

## Geliberaliseerde pacht ex art. 7:397 lid 1 BW

### Ondergetekenden:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Breda te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <Naam>, Hoofd Wijkzaken, daartoe bevoegd krachtens volmacht als bedoeld in schema B van "Het Algemeen Mandaatbesluit Breda 2019", vastgesteld door het college van B&W d.d. 15 januari 2019, in werking getreden op 24 januari 2019,,

hierna te noemen: **'de verpachter'**

Correspondentieadres: Gemeente Breda afdeling Vastgoed Ontwikkeling, Postbus 90156, 4800 RH, Breda, Kvk-nummer 20169706

en

- II. <Naam pachter>, gevestigd te <adres, postcode, plaats> KvK-nr. <KvKnummer>, tel. Nr. <telefoonnummer>, e-mailadres <emailadres>. vertegenwoordigd door de <Vertegenwoordiger> hierna te noemen **'de pachter'**,

### Overwegingen:

- a. De gemeente gronden in eigendom heeft in de Lage Vuchtpolder, en deze heeft omgevormd naar natuur of voornemens is dat te doen. Dit om deze gronden ook aantrekkelijk te maken voor o.a. weidevogels. En de weidevogelstand op deze gronden en aangrenzende gronden in het "Weidevogelgebied Lage Vucht" te laten toenemen.
- b. De gemeente de eigenaren en gebruikers van gronden in dit gebied ook wil stimuleren om ook weidevogelbeheer op haar gronden toelaten.
- c. De gemeente, ter stimulering van actief Weidevogelbeheer, haar gronden in de Lage Vuchtpolder, met inachtnaam van de natuurdoelstellingen, geliberaliseerd wil verpachten aan uitsluitend die agrarische ondernemers die zelf ook gronden in het Weidevogelgebied Lage Vucht gebruiken en bereid zijn Weidevogelbeheer op deze gronden toe te laten;
- d. Er op het gepachte geen glyfosaat houdende bestrijdingsmiddelen (zoals Roundup) en andere chemische middelen worden gebruikt;
- e. De gemeente heeft in 2025 een inschrijving georganiseerd teneinde een ieder die aan de onder c. genoemde voorwaarden voldoet de Lage Vuchtpolder mee te laten dingen naar de in Lage Vuchtpolder beschikbare pacht kavels voor het jaar 2025;
- f. De pachter heeft in dat kader voor 2025 de economisch meest voordelige inschrijving gedaan voor de onderhavige kavels;
- g. Gelet daarop wensen partijen de voorwaarden waaronder zij de geliberaliseerde pacht wensen aan te gaan voor deze kavels schriftelijk vast te leggen in onderhavige pachtovereenkomst.

### Verklaren:

- a. dat de verpachter (een gedeelte van) de percelen grond zonder opstallen, zoals aangeduid in de onderstaande tabel en aan deze overeenkomst bijgevoegde tekening(en), hierna te noemen **'het gepachte'**, in pacht afstaat aan de pachter, die door medeondertekening verklaart te hebben gepacht voor een termijn van XX maanden, ingaande op **1 mei 2025 en eindigend op 31 januari 2026**;

Clstr	Beheertype	Kad_gsm	Sectie	Nr.	Kad. Opp	Pacht/ha	dstr opp	Prijs/ha	Pachtsom	Totale Pachtsom
1_VH	2_VH	TTR00	F	1528	0.15.40	0,1540		€ 1,00	€ 0,1540	
1_VH	2_VH	TTR00	F	1594	0.94.05	0,9405		€ 1,00	€ 0,9405	
1_VH	2_VH	TTR00	F	1096	0.01.00	0,0100		€ 1,00	€ 0,0100	
1_VH	2_VH	TTR00	F	1605	2.99.70	2,9970		€ 1,00	€ 2,9970	
1_VH	2_VH	BDA00	K	1471	1.07.55	1,0755		€ 1,00	€ 1,0755	
1_VH	2_VH	BDA00	K	1472	0.44.55	0,4455		€ 1,00	€ 0,4455	
1_VH	2_VH	BDA00	K	1481	1.42.76	1,4276		€ 1,00	€ 1,4276	
1_VH	2_VH	BDA00	K	1482	1.96.95	1,9695		€ 1,00	€ 1,9695	
							9,0196			€ 9,0196
										€ 9,0196

b. dat voor deze verpachting en pacht de volgende bepalingen gelden:

