

Procedure en voorwaarden pacht “Weidevogelgebied Lage Vucht”

1. Inleiding

De gemeente Breda heeft circa 30 percelen in eigendom in de Lage Vuchtpolder.

De Lage Vuchtpolder is een open grootschalig voormalig veengebied met grote ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en hydrologische waarden en potenties. Een groot deel ervan is aangewezen als Natte Natuurparel (NNP) en/of Natuurnetwerk Brabant (NNB). De natuurwaarden in het gebied staan echter ondanks de beschermende aanduidingen en regels onder druk en de potenties zijn nog niet verwezenlijkt. Dit heeft vooral te maken met het huidige agrarische grondgebruik en de effecten op het (grond)watersysteem, verzuring en vermessing, het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en het type beheer van bijvoorbeeld slootranden, weilandranden en bermen. De gemeente Breda wil een extra impuls geven aan de natuur in de Lage Vuchtpolder. Zij ziet kansen op het gebied van natuur in combinatie met recreatie en cultuurhistorie. De gemeente heeft al diverse gronden aangekocht. Daarnaast werkt de gemeente aan een visie op het behoud, herstel en de versterking van de ecologische waarden in de Lage Vuchtpolder. Hiervoor is een potentieanalyse Lage Vuchtpolder opgesteld. Doel van de visie is nieuwe natuur te ontwikkelen en te zorgen voor voldoende en schoon water. Het recent gerealiseerde deel van de Natte natuurparel heeft eigen, hogere waterpeilen gekregen. Ook de bescherming van weidevogels krijgt binnen dit project aandacht. Dit natuurgebied is een belangrijk gebied voor weidevogels: grutto, Kievit, tureluur, scholekster, veldleeuwerik. Het gebied wordt optimaal beheerd zodat ze kunnen broeden in het gras. Herstelwerkzaamheden (met name de waterstandverhoging) in een deel van de Natte natuurparel heeft al geleid tot een toename van het aantal paren van kritische broedvogelsoorten, zoals de grutto, kwartel en gele kwikstaart.

De gemeente wil een extra impuls geven aan de bescherming van de weidevogels door haar percelen met inachtneming van de natuurdoelstellingen in pacht uit te geven. Dit uitsluitend aan andere eigenaren en pachters van gronden in de Lage Vuchtpolder die hun “eigen” gronden, naast de van de gemeente te pachten gronden, ook gaan beheren op een wijze die de weidevogels beschermt. Een kaartje waarop het potentieel weidevogelgebied is aangegeven is opgenomen als **bijlage 1**.

Dat beheer om weidevogels te beschermen houdt het volgende in:

Het toepassen van weidevogelbeheer in de periode februari tot en met eind juli.

Hieronder valt minimaal het volgende:

- Voor maaien, bemesten, of andere activiteiten waarbij machines worden gebruikt vijf dagen vooraf contact opnemen met de contactpersoon van de gemeente voor

weidevogel inspectie door vrijwilligers. Vrijwilligers in deze periode toelaten op eigen gronden.

- Gevonden nesten markeren en in een straal van 2,5 meter rondom het nest geen werkzaamheden uitvoeren in de periode februari tot en met juli.

2. De percelen

De in pacht uit te geven percelen liggen in de Lage Vuchtpolder. Een gebied ten noorden van Breda dat aan de westzijde wordt begrensd door het Markkanaal, aan de noordzijde door het gebied Ter Aalst (gemeente Oosterhout) en aan de oostzijde door het dorp Teteringen.

De in pacht uit te geven percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 42 hectare. De percelen zijn onderverdeeld in 5 clusters. De clustering van gronden is gebaseerd op het beheertype: vochtige hooilanden of plas dras percelen die ieder een eigen wijze hebben van beheer. Aaneengesloten percelen van hetzelfde beheertype vormen telkens een cluster.



De clusters 1 en 2 zijn clusters van percelen vochtig hooiland en hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 20 hectare.

De clusters 3, 4 en 5 zijn clusters van plas-dras percelen en hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 22 hectare.

Het overzichtskaartje van de clusters is tevens opgenomen als **bijlage 2**. Daarnaast zijn in **bijlage 3** kaartjes van de afzonderlijke clusters opgenomen.

3. Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor het beheer van de weidevogelpercelen Lage Vuchtpolder zijn per beheertype aangegeven in **bijlage 4**.

Er is een model van de (ontwerp) geliberaliseerde pachtovereenkomst ex artikel 7:397 lid 1 BW opgesteld (**bijlage 5**). Dit model is leidend bij gunning en deelnemers conformeren zich daaraan.

Pachtovereenkomsten worden aangegaan voor één (1) jaar met de eenzijdige mogelijkheid voor de gemeente tot verlenging van steeds een jaar met een maximum van drie (3) jaar. De gemeente behoudt zich het recht voor niet tot verlenging over te gaan, bijvoorbeeld in geval van areaal uitbreiding met nieuwe gronden. In dat geval vindt mogelijk een herverkaveling van alle door de gemeente in pacht uit te geven gronden in de Lage Vuchtpolder plaats.

Het verpachte betreft uitsluitend het grasland.

Landschapselementen (zoals lanen, hagen, houtwallen), sloten of aangrenzende natuur-/bosgebieden, vallen niet onder de pacht.

Per inschrijver kunnen maximaal 2 clusters worden gegund om meerdere inschrijvers de mogelijkheid te geven om gronden van de gemeente te pachten. Indien de inschrijver voor meer dan 2 clusters de hoogste prijs heeft geboden, worden de twee clusters met de hoogste prijs per hectare gegund aan de betreffende inschrijver.

De gemeente behoudt zich het recht voor om naar eigen oordeel niet tot gunning over te gaan.

4. Beschrijving procedure

4.1 Openbare inschrijving

Om deze gronden van de gemeente te mogen pachten komen enkel de gebruikers (eigenaren, pachters) van gronden binnen het op **bijlage 1** aangegeven gebied, in aanmerking.

De gemeente wil hiermee stimuleren dat zij ook hun “eigen” gronden, naast de van de gemeente te pachten gronden, gaan beheren op een wijze die de weidevogels meer beschermt dan nu het geval is. Daarnaast worden daarmee extra vervoersbewegingen naar het gebied voorkomen.

