

---

# Pachtinschrijving SBB 174874 Houten (Utrecht)

Sluiting inschrijving: 4 november 2025 - 14:00 uur

---



**PACHTGROND.NU**

*in opdracht van:*



# Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Omschrijving pachtobject .....	4
3. Kaarten pachtobject.....	6
4. Inschrijvingsvoorwaarden.....	8
5. Toelichting puntensystematiek.....	12
6. Prijs.....	14
7. Pachtovereenkomst .....	15

# 1. Inleiding

Staatsbosbeheer biedt per inschrijving natuurgrond in geliberaliseerde pacht aan. Deze brochure bevat belangrijke informatie over de aangeboden pachtgrond. Wij vragen u vriendelijk om deze brochure aandachtig door te lezen alvorens u zich inschrijft op het pachtobject.

Deze brochure bevat een omschrijving van het pachtobject, kaartmateriaal, de inschrijfvoorwaarden, specifieke informatie over de wijze van gunnen en de pachtovereenkomst met algemene voorwaarden.

Staatsbosbeheer wil deze natuurgrond op basis van inschrijving in gebruik geven aan een agrarische ondernemer door middel van verpachting. Staatsbosbeheer is voor dit pachtobject op zoek naar een pachter die zich in zijn bedrijfsvoering en motivatie kan verenigen met de vorm van beheer die Staatsbosbeheer beoogt. Met het oog op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van dit natuurdoel worden bijzondere gebruiksvoorwaarden gesteld bij de verpachting die in deze brochure zijn terug te lezen.

Om in aanmerking te komen voor het pachtobject zoals in deze brochure omschreven dient u via het platform [www.pachtgrond.nu](http://www.pachtgrond.nu) een account aan te maken en als u bent ingelogd kunt u inschrijven. Door middel van uw inschrijving gaat u akkoord met alle informatie zoals in deze brochure is vermeld. Iedere inschrijver heeft een eigen onderzoekplicht om zich van alle feiten omtrent het pachtobject op de hoogte te stellen.

## 2. Omschrijving pachtobject

### Algemeen

In pacht aangeboden object natuurlijk grasland, nabij Veerweg te Schalkwijk.

### Kadastrale informatie

Burgelijke Gemeente	Perceel	Oppervlakte (ha)	Straat
Houten	HTN04 K 626 G0 ged.	0.0008	Veerweg
Houten	HTN04 K 627 G0	5.4987	Veerweg
Houten	HTN04 K 925 G0 ged.	0.0111	Veerweg
Houten	HTN04 K 625 G0	2.5386	Veerweg
Houten	HTN04 K 623 G0 ged.	0.0239	Veerweg
Houten	HTN04 K 624 G0	0.2396	Veerweg

Totaal oppervlakte 8.3127 Ha

### Grondsoort

De grondsoort bestaat uit Rivierkleigronden 90%, Geen bodemdata beschikbaar 10%, .

Voor eerder gebruik zie B&B: [www.boerenbunder.nl](http://www.boerenbunder.nl)

### Type gebruik

Het object dient als N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland te worden gebruikt.

### Pachtperiode

De grond wordt in geliberaliseerde pacht aangeboden voor een periode van 1 jaar, ingaande op 1 januari 2026 en lopende tot 1 januari 2027.

Na de pachtperiode van 1 jaar bestaat de mogelijkheid tot verlenging voor maximaal 5 keer één jaar, zodat de totale pachttermijn niet langer zal zijn dan 6 jaar, zie pachtovereenkomst artikel 1.

### Aanvaarding

Het pachtobject wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het object zich bevindt ten tijde van de ingangsdatum van de pachtovereenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten.

### Natuurinclusieve landbouw

Staatsbosbeheer werkt graag samen met natuurinclusieve boeren die zich niet alleen inzetten voor de natuurwaarden op de gepachte grond, maar ook op hun eigen grond en daarmee de rest van hun bedrijf. Omdat deze boeren hun gehele eigen bedrijfsvoering natuurinclusief maken, willen wij hen ondersteunen door twaalfjarige contracten af te sluiten.

Zo zetten wij ons in voor meer natuurinclusieve landbouw (NIL) en leveren we samen met de pachters

een bijdrage aan de transitie van de landbouw.

Bij de inschrijving kunt u aangeven of u belangstelling heeft voor NIL. Om in te stappen in het programma moet er worden voldaan aan de drempelwaardes van de KPI's. Deze kunt u vinden op <https://www.staatsbosbeheer.nl/zakendoen/natuurinclusief-boeren>. De eventueel getoonde belangstelling wordt niet meegenomen bij de toewijzing. Na de gunning aan de hoogst scorende en de afhandeling van bijgevoegde pachtovereenkomst zal in het geval er belangstelling is aangegeven voor NIL, worden onderzocht of de pachter kan en wil voldoen aan de NIL-voorwaarden. Wegens grote belangstelling voor het programma Natuurinclusieve landbouw kan er enkele maanden zitten tussen het moment van gunning en start van de verkenning voor NIL.