1. Het verpachte betreft uitsluitend het grasland. Landschapselementen, sloten of aangrenzende natuur-/bosgebieden, vallen niet onder deze pachtoverkomst;
2. De totale pachtprijs bedraagt € **XXXXXX,XX** en zal door de pachter, te vermeerderen met de gehele waterschapslasten en grondkamer kosten, zonder enige korting, zonder inhouding van kosten of schuldvergelijking uiterlijk 30 dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur worden voldaan aan de gemeente. De factuur wordt in het eerste kwartaal verstuurd. Bij tussentijdse beëindiging worden de niet genoten maanden naar rato verrekend. Bij niet tijdige betaling zal de wettelijke rente, thans 8%, over de pachtprijs berekend worden;
3. Pachter is verplicht het gepachte te gebruiken volgens het bij het cluster behorende beheertypen, welk beheertype in de bovenstaande tabel is opgenomen. Het "Weidevogelgebied Lage Vucht" kent twee beheertypen, te weten "Vochtige Hooilanden", **type 2\_VH** en "Plas Dras", **type 1\_PD**, de voorwaarden van de twee beheertypen staan in de bijgevoegde bijlage.
4. De pachter is gehouden het gepachte als een goed pachter te gebruiken en al datgene te doen en na te laten, wat een goed pachter in gelijke omstandigheden, rekening houdend met de beheertypen en uitgangspunten van deze overeenkomst, zou doen en nalaten;
5. De pachter is gehouden het gepachte bij het einde van de pachtovereenkomst in goede staat (zoveel als redelijkerwijs mogelijk gelijk aan de staat waarin hij het gepachte van de gemeente in gebruik heeft gekregen) en ter vrije beschikking aan de verpachter op te leveren;
6. Het is pachter niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de verpachter werkzaamheden te verrichten die wijziging tot gevolg hebben van de topografische kavel- en perceelsstructuur, het reliëf, de bodemstructuur, het bodemprofiel, begreppeling of detailontwatering, verlaging van de grondwaterstand c.q. slootwaterpeilen en de aanwezige landschapselementen.
7. Het is de pachter niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de verpachter weiland te (laten) scheuren, te (laten) rollen, te (laten) slepen, te (laten) frezen, te (laten) doorzaaien of te (laten) herinzaaien.
8. Verpachter is niet aansprakelijk voor misstellingen, welke in de omschrijving van het gepachte mochten voorkomen. Verschil van grootte van het gepachte met de hierboven opgegeven grootte geeft geen grond tot enige rechtsvordering, hoe ook genaamd;
9. Pachter aanvaardt het gepachte in de staat, waarin het zich bij het aangaan van de pachtverhouding bevindt ('as is'); verpachter is niet aansprakelijk en/of verantwoordelijk voor enig gebrek aan het verpachte, tenzij de verpachter dit gebrek bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende;
10. De pachter mag zonder schriftelijke machtiging van de verpachter het gepachte niet weder verpachten of onder andere titel aan derden in gebruik afstaan; het inscharen van vee van derden hieronder begrepen. Begrazing door schapen van derden indien het beheertype dit vereist is wel toegestaan. Er mag geen begrazing plaatsvinden