De uitschrijver van deze procedure is de gemeente Breda, afdeling Wijkzaken.

Elke partij die zich voor deze procedure inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze Procedure en voorwaarden pacht “Weidevogelgebied Lage Vucht” inclusief bijlagen. De volgende documenten maken als bijlagen integraal onderdeel uit van deze procedure en voorwaarden.

1. Kaartje potentieel weidevogelgebied Lage Vuchtpolder tek. nr. 334081 d.d. 28-02-2025
2. Overzichtskartje clusters pachtgronden
3. Kaartjes van de afzonderlijke clusters pachtgronden
4. Randvoorwaarden beheer “weidevogelgebied Lage Vucht” Gemeente Breda 2025
5. Model ontwerp geliberaliseerde pachtovereenkomst ex artikel 7:397 lid 1 BW

Op 8 april 2025 start de uitgifte in pacht bij inschrijving en staan alle documenten op <https://www.pachtbank.nl/> en <https://www.breda.nl/agrarische-percelen>.

De gebruikers (eigenaren, pachters) van gronden binnen het op **bijlage 3** aangegeven gebied worden tegelijkertijd schriftelijk op de hoogte gesteld van de inschrijving.

4.2 Communicatie

Nadat de (voorlopige) gunning heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaars telefonisch en later schriftelijk bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Over de uitslag en overige onderdelen van de procedure van uitgifte in pacht bij inschrijving zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijvers.

4.3 Planning procedure

Voor de procedure is de volgende planning opgesteld.

Datum	Activiteit
8 april 2025	Start inschrijving. Publicatie op overheid.nl en breda.nl en pachtbank.nl
25 april 2025, 12:00 uur	Sluitingsdatum inschrijving, inschrijfformulieren per post of persoonlijk bezorgen bij gemeente
1 mei 2025	Berichtgeving deelnemers over uitslag procedure en gunning
Voor 15 mei ondertekening pachtovereenkomst	Ondertekening pachtovereenkomsten

5. Procedure

5.1 Inschrijving

Inschrijven voor deelname aan deze procedure is mogelijk tot uiterlijk 25 april 2025, 12.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving in een gesloten envelop door de gemeente ontvangen te zijn. In het kader van de onderhavige procedure dient de inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Grondbod
2. Opgaven van percelen, welke door de inschrijver in gebruik zijn (middels eigendom of pacht) waarop weidebeheer ook zal worden toegepast conform de gestelde voorwaarden.

De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door de aangeleverde pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Bij geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie kan de gemeente de inschrijver uitsluiten van deelname. Een en ander afhankelijk van de mate van onvolledigheid of gebrek.

Inschrijvingen die om andere redenen niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend – ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. Bij wezenlijke gebreken is herstel eveneens niet mogelijk.

Per cluster is de inschrijver die het hoogste grondbod heeft gedaan en volledig en onvoorwaardelijk aan de overige gestelde voorwaarden voldoet, in principe de winnaar van de uitgifte in pacht bij inschrijving en diegene aan wie het betreffende cluster wordt gegund.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan de eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door daaraan voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de procedure.

5.2 Gunningscriteria

5.2.1 Grondbod

Deelnemers dienen het grondbod verplicht uit te brengen via het **per cluster** beschikbaar gestelde inschrijfformulier op de op het inschrijfformulier aangegeven wijze.

In te vullen gegevens:

1. Pachtprijs per hectare in euro's en eurocenten
2. Kadastrale aanduiding voor weidevogelbeheer in te brengen (eigen dan wel pacht) gronden.

5.2.2. Oppervlakte in te brengen eigen grond

Deelnemers dienen de oppervlakte aan te geven van de gronden in eigendom/pacht van inschrijver gelegen in het in **bijlage 1** aangegeven gebied die inschrijver gaat beheren op de hiervoor onder 1 en hierna onder 5.3 aangegeven wijze die de weidevogels beschermt.

5.3 Gunning

Per cluster is degene die het hoogste grondbod heeft uitgebracht de winnaar van de procedure met betrekking tot dat cluster. Indien twee of meer inschrijvers hetzelfde hoogste bod hebben uitgebracht, wordt het cluster gegund aan de inschrijver die de grootste oppervlakte eigen grond kan inbrengen binnen het op **bijlage 1** aangegeven gebied, onder de voorwaarde dat de ingebrachte gronden net zoals de pachtgronden worden beheerd op een wijze die de weidevogels beschermt. Dat beheer om weidevogels te beschermen houdt ten minste het volgende in:

Het toepassen van weidevogelbeheer in de periode februari tot en met eind juli.

Hieronder valt minimaal het volgende:

- Voor maaien, bemesten, of andere activiteiten waarbij machines worden gebruikt vijf dagen vooraf contact opnemen met de contactpersoon van de gemeente voor weidevogel inspectie door vrijwilligers. Vrijwilligers in deze periode toelaten op eigen gronden.
- Gevonden nesten markeren en in een straal van 2,5 meter rondom het nest geen werkzaamheden uitvoeren in de periode februari tot en met juli.