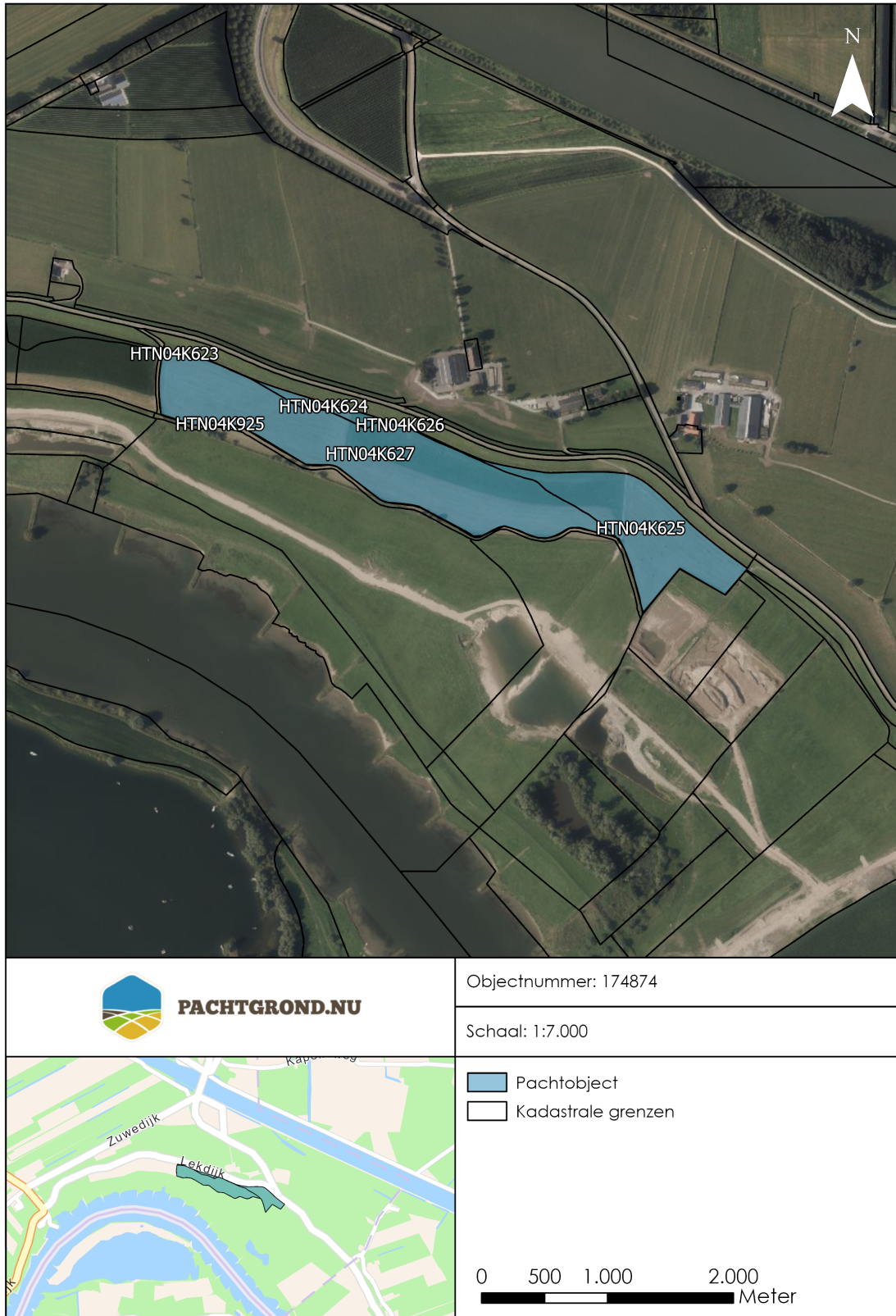
## **Bijzonderheden**

De volgende gebruiksvoorwaarden zijn van toepassing:

### **Beheertype kruiden- en faunarijk grasland (N12.02)**

De verpachte grond is, of maakt onderdeel uit van een natuurterrein waar Staatsbosbeheer overeenkomstig vastgesteld overheidsbeleid een beheertype (N12.02) natuur ontwikkelt en/of in stand houdt, zoals in de bijgesloten pachtovereenkomst nader wordt aangeduid. In verband hiermee zijn in deze pachtovereenkomst specifieke voorwaarden geformuleerd ten aanzien van het agrarisch gebruik.

### 3. Kaarten pachtobject





## 4. Inschrijvingsvoorwaarden

### Artikel 1 Inschrijvoorwaarden

1. De inschrijver dient een bedrijfsmatige landbouwer te zijn met een relatienummer bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel (met een hoofdvestiging) met een SBI-code die begint met 01.1, 01.2, 01.3, 01.4, 01,5 en 01.6 als hoofdactiviteit en in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

2. De inschrijver is met zijn hoofdvestiging gevestigd binnen een afstand van 15 kilometer, hemelsbreed, van het pachtobject. Is de inschrijver verder dan 15 kilometer van het pachtobject gevestigd dan volgt uitsluiting van de mogelijkheid het pachtobject te pachten. De route betreft de afstand hemelsbreed tot het berekende middelpunt van het pachtobject. Dit middelpunt wordt op de kaart bij het pachtobject weergegeven met een schildje.