- door vee wat antibiotica krijgt toegediend.
11. De pachter is verplicht langs de bestaande uitpaden toegang te verlenen en mag nieuwe over- en uitpaden slechts met schriftelijke toestemming van verpachter toestaan.
  12. Het is pachter verboden drenken voor het vee in het gepachte of in aangrenzende sloten te maken;
  13. De pachter is indien van toepassing, onverminderd zijn verplichtingen in wet, provinciale of gemeentelijke verordening aangaande het laten loslopen van vee, verplicht zorg te dragen, dat noch aan het verkeer, noch aan de belangen van verpachter, noch aan de belangen van derden enige schade of hinder wordt toegebracht en is aansprakelijk voor alle schade, die desniettenstaande mocht zijn toegebracht.
  14. Voor zover door verpachter geen afrasteringen zijn geplaatst dient pachter ervoor zorg te dragen, dat langs de scheidingssloten een afrastering wordt geplaatst. Pachter is tevens verplicht de afrasteringen te plaatsen, welke door enige keur van een waterschap worden geëist, op de in deze keur voorgeschreven wijze. Alle afrasteringen dienen door pachter in goede staat te worden onderhouden.
  15. De pachter moet gedogen alle bewerkingen en verrichtingen, die nodig zijn tot volbrenging van de verplichtingen, die verpachter voor zijn rekening houdt of neemt. Indien langsliggende sloten door of in opdracht van verpachter worden verbreed, geheind en gediept moet pachter gedogen, dat de uitkomende specie op de kant van het door hem gepachte geborgen wordt en ervoor zorgdragen, dat binnen vier maanden na een desbetreffende opdracht van verpachter de uitkomende specie over het verpachte wordt verspreid;
  16. Onder de verpachting is niet begrepen, doch wordt door verpachter uitdrukkelijk voorbehouden, het jachtrecht, zonder dat de pachter op enige vergoeding aanspraak kan maken, gevende de pachter bij deze aan verpachter toestemming het jachtrecht aan derden te verhuren of te verpachten of vergunningen tot jagen te verlenen;
  17. De verpachter bedingt voor zich en zijn door hem aan te wijzen ambtenaren de vrije toegang tot het verpachte;
  18. Het is pachter niet toegestaan anders dan met uitdrukkelijke toestemming van de verpachter om op het gepachte producten als bijvoer voor het vee te (doen) deponeeren, die afwijken van hetgeen in het agrarische patroon gebruikelijk is. In ieder geval is het verboden groente en fruit of landbouwafval te storten of te verwerken;
  19. Het is de pachter niet toegestaan chemische middelen, zuiveringsslib, compost, drijfmest of kunstmeststoffen te gebruiken, voederkuilen of mesthopen op het pachtobject op te richten. Ruige stalmest is wel toegestaan indien dit past in het beheertype;  
Het is de pachter niet toegestaan om vee naar het pachtobject te brengen dat preventief is ontwormd of andere medicatie, bijvoorbeeld antibiotica, toegediend heeft gekregen;
  20. Houtopstanden:  
De op het gepachte staande houtopstanden, hakhout of opgaande bomen, blijven met uitzondering van vruchtbomen, buiten deze overeenkomst. Verpachter kan naar eigen inzicht deze houtopstanden onderhouden, vellen en herbepplanten en over het gepachte vervoeren zonder enigerlei schadevergoeding aan pachter verschuldigd te zijn. Pachter zal zodanige voorzieningen treffen dat wordt voorkomen dat op het gepachte geweid vee schade aan de houtopstanden toebrengt. Afrasteringen mogen op generlei wijze aan houtopstanden worden bevestigd;
  21. Het is pachter niet toegestaan op het pachtobject begroeiing/gewas te (laten) verbranden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter.
  22. Het is pachter niet toegestaan op het pachtobject voorzieningen, hulpmiddelen, hokken of andere getimmerten te plaatsen, alsmede wijzigingen aan te brengen aan rasters zonder voorafgaande (schriftelijke) toestemming van de verpachter.
  23. Einde pachttermijn:  
Bij (tussentijdse) ontbinding van het pachtcontract kan de pachter geen aanspraak maken op mestquotum, of productierechten in welke vorm dan ook of de geldwaarde daarvan.

24. De pachter dient er rekening mee te houden dat bij tussentijdse beëindiging en/of aan het einde van de pachtperiode de percelen in goede staat en ter vrije beschikking aan de verpachter dienen te worden opgeleverd.
25. Het is partijen niet toegestaan om hun rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst over te dragen aan een derde, tenzij de wederpartij schriftelijk mee heeft ingestemd. Aan een dergelijke instemming kan de wederpartij nadere voorwaarden verbinden. Onder een overdracht wordt in dit kader tevens verstaan het overdragen van een substantieel deel van de aandelen/zeggenschap in de entiteit die de pachter vormt.
26. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartijen is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst.
27. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen partijen in deze overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