5.4 Overige bepalingen en uitgangspunten

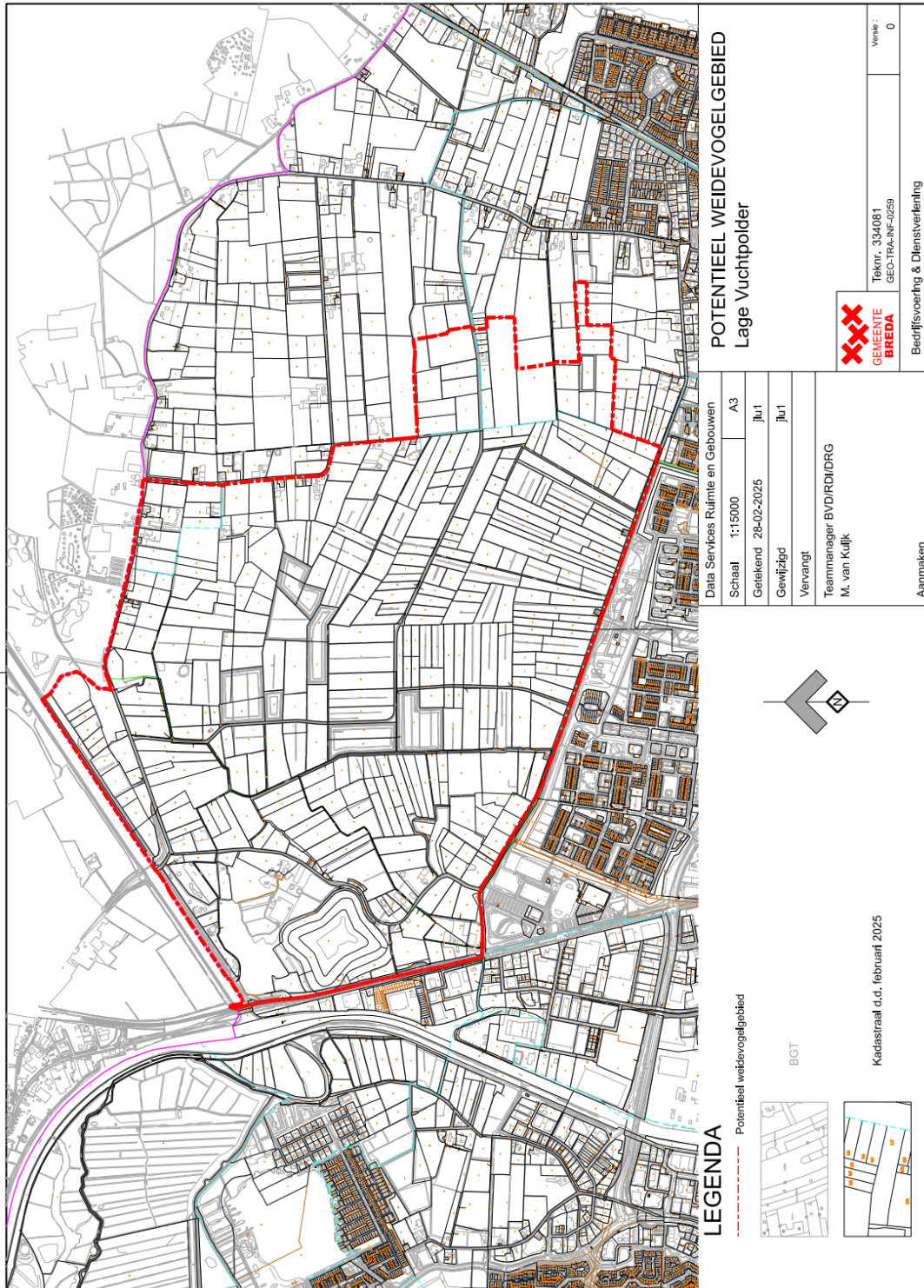
- a) Onderhavige procedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b) Alle in het kader van de procedure gedane voorstellen c.q. inschrijvingen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot aannahme in pacht op basis van de aangeleverde geliberaliseerde pachtovereenkomst ex artikel 7:397 lid 1 BW. Dit brengt mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd of ingetrokken. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de aannahme in pacht.
- c) Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze procedure betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- d) Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de procedure door de gemeente bekend is gemaakt.
- e) De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving.
- f) De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de procedure dan ook zich door een derde in de plaats te laten stellen. In zeer uitzonderlijke gevallen kan de gemeente door middel van uitdrukkelijke schriftelijke toestemming (onder voorwaarden) hiervan afwijken.
- g) Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige procedure en voorwaarden, of andere in het kader van deze procedure verstrekte informatie, mogelijkterwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze procedure en voorwaarden en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de

gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.

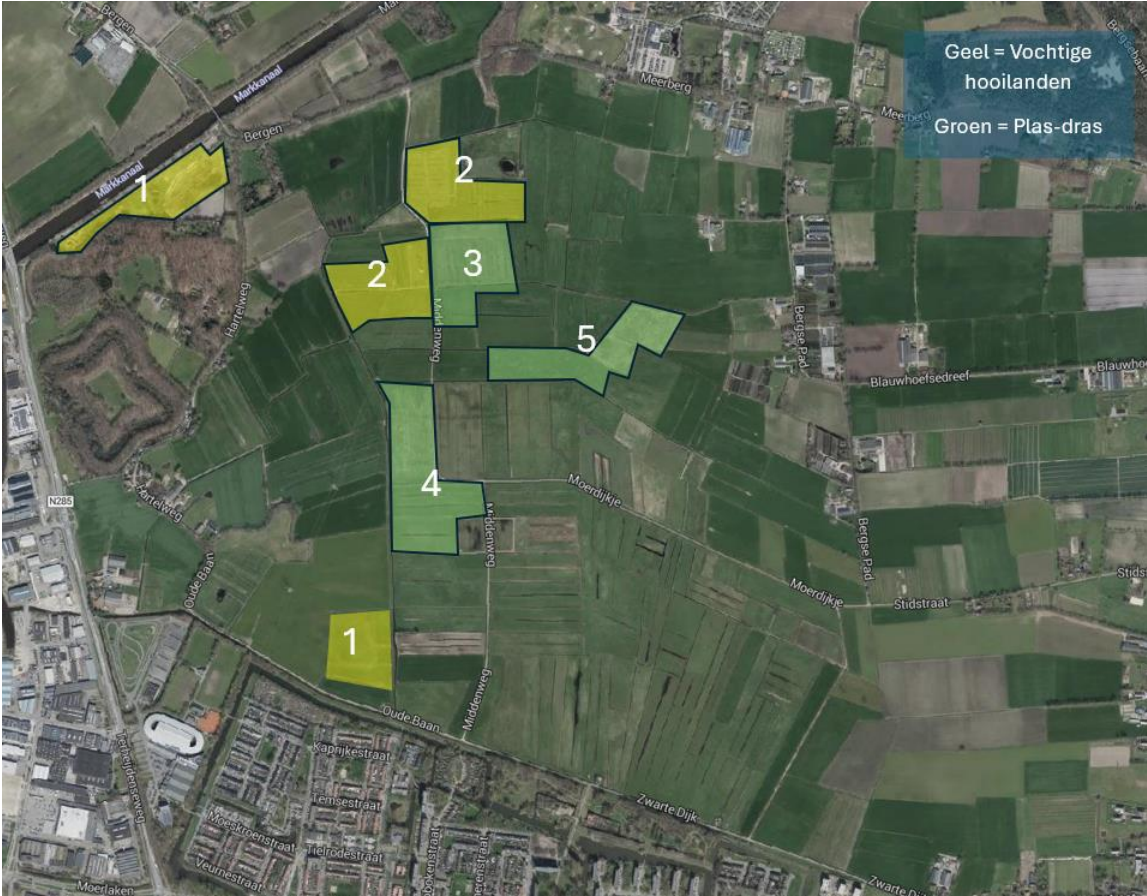
- h) De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van gunning te onthouden en kan deze procedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de procedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een pachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer kosten-/schadeplichtig.
- i) De rechtsverhouding die als gevolg van de procedure en de totstandkoming van de geliberaliseerde pachtovereenkomst ex artikel 7:397 lid 1 BW is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de pachtovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de onderhavige procedure en voorwaarden (inclusief bijlagen), aangevuld met het getekende Inschrijfformulier.
- j) Bij overtreding van bepaling sub b), c) d) en f) wordt de inschrijver direct van deelname aan de pachtuitgifte bij inschrijving uitgesloten.
- k) Bij het niet conform het bepaalde in deze procedure en voorwaarden (inclusief bijlagen) beheren van de pachtgronden is pachter uitgesloten van verlenging van pacht en van iedere vorm van gebruik al dan niet tegen vergoeding van overige gronden in eigendom van de gemeente.