3. Staatsbosbeheer vindt een goede pachtrelatie belangrijk. Een nieuwe pachtovereenkomst wordt alleen met een inschrijver afgesloten wanneer er bij eventuele eerdere verpachtingen geen problemen zijn geweest die voor Staatsbosbeheer in redelijkheid een reden kunnen vormen om niet opnieuw een pachtrelatie aan te gaan. Dit zijn bijvoorbeeld:

- a. Ondermaats gebruik van de pachtgrond;
- b. Betalingsachterstanden;
- c. Onterechte opgave van gronden van Staatsbosbeheer in zijn/haar gecombineerde opgave;
- d. (juridisch) conflict.

4. Een inschrijver heeft op het moment van inschrijven de cursus Inleiding natuurbeheer graslanden (Aeres Hogeschool) afgerond en beschikt over het zogenaamde pachtcertificaat. Dit certificaat met naam van de cursist en datum dient te worden toegevoegd bij de inschrijving. Voor dit pachtcertificaat gelden een aantal vrijstellingen:

- MBO niveau 4 Bos en natuurbeheer (Crebo: 25617)
- HBO Bos en natuurbeheer
- Niveau 1 van de cursus Natuurboeren (deze kan ook zonder de inleiding direct worden gevolgd bij de Aeres Hogeschool)
- Certificaat natuurbeheerder van Subsidiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer (SNL certificaat)
- Certificaat Erkend Natuurbeheerder

Het certificaat of bewijs van voornoemde vergelijkbare opleiding dient toegevoegd te worden op de inschrijfpagina. Een inschrijver is uitgesloten van gunning van het pachtobject indien bij de inschrijving op een object **niet** een geldig (pacht)certificaat of bewijs van een vergelijkbare opleiding is toegevoegd.

5. Voor het onderdeel kwaliteit (afstand en criteria samen) geldt een minimale score van tenminste 50 punten. Scoort een inschrijver minder punten op dit onderdeel dan komt de inschrijver niet in aanmerking voor gunning en wordt derhalve uitgesloten. In het geval er maar 1 inschrijver is die voldoet aan de onder 1 t/m 4 gestelde inschrijvoorwaarden kan Staatsbosbeheer besluiten om het object alsnog te gunnen.

6. Een inschrijving dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Een inschrijving is bindend en kan na sluiting inschrijving niet meer aangepast worden. Een inschrijver gaat



door het doen van een inschrijving onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden die zijn opgenomen in de pachtovereenkomst.

7. Indien er een minimale inschrijfprijs geldt voor het pachtobject, is de hoogte van deze minimale inschrijfprijs opgenomen in hoofdstuk 6. Een inschrijver die niet minimaal de vermelde inschrijfprijs biedt komt niet in aanmerking voor gunning en wordt derhalve uitgesloten.

#### Artikel 2 Het inschrijven op een pachtobject

1. Na het inloggen op het eigen account, kan de inschrijver via de knop 'inschrijven' bij het betreffende pachtobject zich inschrijven. De inschrijver komt vervolgens op het digitaal inschrijfformulier waar de inschrijver, door enkele stappen te doorlopen, zich kan inschrijven voor het betreffende pachtobject.

2. Op het digitale inschrijvingsformulier dient de inschrijver de volgende onderdelen aan te geven:

a. of hij/zij in bezit is van documenten en deze ook bij de inschrijving toe te voegen, zoals vermeld bij het onderdeel criteria in hoofdstuk 5 Toelichting puntensystematiek;

b. een bod in euro's voor het gehele object voor het 1e pachtjaar, exclusief 50% van de waterschapslasten en exclusief de legeskosten voor de beoordeling van de pachtovereenkomst door de Grondkamer (€ 161,-, prijspeil 2025);

c. gegevens voor de berekening van de reisafstand.

Deze onderdelen worden omgezet in punten en de totaalsom van deze punten voor het pachtobject levert een inschrijvingsscore op voor het pachtobject. De puntensystematiek en weging wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 Toelichting puntensystematiek.

3. Na het doorlopen van het inschrijfformulier dient het inschrijfformulier te worden verzonden voor een correcte afronding. **Van de inschrijving ontvangt de inschrijver per e-mail een bevestiging.** Het is voor rekening en risico van de inschrijver om te controleren of de inschrijving is aangekomen, middels de bevestigingsmail, en of deze volledig is.

4. Het inschrijvingsformulier van de inschrijver komt na de sluitingsdatum in een digitale database te staan die alleen inzichtelijk is voor medewerkers die handelen namens [www.pachtgrond.nu](http://www.pachtgrond.nu). Tijdens de inschrijfperiode heeft alleen een onafhankelijke notaris zicht op de biedingen.

5. Een inschrijver gaat door het doen van een inschrijving onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden die zijn opgenomen in deze brochure.

#### Artikel 3 De spelregels voor inschrijving

1. Elke inschrijving dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Een inschrijving in strijd hiermee wordt niet in behandeling genomen.

2. Een uitgebrachte inschrijving kan na verzending tot de sluitingsdatum van de inschrijving van het pachtobject op [www.pachtgrond.nu](http://www.pachtgrond.nu) worden ingetrokken waarna er een nieuwe inschrijving kan worden gedaan.

3. Indien meer personen gezamenlijk de inschrijving doen, dan zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de verpachting bij inschrijving rustende verplichtingen en voor de daaruit eventueel voortvloeiende pachtverhouding.