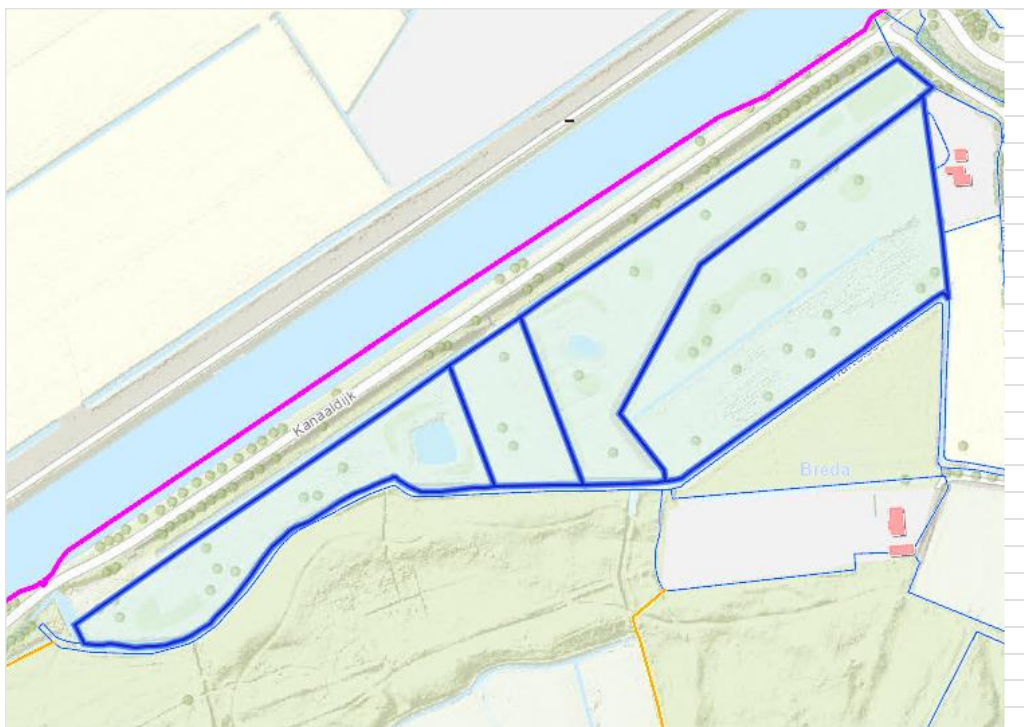
Breda,  
datum .....

de pachter,

de verpachter,  
Gemeente Breda,

De heer/mevrouw <Naam Vertegenwoordiger>

Gemandateerd



Clstr	Behaestype	Kad_gem	Secie	Nr.	Kad. Opp	Pachthra
1VH	2_VH	BDA00	K	1471	1.07.55	1,0755
1VH	2_VH	BDA00	K	1472	0.44.55	0,4455
1VH	2_VH	BDA00	K	1481	1.42.76	1,4276
1VH	2_VH	BDA00	K	1482	1.96.95	1,9695
						4,9181



Clstr	Behaestype	Kad_gem	Secie	Nr.	Kad. Opp	Pachthra
1VH	2_VH	TTR00	F	1528	0.15.40	0,1540
1VH	2_VH	TTR00	F	1594	0.94.05	0,9405
1VH	2_VH	TTR00	F	1096	0.01.00	0,0100
1VH	2_VH	TTR00	F	1605	2.99.70	2,9970
						4,1015
						9,0196

Beheertypen "Weidevogelgebied Lage Vucht" Gemeente Breda

Het "Weidevogelgebied Lage Vucht" op gronden van de gemeente kent twee beheertypen, te weten Vochtige Hooilanden en Plas Dras. De beheertypen hebben als doel om een goed leefgebied voor Weidevogels in stand te houden en waar kan te verbeteren.

De pachters zijn verplicht het verpachte volgens één van de twee aangegeven beheertypen per cluster te gebruiken en de daarmee samenhangende werkzaamheden uit te voeren.

**Beheertype 1\_PD Plas-dras percelen, totaal circa 22 hectare, verdeeld in 3 clusters**

Deze Weidevogelpercelen worden doormiddel van windwatermolens in de periode februari tot en juli grotendeels onder water worden gezet. De percelen zijn geprofileerd zodat minimaal 60% van het perceel oppervlakte onderwater staat gedurende deze periode. De plas-dras percelen zijn de belangrijkste foerageer- en voortplant gebieden voor weidevogels.

Voorwaarden (protocol) bij uit te voeren maai- en overige werkzaamheden:

- a. De pachter dient vóór aanvang van maaiwerkzaamheden het pachtobject te (laten) controleren op de aanwezigheid van bodembroeders en maatregelen te treffen om schade te voorkómen. Hiervoor kunnen ze contact opnemen met Raymond van Breemen.
- b. Pachter maait van binnen naar buiten zodat de aanwezige fauna via de kanten weg kan vluchten of anderszins het perceel kan verlaten. Dus niet eerst een buitenronde.
- c. Pachter maait met slechts 1 maaidek en met een matige snelheid (maximaal 15 km/uur) zodat de aanwezige fauna de kans krijgt te vluchten.
- d. Het gebruik van een wildredder bij de maaiwerkzaamheden is verplicht.
- e. Indien zich op het perceel dieren ophouden die het perceel niet willen/kunnen/durven verlaten zal pachter deze strook gras en de gemarkeerde gedeelten ongemaaid op het perceel achterlaten. Deze kan eventueel nog in een latere fase worden geoogst.