Bijlagen:

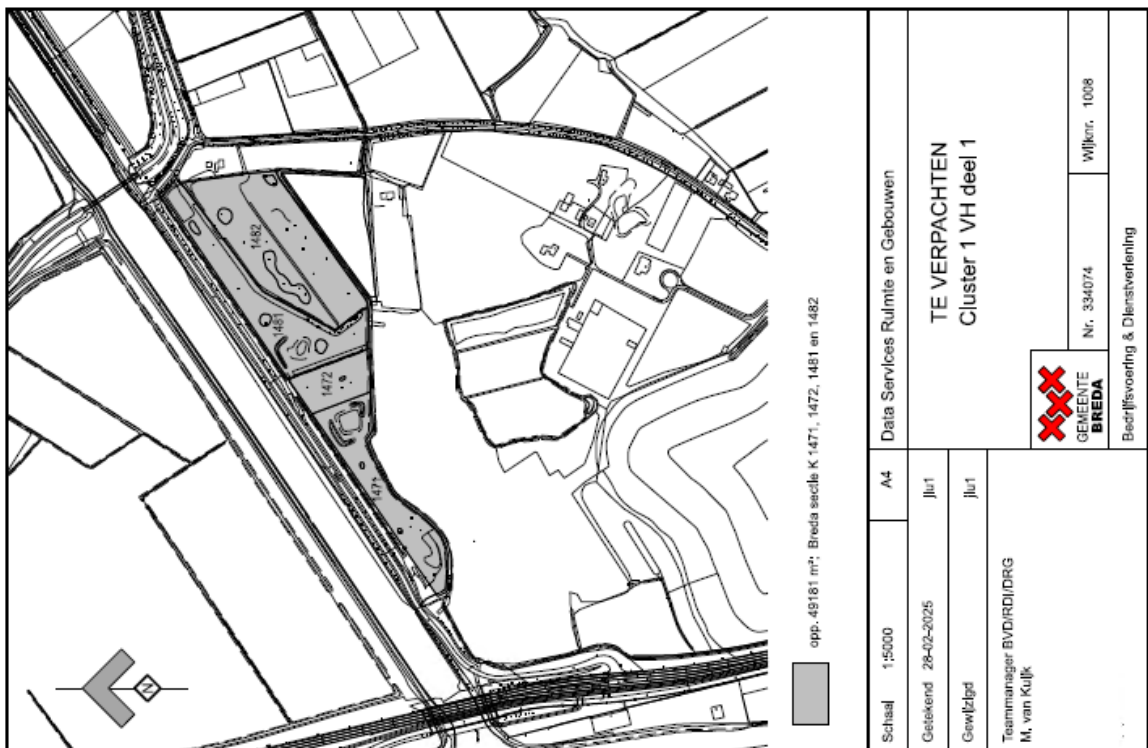
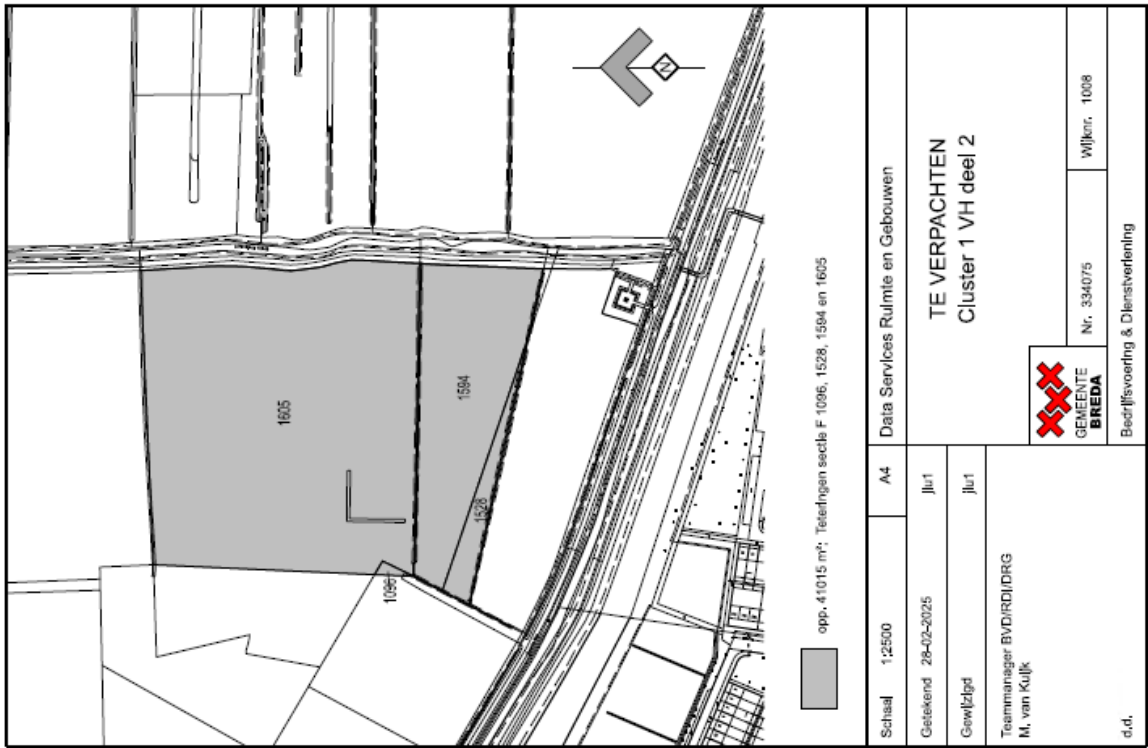
1. Kaartje potentieel weidevogelgebied Lage Vuchtpolder tek. nr. 334081 d.d. 28-02-2025
2. Overzichtskaartje clusters pachtgronden
3. Kaartjes van de afzonderlijke clusters pachtgronden (5 clusters)
4. Randvoorwaarden beheer "Weidevogelgebied Lage Vucht" Gemeente Breda 2025
5. Model ontwerp geliberaliseerde pachtovereenkomst ex artikel 7:397 lid 1 BW.
6. Model voorbeeld inschrijfformulier natuurpacht per cluster, in totaal 5 clusters.