4. De inschrijver verklaart, door onderaan het inschrijfformulier een vinkje te zetten, dat hij, voordat hij een inschrijving doet, kennis heeft genomen van de bepalingen in deze brochure en dat de inhoud van deze brochure en de gevolgen van het doen van zijn inschrijving hem voldoende bekend en akkoord zijn.

Elke inschrijver blijft aan zijn inschrijving gebonden, ook al is dit niet de winnende inschrijving, totdat:

- a. Staatsbosbeheer gunt aan een ander;
  - b. vaststaat dat niet wordt gegund;
  - c. de termijn waarbinnen Staatsbosbeheer tot gunning kan overgaan is verstreken zonder dat is gegund; of
  - d. de verpachting bij inschrijving wordt ingetrokken door Staatsbosbeheer.
5. De aanbestedingsregels zijn voor deze inschrijving niet van toepassing.

#### Artikel 4 Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

1. Nadat de inschrijving is gesloten beoordeelt Stichting Pachtbank of de inschrijving voldoet aan de inschrijvoorwaarden. De toewijzing vindt plaats op basis van de hoogte van de inschrijvingscore, die staat aangegeven in hoofdstuk 5 Toelichting punten systematiek, waarbij degene met de hoogste score als eerste wordt beoordeeld. Staatsbosbeheer besluit op basis van de toewijzing of zij gunt aan de hoogst scorende, of dat zij gebruik maakt van het recht van beraad of niet gunt.

2. Staatsbosbeheer heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt 40 dagen na de sluitingsdatum van het betreffende pachtobject of zoveel eerder als Staatsbosbeheer mocht hebben gegund.

3. De verpachting bij inschrijving kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen door Staatsbosbeheer worden ingetrokken.

4. Indien na sluiting van de inschrijving van een pachtobject blijkt dat er meerdere inschrijvers zijn met de hoogste inschrijvingscore, dan wint de inschrijver die de hoogste score heeft voor de toewijzingscriteria (kwaliteitspunten). Mocht de score op toewijzingscriteria (kwaliteitspunten) ook gelijk zijn dan wordt er gegund aan de inschrijver die hemelsbreed het dichtst bij het object gevestigd is. Indien ook de afstand geen uitsluitel geeft, wordt loting toegepast door Stichting Pachtbank.

5. Wanneer de gunning bekend is wordt door Stichting Pachtbank namens Staatsbosbeheer aan alle inschrijvers op een pachtobject binnen een fase een e-mailbericht gestuurd waarbij er wordt verwezen naar het gunningsbesluit welke ze kunnen raadplegen via hun account op [www.pachtgrond.nu](http://www.pachtgrond.nu). In het gunningsbesluit staat van de winnaar de inschrijvingscore vermeld. Alle andere inschrijvingscores worden niet bekend gemaakt. Alle inschrijvers kunnen de hoogte van hun eigen inschrijvingscore ook terugvinden in het gunningsbesluit.

#### Artikel 5 De pachtovereenkomst

1. De inschrijver verklaart door het verzenden van de inschrijving volledig bekend en akkoord te zijn met de inhoud van de te sluiten geliberaliseerde pachtovereenkomst met algemene voorwaarden 2023, zoals is opgenomen in hoofdstuk 7 Pachtovereenkomst.

2. Na gunning ontvangt de inschrijver aan wie het pachtobject is gegund de pachtovereenkomst ter ondertekening. Omdat de getekende pachtovereenkomst binnen twee maanden ter goedkeuring aan de Grondkamer moet worden gestuurd, verwacht Staatsbosbeheer dat de pachtovereenkomst binnen twee weken getekend retour wordt gezonden. Doet een inschrijver dat niet binnen de gestelde termijn, dan kan Staatsbosbeheer hierdoor schade lijden. Staatsbosbeheer kan ervoor kiezen om de inschrijver aansprakelijk te stellen voor de schade die voortvloeit uit de te late inzending van de overeenkomst naar de grondkamer.

3. De pachter kan pas over het pachtobject beschikken vanaf het moment dat de pachtovereenkomst ingaat en de pachtovereenkomst door de pachter ondertekend retour is gezonden.

4. Indien de voorwaarden uit de brochure niet overeenkomen met de voorwaarden uit de pachtovereenkomst, dan prevaleren de voorwaarden van de pachtovereenkomst.

# 5. Toelichting puntensystematiek

## 1. TOEWIJZINGSCRITERIA / KWALITEIT

In onderstaande tabel staan de criteria met de te behalen punten vermeld. **Met uitzondering van criterium 3, wordt per criterium maar één keer punten toegekend.**