De pachter dient de inzet van materieel voor het verrichten van werkzaamheden op het verpachte af te (laten) stemmen op de draagkracht van het pachtobject. Maximale toegestane insporing bedraagt 2 centimeter. Materiaal dient voor aanvang van werkzaamheden schoon van sporen van Aziatische Duizendknoop en Knol Cyperus te zijn.

Beheerdoel:

De percelen moeten vrij blijven van houtige gewassen en dichte vegetatie. Door ze minimaal 1 keer per jaar te maaien en schapenbegrazing.

Groeiende biomassa moet zo laag mogelijk zijn voorafgaand aan de periode van het opzetten van het water (begin februari).

Percelen moeten jaarlijks worden voorzien van een gift ruige stalmest in augustus.

Voor het beheertype 1\_PD Plas-dras is benodigd:

Periode	1_PD Plas-dras
Feb - juli	Geen beheer, percelen staan onderwater
Aug	Eerste maaibeurt, maaisel afvoeren volgens protocol, vijfdagen vooraf melden bij contactpersoon gemeente : Raymond van Breemen, te bereiken op telefoonnummer (06) 22933748
Aug	Na maaien op brengen ruige stalmest Hoeveelheid: 6,4 kg/ ton N en 3,2 kg/ton P <sub>2</sub> O <sub>5</sub> Maximaal 10 kg per hectare
Aug- Feb	Begrazing met schapen, 8 schapen per hectare

## Beheertype 2\_VH Vochtige hooilanden

Deze percelen omvatten Kruiden- en Faunarijk grasland met een vochtig karakter en dienen als foerageergebied voor o.a. weidevogels. Het beheer richt zich op het vergroten van de diversiteit aan kruidachtige flora en het vergroten van de aanwezigheid van insecten. Het maaien dient te gebeuren nadat de bloemen zijn uitgebloeid en zaad is afgeworpen en dient ter voorkomen van houtige opslag. Fasering in maai-beheer is noodzakelijk.

Beheerdoel: percelen moeten vrij blijven van houtige gewassen en dichte vegetatie. Vegetatie dient met een schijfmaaier gemaaid te worden. Maaisel blijft 3 tot 7 dagen liggen waarna maaisel wordt afgevoerd worden om verruiging te voorkomen.

Voorwaarden (protocol) bij uit te voeren maai- en overige werkzaamheden:

- a. De pachter dient vóór aanvang van maaiwerkzaamheden het pachtobject te (laten) controleren op de aanwezigheid van bodembroeders en maatregelen te treffen om schade te voorkómen. Hiervoor kunnen ze contact opnemen met Raymond van Breemen.
- b. Pachter maait van binnen naar buiten zodat de aanwezige fauna via de kanten weg kan vluchten of anderszins het perceel kan verlaten. Dus niet eerst een buitenronde.
- c. Pachter maait met slechts 1 maaidek en met een matige snelheid (maximaal 15 km/uur) zodat de aanwezige fauna de kans krijgt te vluchten.
- d. Het gebruik van een wildredder bij maaien is verplicht.
- e. Indien zich op het perceel dieren ophouden die het perceel niet willen/kunnen/durven verlaten zal pachter deze strook gras en de gemarkeerde gedeelten ongemaaid op het perceel achterlaten. Deze kan eventueel nog in een latere fase worden geoogst.

De pachter dient de inzet van materieel voor het verrichten van werkzaamheden op het verpachte af te (laten) stemmen op de draagkracht van het pachtobject. Maximale toegestane insparing bedraagt 2 centimeter. Materiaal dient voor aanvang van werkzaamheden schoon van sporen van Aziatische Duizendknoop en Knol Cyperus te zijn.

Voor het beheertype 2\_VH Vochtige hooilanden is benodigd:

Periode	Beheertype 2_VH Vochtige hooilanden
Juli -Aug	1e keer maaien, hooien en ruimen, volgens protocol, vijfdagen vooraf melden bij contactpersoon gemeente : Raymond van Breemen, te bereiken op telefoonnummer (06) 22933748 Maaisel 7 dagen laten liggen voor afvoeren
September	2 <sup>de</sup> keer maaien, hooien, ruimen, volgens protocol. Maaisel 7 dagen laten liggen voor afvoeren