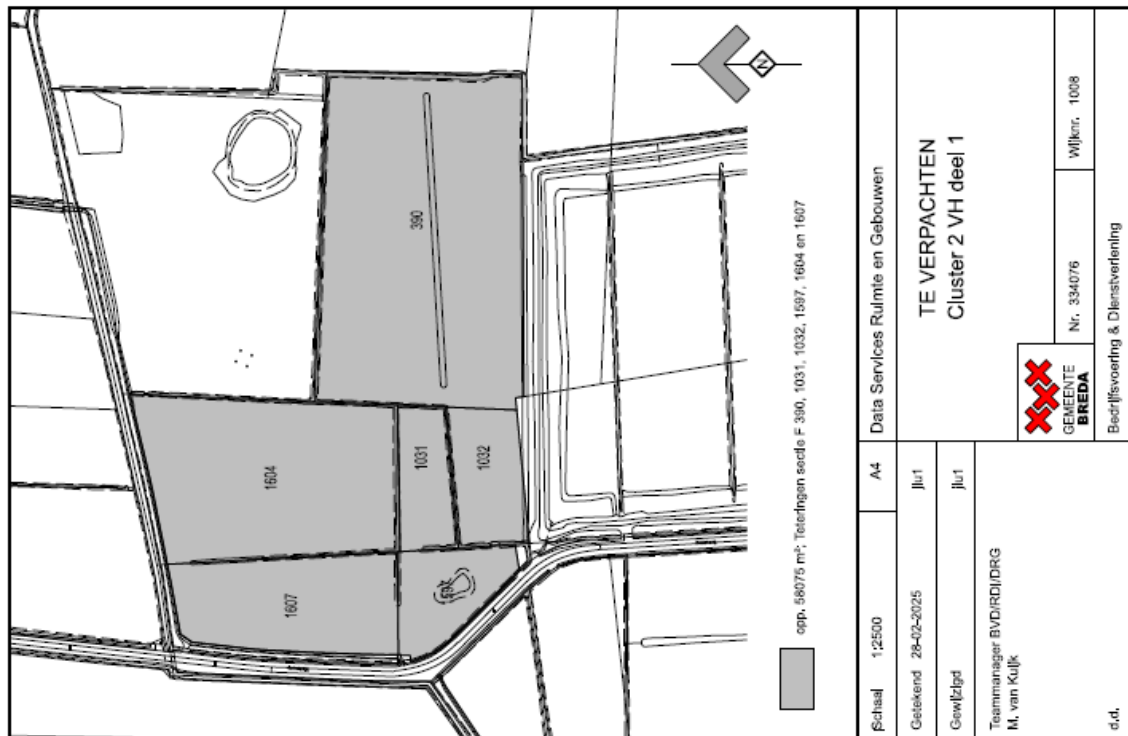
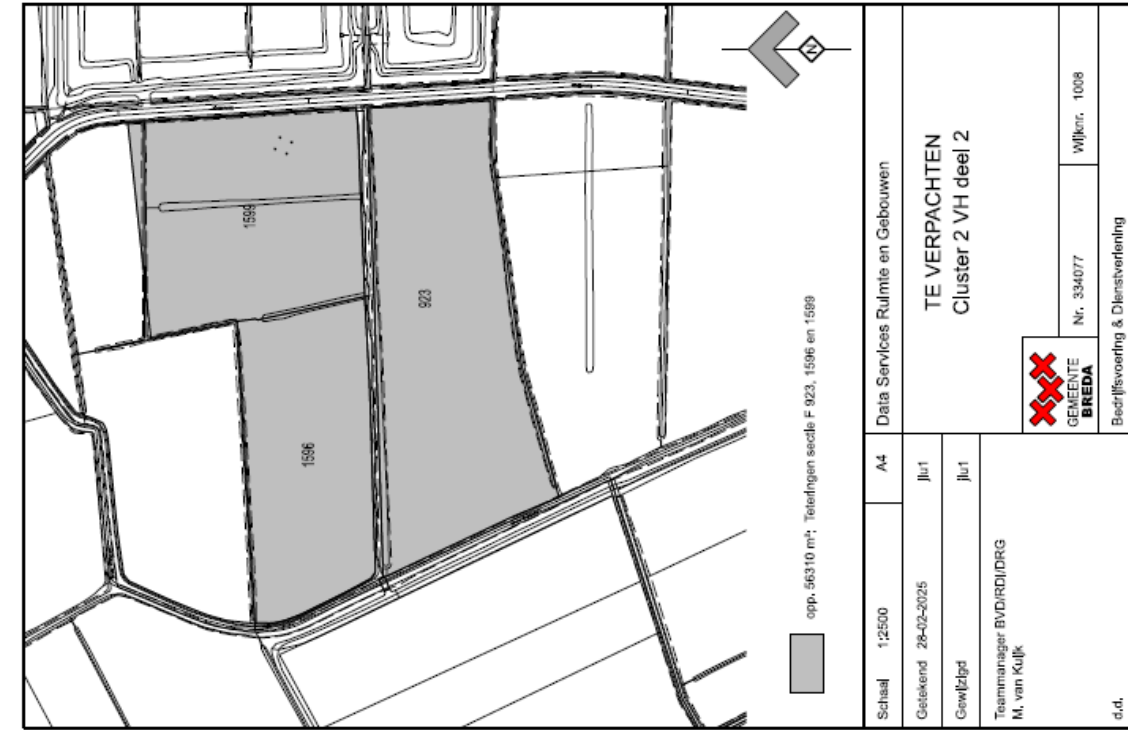
Bijlage 2: Overzichtskaartje clusters pachtgronden