Criteria	Te behalen punten	Hoe aantoonbaar
		<a href="https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/12-zakendoen/pachten/voorbeelddocumenten-openbaar-pachtproces-2026.pdf">https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/12-zakendoen/pachten/voorbeelddocumenten-openbaar-pachtproces-2026.pdf</a> Zie voor link onder de tabel.
1. <u>Afstand</u> - 0 tot 2 km - 2 tot 4 km - 4 tot 6 km - 6 tot 8 km - 8 tot 10 km - 10 tot 15 km	40 30 20 10 5 0	Hemelsbreed, 2 decimalen
2. <u>Kennis en opleiding</u> - Niveau 3 - certificaat natuurbeheer en ondernemerschap - Niveau 2 - certificaat natuurbeheer en ondernemerschap - Niveau 1 - certificaat natuurbeheer en ondernemerschap	40 30 20	Certificaat van opleiding Natuurbeheer en Ondernemerschap (niveau 1-3), met naam van cursist en datum van afgifte  Certificaat Minor ondernemen met natuur
3. <u>Certificaten*</u> - SKAL dierlijk of plantaardig - Beter Leven Keurmerk**	30 5	SKAL certificaat: PDF document van website <a href="#">IMSOC</a> Beter leven keurmerk**
4. <u>Ervaring - (Agrarisch) Natuurbeheer</u>  Hectares met SNL/ANLB beschikking als percentage van het totaal aantal ha op het bedrijf - 2-5% van totaal aantal ha op het bedrijf - 5-10% van totaal aantal ha op het bedrijf - 10-15% van totaal aantal ha op het bedrijf - 15-20% van totaal aantal ha op het bedrijf - 20-25% van totaal aantal ha op het bedrijf - 25% of meer van totaal aantal ha op het bedrijf	5 10 15 20 30 40	1. ANLB-SNL rekentool Staatsbosbeheer: Link: <a href="https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/12-zakendoen/vastgoed/anlb-snl-rekentool-staatsbosbeheer.xlsx">https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/12-zakendoen/vastgoed/anlb-snl-rekentool-staatsbosbeheer.xlsx</a> 2. ANLB beheerbijlage voor beheer op landbouwgrond met aangegeven oppervlaktes via mijnboerennatuur.nl <b>EN/OF</b> SNL overeenkomst met oppervlaktes en beheertype 3. Hectares landbouwgrond (met uitzondering van gewascode 331, 332 en 335) uit de gecombineerde opgave 2024 of 2025
5. <u>Ervaring pachter bij SBB</u> - NIL pachter bij Staatsbosbeheer - Pachter bij Staatsbosbeheer	50 25	Voor NIL: de samenwerkingsovereenkomst Staatsbosbeheer (alle startdata) en het NIL pachtcontract (alle startdata) Pachtcontract bij Staatsbosbeheer (startdatum na 1 januari 2019)
6. <u>Verduurzaming landbouwgrond</u> - GLB goud - GLB zilver - GLB brons	30 15 5	Beslissing uitbetalen GLB subsidies 2024 inclusief tenaamstelling of SKAL certificaat PDF document van website <a href="#">IMSOC</a>
<b>Maximaal te behalen kwaliteitspunten</b> <b>Minimaal noodzakelijk aantal punten voor een geldige inschrijving:</b>	<b>235</b> <b>50</b>	

\* Certificaten dienen op het moment van inschrijving geldig te zijn

**U kunt onderstaande links aanklikken om bij de documenten te komen.**

**De link naar voorbeelddocumenten voor het aantoonbaar aanleveren van de juiste documenten:**

<https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/12-zakendoen/pachten/voorbeelddocumenten-openbaar-pachtproces-2026.pdf>

**De link naar de ANLB-SNL rekentool Staatsbosbeheer:**

<https://www.staatsbosbeheer.nl/-/media/12-zakendoen/vastgoed/anlb-snl-rekentool-staatsbosbeheer.xlsx>

Voor de toewijzing heeft Staatsbosbeheer toewijzingscriteria opgesteld. Aan ieder criterium is een waarde (te behalen punten) toegekend. Indien de inschrijver in het bezit is van een bovengenoemd bewijsstuk, dan dient dit te worden toegevoegd bij de inschrijving. De gevraagde informatie wordt gecontroleerd. Hierbij wordt gekeken naar de tenaamstelling, of het certificaat/de bewijsstuk nog geldig is en of de documentatie volledig is. In het geval van een contract dient dit rechtsgeldig ondertekend te zijn. Mocht de informatie onvolledig zijn of niet voldoen, dan worden er geen punten toegekend.

### **Toelichting afstand**

*Aan de hand van de hemelsbrede afstand van het berekende middelpunt van het pachtobject tot aan het hoofdvestigingsadres van de inschrijver in de Kamer van Koophandel worden er punten toegekend conform voorgaand overzicht.*

## **2. Beoordeling Prijs**

De prijs wordt uitgevraagd in euro's (€) voor het gehele object voor het 1e pachtjaar, exclusief 50% van de waterschapslasten en exclusief de legeskosten voor de beoordeling van de pachtovereenkomst door de Grondkamer. Dit is de inschrijfprijs.

Voor de beoordeling van de prijs wordt gebruikt gemaakt van de relatieve beoordelingsmethode met de volgende formule:

*Prijspunten: (Inschrijfprijs / hoogste inschrijfprijs) \* maximaal te behalen punten op prijs (100,71 punten)*

## **3. Prijs-kwaliteitverhouding**

Staatsbosbeheer is op zoek naar pachters die bijdragen aan duurzaam natuurbehoud- en beheer en de verbetering van natuurdoelen. Hiertoe kiest Staatsbosbeheer ervoor om de scores op de toewijzingscriteria zwaarder te laten wegen dan de score op prijs. De gekozen verhouding tussen prijs en toewijzingscriteria ofwel kwaliteit is: 30 / 70, waarbij tevens voldaan moet zijn aan het door de inschrijver behalen van minimaal 50 punten op het onderdeel kwaliteit.

