overlast (art. 3.16 Wet natuurbescherming), het populatiebeheer (art. 3.17 Wet natuurbescherming), ter uitvoering van de op grond van artikel 3.18 Wet natuurbescherming verstrekte opdrachten tot het beperken van de omvang van een bepaalde populatie vogels of dieren en overig beheer en schadebestrijding. Deze toestemmingen gelden voor de duur van de pachtovereenkomst.
3. Pachter machtigt hierbij verpachter aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
4. Pachter 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 wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar gebracht.

Artikel 17 - Oplevering

De pachter levert het gepachte bij het einde van de pachtijd aan de verpachter op in de staat, waarin hij het heeft ontvangen of waarin het met goedvinden van de verpachter is gebracht.

Artikel 18 - Onteigening

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

Artikel 19 - Verzuim

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

Artikel 20 - Kennisgeving overlijden pachter

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

Artikel 21 - Kosten

De kosten van de behandeling van de pachtovereenkomst door de grondkamer komen voor rekening van de indiener. Indien de indiener niet bekend is, wordt de factuur automatisch aan de verpachter gezonden. De indiener c.q. verpachter dient de factuur binnen de gestelde betalingstermijn aan de grondkamer (Secretariaat van de Juridische Colleges) te voldoen. De partijen zijn overeengekomen dat na betaling van de factuur, de kosten worden doorbelast aan de pachter.

Artikel 22 - Milieu

N.v.t.

Opgemaakt en ondertekend,

er1}}

{{Signer2}}

P.J.T. van Daalen,
de gemeente,

.....,
de pachter,

Bijlagen:

- factsheet Kruidenrijk Grasland
- transactietekening