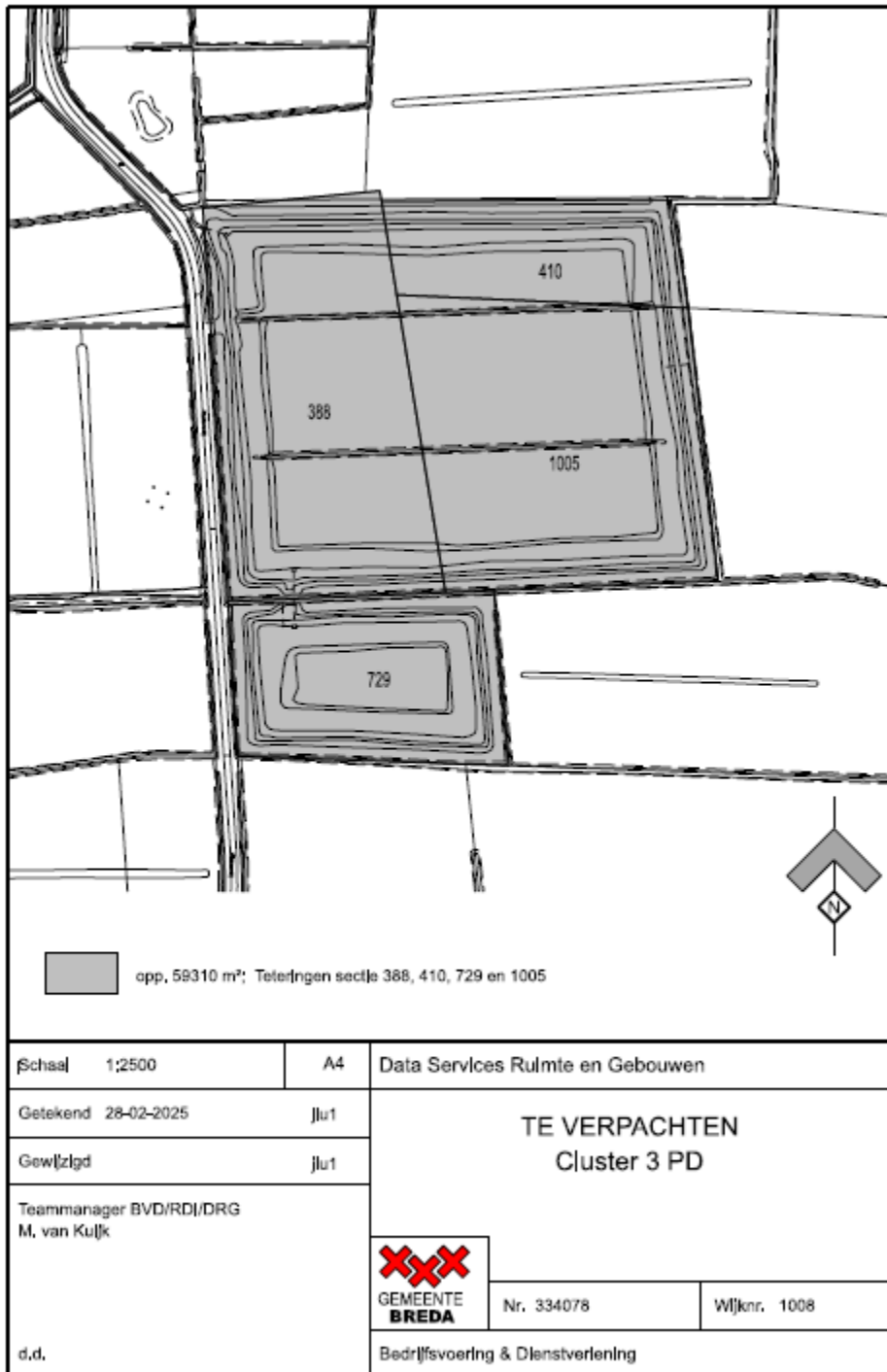
Bijlage 3: Cluster 1_VH



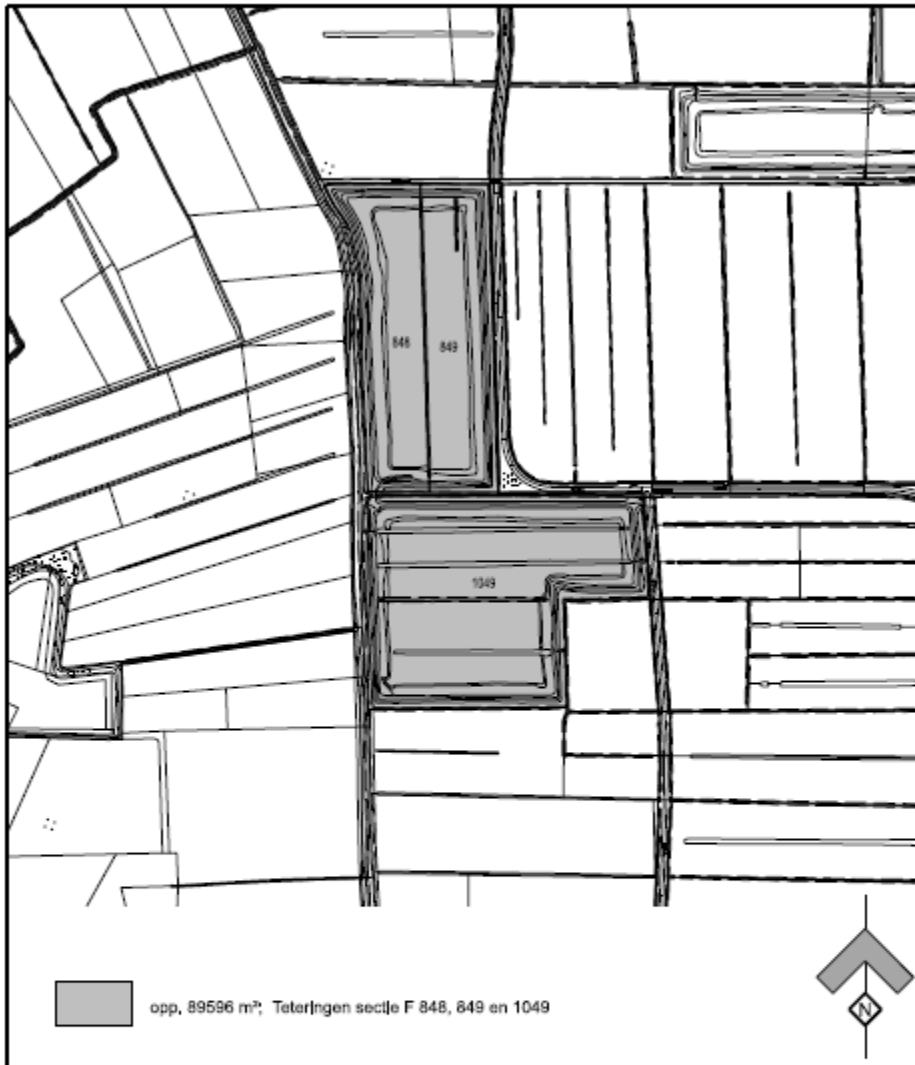
Bijlage 3 Cluster 2_VH




Bijlage 3:Cluster 3_PD

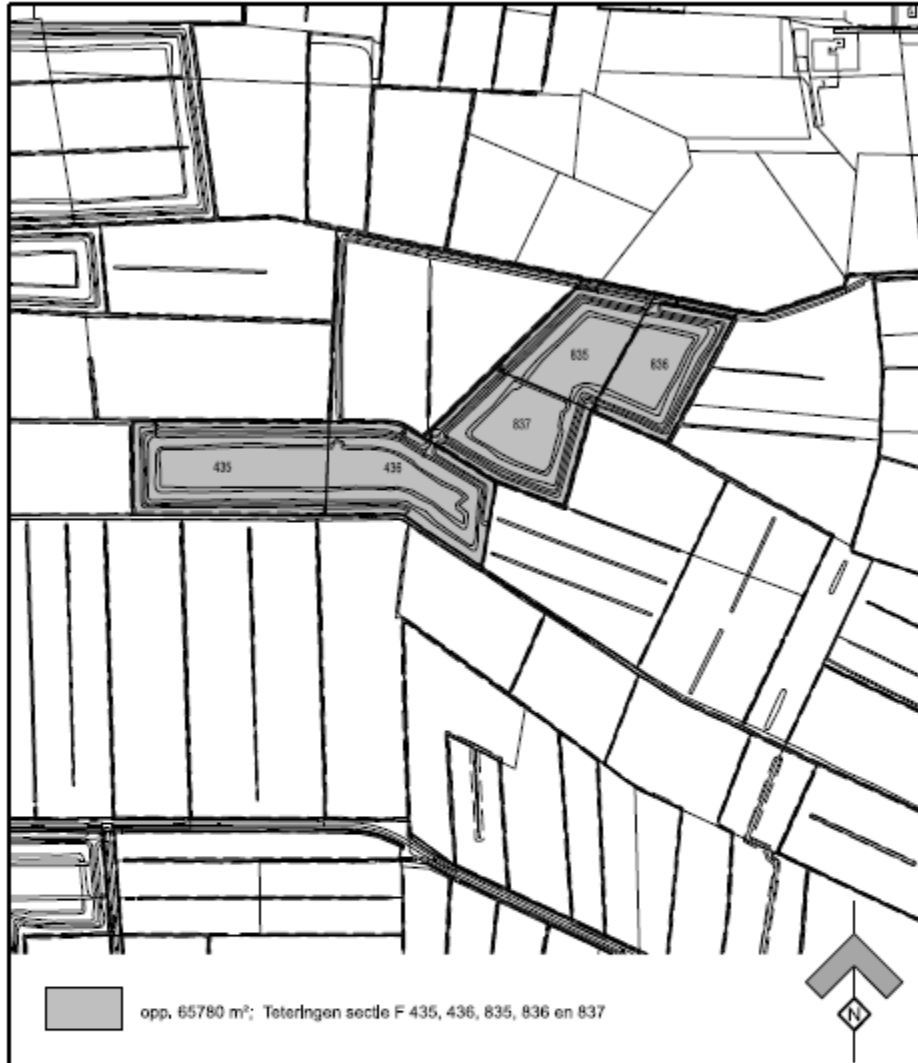



Bijlage 3:Cluster 4_PD



Schaal 1:5000	A4	Data Services Ruimte en Gebouwen		
Getekend 28-02-2025	Jlu1	TE VERPACHTEN Cluster 4 PD		
Gew[zigd]	Jlu1			
Teammanager BVD/RDI/DRG M. van Kulk			Nr. 334079	Wijknr. 1008
d.d.			Bedrijfsvoering & Dienstverlening	