Rekenvoorbeeld:

	Punten op kwaliteit	Bieding	Punten bieding	Totaalscore	Ranking
Inschrijver A	150	€ 4.900	65,33	215,33	1
Inschrijver B	100	€ 7.500	100,71	200,71	2

De score van de onderdelen prijs en kwaliteit resulteren in een puntentotaal (=inschrijvingscore).

## 6. Prijs

### **Minimum prijs**

Er wordt geen minimale pacht prijs per hectare gehanteerd.

## 7. Pachtovereenkomst

De overeenkomst is te vinden op de volgende pagina.

---

**Staatsbosbeheer**

**Postadres** Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

**Telefoon** 030-692 61 11

**Planeenheid** Utrechtse Uiterwaarden - Oost

**Object** Waarden - Oost

**Relatie** Relatienummer

**Overeenkomst** ovk174874

**Zaak** Z25-4552

**Versienummer** A01.01.ov.25.1

---



### **Pachtovereenkomst**

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

### **De ondergetekenden:**

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

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

### **Partijen, het volgend overwegend:**

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

### **komen het volgende overeen:**

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

1. Staatsbosbeheer geeft voor de duur van één jaar, ingaande op 1 januari 2026 en eindigende op 31 december 2026, aan pachter in pacht, die in pacht aanvaardt de hierna te noemen percelen:



Kadastrale Gemeente	Kadastrale Aanduiding	Beheertype	Oppervlakte
Houten	HTN04K623	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	0,0239
Houten	HTN04K624	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	0,2396
Houten	HTN04K625	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	2,5386
Houten	HTN04K626	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	0,0008
Houten	HTN04K627	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	5,4987
Houten	HTN04K925	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland	0,0111
Totaal			8,3127

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

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

## Artikel 2. Gebruik

Doelstelling Staatsbosbeheer:

*Hooiland met nabeweiding*

Het perceel in dit contract vormt een onderdeel van het Staatsbosbeheerobject de Waarden-oost. Het beheer van dit object is gericht op ontwikkeling van kruidenrijke graslanden met zeldzame of in hun voortbestaan bedreigde plantensoorten, die horen bij het rivierengebied. Hiervoor is een zo natuurlijk mogelijke voedingstoestand en optimale afrijping van de plantenzaden gewenst. Daarbij zal in de zomer het beheer mede afgestemd zijn op aanwezige zeldzame of in hun voortbestaan bedreigde diersoorten. Het beheer is tot slot gericht op leveren van een belangrijke bijdrage aan de landelijke fourageer- en rustgebieden voor ganzen (en eenden) in de winter.

Het gebruik van de percelen voor andere doeleinden is hieraan ondergeschikt.

1. Pachtter dient het gepachte uitsluitend te gebruiken als grasland.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter is het pachtter verboden om het gepachte anders te gebruiken dan is bepaald in lid 1 van dit artikel

## Artikel 3. Pachtprijs

1. De pachtsom bedraagt € [bedrag] per jaar.
2. Voor zover ingevolge artikel 1 lid 2 verlenging kan plaatsvinden, wordt de pachtprijs ieder jaar, voor het eerst met ingang van 1 januari 2027, aangepast aan de hand van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens.  
Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule  $P_n = (A : B) \times P_o$ . In deze formule is:  
P<sub>n</sub>: de nieuwe pachtprijs;

- A: de consumentenprijsindex van het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van pachtprijsherziening;
- B: de consumentenprijsindex van het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de laatste herziening van de pachtprijs (of bij eerste herziening: de beginpachtprijs);
- Po: de oude, aan te passen pachtprijs.
3. Indien de berekening van lid 2 leidt tot een lagere pachtprijs, vindt geen pachtprijsaanpassing plaats.
4. De pachtprijs wordt vermeerderd met 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.

#### **Artikel 4. Bodemverontreiniging**

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

#### **Artikel 5. Beheervoorschriften**

*De genoemde datums zijn leidend, in verband met het voorkomen of broeden van kwetsbare soorten kan hier door de verpachter een afwijking op gemaakt worden.*

*Zonder tegenbericht gelden de in dit pachtcontract genoemde datums, na telefonisch overleg en instemming van Staatsbosbeheer kan hier van afgeweken worden.*

Overtreding van de verboden en verplichtingen die zijn opgenomen in dit artikel worden door de verpachter aangemerkt als wanprestatie van de pachter.

#### N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland

Als op de kadastrale kaart bij deze overeenkomst is aangegeven dat een (gedeelte van) een perceel onder het beheertype "N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland" valt, gelden de volgende regels:

Verboden:

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter is het de pachter verboden om op het beheertype het volgende te (laten) doen of toe te staan:

- Beregenen
- Chemische bestrijdingsmiddelen of andere chemische stoffen, hoe ook genaamd en

- in welke vorm dan ook, te gebruiken op het land of in sloten
- Verstoren van de oorspronkelijke bodemopbouw en het natuurlijke reliëf
- Bodem van het land te bewerken (bijvoorbeeld door te rollen, ploegen, egaliseren of frezen)
- Curatief te ontwormen, anders dan in gevallen van problemen met dierenwelzijn en pas na onderbouwing van een geanalyseerd mestmonster
- Herinzaaien en doorzaaien en de daarbij behorende bodem- en zodebewerking, met uitzondering van baggerstroken die ontstaan bij het op profiel brengen van schouwplichtige sloten
- Ontwormen door gebruik te maken van ivermectine of andere avermectines
- Ontwormen tijdens het broedseizoen (15 maart t/m 30 juli)
- Ontwormingsmiddelen toe te dienen via bolus of injectaat
- Preventief gebruik te maken van antibiotica en/of ontwormingsmiddelen vlak voor, in het geval van paarden 1 week van te voren en in het geval van runderen 2 weken van te voren) of tijdens beweiding
- Slepen tijdens het broedseizoen
- Bemesten van het beheertype
- Te beweiden anders dan met rundvee
- Rantsoenbeweiding of gedeelte van het perceel te beweiden
- Grasland te bloten voor het winterseizoen

## 2. Verplichtingen:

De pachter is verplicht het volgende te (laten) doen op het beheertype:

- Besmette dieren, waarbij het gebruik van ivermectine noodzakelijk is, uit het gebied te verwijderen
- Door parasieten besmette dieren apart te zetten tijdens behandeling
- Gefaseerd (dat wil zeggen niet hele kudde tegelijk) ontwormen
- Beweiding of begrazing met rundvee, 2 GVE max/ ha tot 1-10
- Jaarlijks te maaien en af te voeren, vanaf 15-6
- Wisselend per jaar en per perceel een strook van 2 meter breed gewas met maairondes te laten staan t.b.v. insecten foerageer-/schuilgelegenheid. Bij voorkeur langs één zijde greppel/watgang of bosrand/raster over de hele lengte van het perceel excl. kopakker
- Volledig afvoeren van het gewas als er gemaaid is
  - Bij gemechaniseerde werkzaamheden vanuit het midden van het perceel beginnen
  - Schonen van sloten uitsluitend met gebruik van een maaikorf
  - Schonen van greppels zoals op de kadastrale kaart aangegeven conform aanwijzingen van de verpachter
  - Afdoende toezicht op het vee houden
  - Beweiding of begrazing met rundvee, na maaien met 2 GVE max/ ha tot 1-10
  - Maaien voor 15-06
  - Maaien om het gewas voor stalvoeding te gebruiken
  - Het onderhoud (incl. vernieuwing/verwijdering) van het raster excl. toegangshekken dient door pachter uitgevoerd te worden
- Bij het vervangen van rasterpalen onbehandelde palen gebruiken, bij voorkeur tamme- kastanje of Robinia pseudoacacia
- Jacobskruiskruid te verwijderen vóór de bloei
- De van toepassing zijnde bepalingen van de Gedragscode Natuurbeheer na te leven

- Aanwezige toegangspoorten, draadhekken ed dienen telkens na elk gebruik afgesloten te zijn
- Jaarlijks schonen van de waterlopen buiten de keur van het waterschap zoals op de kadastrale kaart is aangegeven conform aanwijzingen van de verpachter
- Jaarlijks schonen van de waterlopen volgens de keur van het waterschap zoals op de kadastrale kaart is aangegeven

## Artikel 6. Gedogen

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

- Onderzoeks- of andere werkzaamheden, die voortvloeien uit en/of verband houden met de natuurwetenschappelijke betekenis van het gebied waarvan het gepachte deel uitmaakt; daarbij zal ervoor worden gewaakt dat het vrije gebruik van het gepachte door pachter niet zal worden aangetast
- Onderhoudswerkzaamheden aan boom- en struikbeplantingen

## Artikel 7. Gegevens ten behoeve van mestboekhouding

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

Beheertype	Kg fosfaat	Kg stikstof
N06.04	10	30
N09.01	10	30
N10.02	10	30
N11.01	10	30
N12.02	20	60
N12.03	20	60
N12.04	20	60
N13.01	40	90
N13.02	40	90
Overige beheertypen	0	0

## Artikel 8. Goedkeuring grondkamer

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

## Artikel 9. Toepasselijkheid Algemene voorwaarden

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

## Artikel 10. Toepasselijkheid Burgerlijk Wetboek

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

**Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud te:**

\_\_\_\_\_  
(plaats)

\_\_\_\_\_  
(plaats)

\_\_\_\_\_  
(datum)

\_\_\_\_\_  
(datum)

\_\_\_\_\_  
(handtekening Staatsbosbeheer)

\_\_\_\_\_  
(handtekening pachter(s))