Bijlage 3:Cluster 5_PD



Schaal	1:5000	A4	Data Services Ruimte en Gebouwen	
Getekend	28-02-2025	Jlu1	TE VERPACHTEN Cluster 5 PD	
Gew[zigd]		Jlu1		
Teammanager BVD/RDI/DRG	M. van Kuljk			
d.d.			Nr. 334080	Wijknr. 1008
		Bedrijfsvoering & Dienstverlening		

Bijlage 4: Randvoorwaarden beheer “Weidevogelgebied Lage Vucht” Gemeente Breda 2025

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:

- 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.
- 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.
- Pachter maait met slechts 1 maaidek en met een matige snelheid (maximaal 15 km/uur) zodat de aanwezige fauna de kans krijgt te vluchten.
- Het gebruik van een wildredder bij de maaiwerkzaamheden is verplicht.
- 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 ₂ O ₅ Maximaal 10 kg per hectare
Aug- Feb	Begrazing met schapen, 8 schapen per hectare

Beheertype 2_VH Vochtige hooilanden

Deze percelen omvatten Kruiden- en Faunairijk 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 maaibeheer 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 geogst.

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.

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 ^{de} keer maaien, hooien, ruimen, volgens protocol. Maaisel 7 dagen laten liggen voor afvoeren

Bijlage 5: Model ontwerp geliberaliseerde pachtovereenkomst ex artikel 7:397 lid 1 BW.

Ontwerp Pachtovereenkomst Lage Vuchtpolder

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:

- 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 weidevolgelstand op deze gronden en aangrenzende gronden in het "Weidevogelgebied Lage Vucht" te laten toenemen.
- De gemeente de eigenaren en gebruikers van gronden in dit gebied ook wil stimuleren om ook weidevogelbeheer op haar gronden toelaten.
- 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;
- Er op het gepachte geen glyfosaat houdende bestrijdingsmiddelen (zoals Roundup) en andere chemische middelen worden gebruikt;
- 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 pachtkavels voor het jaar 2025;
- De pachter heeft in dat kader voor 2025 de economisch meest voordelige inschrijving gedaan voor de onderhavige kavels;
- 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**;

Tabel met gepachte percelen

- b. dat voor deze verpachting en pacht de volgende bepalingen gelden:
- Het verpachte betreft uitsluitend het grasland. Landschapselementen, sloten of aangrenzende natuur-/bosgebieden, vallen niet onder deze pachtovereenkomst;
 - De totale pacht prijs 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

Pagina 1 van 4

Versie 15 januari 2025

Ontwerp_Pachtovereenkomst Lage Vuchtpolder

- de niet genoten maanden naar rato verrekend. Bij niet tijdige betaling zal de wettelijke rente, thans 8%, over de pachtprijs berekend worden;
3. Pachtter 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 pachtter is gehouden het gepachte als een goed pachtter te gebruiken en al datgene te doen en na te laten, wat een goed pachtter in gelijke omstandigheden, rekening houdend met de beheertypen en uitgangspunten van deze overeenkomst, zou doen en nalaten;
 5. De pachtter 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 pachtter 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 pachtter 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. Pachtter 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 pachtter 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 pachtter 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 pachtter verboden drenken voor het vee in het gepachte of in aangrenzende sloten te maken;
 13. De pachtter 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 pachtter ervoor zorg te dragen, dat langs de scheidingssloten een afrastering wordt geplaatst. Pachtter 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 pachtter in goede staat te worden onderhouden.
 15. De pachtter 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 pachtter 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 pachtter op enige vergoeding

Ontwerp_Pachtovereenkomst Lage Vuchtpolder

- 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) depone- ren, die afwijken van hetgeen in het agrarische patroon gebruikelijk is. In ieder geval is het verboden groente en fruit of landbouwfalval 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 stalmeest 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 hier 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.

Ontwerp_Pachtovereenkomst Lage Vuchtpolder

Breda,
datum

de pachter,

de verpachter,
Gemeente Breda,

De heer/mevrouw <Naam Vertegenwoordiger>

Gemandateerd

Bijlage 6: Model voorbeeld inschrijfformulier natuurpacht per cluster



versie voor inschrijving natuurpacht 2025

Inschrijfformulier Natuurpacht Lage Vuchtpolder cluster 1_VH

Voor de pacht van los land volgens artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (Pachtwet)

De ondergetekende: (naam)

Wonende te: (adres huisnummer):

Postcode: Plaats:

Telefoonnummer: Email:

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

Schrijft hierbij in voor de natuurpacht van los land, gelegen in de Lage Vuchtpolder te Teteringen:

Cluster	Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer(S)	Gezamenlijke grootte	
1_VH	Teteringen	F	1528, 1594, 1096 en 1605	41.015m2	Vochtige Hooilanden
1_VH	Breda	K	1471, 1472, 1481 en 1482	49.181m2	Vochtige Hooilanden

pachtprijs van € per ha, zegge:

of totaal pachtprijs €, zegge:

Voor weidevogel beheer in te brengen percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer (s)	Grootte

LET OP SLUITINGSDATUM VRIJDAG 25 APRIL 2025 12:00 UUR

Ondergetekende verklaart hierbij bekend te zijn en kennis te hebben genomen van de "Procedure en voorwaarden Pacht Weidevogelgebied Lage Vucht" en de bepalingen van de geliberaliseerde ontwerpachtovereenkomst "Lage Vuchtpolder", en zich te houden aan deze voorwaarden.

Plaats: datum:

De inschrijver,

De enveloppe richten aan:
Gemeente Breda,
afdeling Vastgoed Ontwikkeling/Stadsmakelaar
Postbus 90156,
4800 RH Breda

.....
(handtekening)

In de linkerbovenhoek van de enveloppe vermelden: Inschrijving Pacht, niet openen en op de achterzijde graag naam, cluster waarvoor wordt ingeschreven, telefoonnummer en emailadres.

Wilt u risico vermijden van een niet tijdige bezorging van de Post bij de gemeente, dan kunt u de enveloppe ook afgeven aan de infobalie in het stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811DJ Breda

Cluster 1 VH