### Bijlagen:


- Kaarten
- Algemene voorwaarden pacht Staatsbosbeheer 2023

Kaart overzicht beheertype

 **De Waarden Oost OVK174874** 20-08-2025  
Overzicht beheertypen



## Legenda

 N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland

Kaart kadastraal

 **De Waarden Oost OVK174874** 20-08-2025  
Overzicht Kadastraal



## **Algemene voorwaarden pacht Staatsbosbeheer 2023**

### **Geldig voor:**

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



## Inhoud

### ALGEMEEN

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

### FINANCIËLE BEPALINGEN

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

### ALGEMENE VOORSCHRIFTEN INZAKE HET BEHEER

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

### VEILIGHEID, SCHADE, VERZEKERING

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

### RECHTEN DERDEN

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

### EINDE PACHTOVEREENKOMST

- Artikel 26 Oplevering
- Artikel 27 Overlijden; ontbinding rechtspersoon

### SLOTBEPALING

- Artikel 28 Slotbepaling

## ALGEMEEN

### Artikel 1 Definities, begripsomschrijvingen

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

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

### Artikel 2 Indicatieve vermeldingen

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

### Artikel 3 Staat van het gepachte bij aanvang

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

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

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

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

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

#### **Artikel 5 Nakoming**

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

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

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

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

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

### **FINANCIËLE BEPALINGEN**

#### **Artikel 7 Betalingen**

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

## Artikel 8 Boete bij te late betaling

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

## Artikel 9 Verrekening

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

## Artikel 10 Verminderd genot

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

## Artikel 11 Kosten van de overeenkomst

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

## ALGEMENE VOORSCHRIFTEN INZAKE HET BEHEER

### Artikel 12 Waterhuishouding, bodem, bemesting

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

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

### Artikel 13 Bescherming flora en fauna

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

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

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

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

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

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

#### **Artikel 16 Onderhoud**

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

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

## **VEILIGHEID, SCHADE, VERZEKERING**

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

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

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

### **Artikel 18 Schadeherstel**

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

### **Artikel 19 Schadevergoeding**

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

### **Artikel 20 Verzekering**

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

## RECHTEN DERDEN

### Artikel 21. Voorbehoud faunabeheer en visserij

1. Staatsbosbeheer behoudt zich het recht tot de uitoefening van de jacht en van de visserij voor. De pachter verleent op voorhand de in artikel 8.3 lid 1 sub d van de Omgevingswet bedoelde toestemming voor de huur van het jachtrecht door een derde en dient te gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die daartoe van Staatsbosbeheer het recht hebben verkregen. Staatsbosbeheer dient de pachter desgevraagd te informeren aan welke natuurlijke- of rechtspersonen dergelijke rechten zijn verleend.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 3, is het de pachter niet toegestaan om op het gepachte schadeveroorzakende vogels of dieren te bestrijden op basis van de aanwijzing van vergunningsvrije gevallen in de Omgevingsregeling of in een Omgevingsverordening, zoals bedoeld in de artikelen 11.44 lid 2, 11.52 lid 2 en 11.58 lid 2 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
3. De pachter verleent op voorhand aan Staatsbosbeheer of aan de natuurlijke- of rechtspersonen die hiertoe door Staatsbosbeheer worden aangewezen de in de artikelen 11.44 lid 5, 11.52 lid 5 en 11.58 lid 6 van het Besluit activiteiten leefomgeving bedoelde toestemming om op het gepachte schadeveroorzakende vogels of dieren te bestrijden op basis van de aanwijzing van vergunningsvrije gevallen in de Omgevingsregeling of in een Omgevingsverordening, zoals bedoeld in de artikelen 11.44 lid 2, 11.52 lid 2 en 11.58 lid 2 van het Besluit activiteiten leefomgeving, en daartoe het gepachte te betreden. De pachter verleent een toestemming als hier bedoeld niet aan andere dan de hiervoor bedoelde natuurlijke- of rechtspersonen.
4. De pachter verleent op voorhand toestemming voor het uitvoeren van populatiebeperking op het gepachte door derden, die daartoe bevoegd zijn op basis van een omgevingsvergunning van gedeputeerde staten als bedoeld in artikelen 11.37 lid 1, 11.46 lid 1, en/of 11.54 lid 1 van het Besluit activiteiten leefomgeving, en het daartoe betreden van het gepachte door die derden.
5. Indien het gepachte aan water grenst of indien in het gepachte water is begrepen en Staatsbosbeheer aan derden het recht heeft verleend om op of aan dat water de hengelsport uit te oefenen, dient de pachter te gedogen dat deze derden het gepachte betreden en daarop verblijven om van dit recht gebruik te kunnen maken.

### Artikel 22 Overdracht, onderpacht

1. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 7:363 tot en met 7:365 van het Burgerlijk Wetboek is de pachter niet bevoegd om zonder schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer zijn uit de overeenkomst voortvloeiende vorderingen of rechten geheel of gedeeltelijk over te dragen, het gepachte geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde, te bezwaren of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon, dan wel de pachtrechten, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.
2. De pachter is zonder schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer niet bevoegd het gepachte geheel of gedeeltelijk onder te verpachten of onder welke titel ook aan een derde in gebruik te geven of in genot af te staan.

### Artikel 23 Inbreuk door derden

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

### Artikel 24 Toelating personeel

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

### Artikel 25 Openbare voorzieningen

1. De pachter zal gedogen dat op, in, aan of boven het gepachte palen, kabels, buizen, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van openbare voorzieningen.

2. Onverminderd het bepaalde in lid 3, tweede volzin, is Staatsbosbeheer voor dit gedogen geen vergoeding verschuldigd aan de pachter.
3. Door derden te betalen vergoedingen voor het aanbrengen en hebben van zaken als bedoeld in lid 1 komen ten goede aan Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer zal alle schade die een onmiddellijk gevolg is van de in lid 1 bedoelde werkzaamheden en van de aanwezigheid van de in lid 1 bedoelde zaken (doen) herstellen of (doen) vergoeden.

## **EINDE PACHTOVEREENKOMST**

### **Artikel 26 Oplevering**

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

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

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

## **SLOTBEPALING**

### **Artikel 28 Slotbepaling**

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