Pachtinschrijving 202508 's-Hertogenbosch (Noord-Brabant)

Sluiting inschrijving: 1 oktober 2024 - 14:00 uur

PACHTGROND.NU

in opdracht van:

's-Hertogenbosch

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Omschrijving pachtobject 4
3. Kaarten pachtobject 6
4. Inschrijvingsvoorwaarden 8
5. Toelichting puntensystematiek 11
6. Prijs 14
7. Pachtovereenkomst 15

1. Inleiding

De gemeente ’s-Hertogenbosch heeft landbouwgrond in eigendom, die tijdelijk wordt verpacht aan agrarische ondernemers, totdat de grond wordt ingezet voor een nader doel. Zij vindt het belangrijk dat haar grond landbouwkundig goed en duurzaam beheerd wordt. De gemeente werkt derhalve met maatregelen ter verduurzaming van haar pachtbeheer. Iedere inschrijver kan kiezen welke maatregelen toegepast worden op het betreffende object. Deze maatregelen leveren punten op zodat de inschrijver een grotere kans maakt het object te pachten.

De gemeente ‘s-Hertogenbosch biedt, per inschrijving, landbouwgrond 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 object van uw keuze.

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

Om in aanmerking te komen voor het object zoals in deze brochure omschreven dient u zich via het platform www.pachtgrond.nu in te schrijven. 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 zodoende van alle feiten omtrent het object op de hoogte te stellen.

Let op! Uw bieding is onherroepelijk en onvoorwaardelijk.

2. Omschrijving pachtobject

Algemeen

In pacht aangeboden object grasland, nabij /aan Kloosterstraat te Den Bosch.

Kadastrale informatie

Burgelijke Gemeente	Perceel	Oppervlakte (ha)	Voorvrucht	Straat
's-Hertogenbosch	HTG00 S 323	3.3840	2023: Grasland	/aan Kloosterstraat
's-Hertogenbosch	HTG00 S 583 (ged.)	2.0780	2023: Grasland	/aan Kloosterstraat
's-Hertogenbosch	HTG00 S 324	0.6500	2023: Grasland	/aan Kloosterstraat

Totaal oppervlakte 6.1120 Ha

Grondsoort

De grondsoort bestaat uit Zand.

Type gebruik

Het object dient als grasland te worden gebruikt.

Pachtperiode

De grond wordt in geliberaliseerde pacht aangeboden voor een periode van 1 jaar, ingaande op 1 januari 2025 en lopende tot 1 januari 2026.

Aanvaarding

Het pachtobject ontvangt u in de staat waarin het object zich bevindt ten tijde van de ingangsdatum van de pachtovereenkomst. Pachter aanvaardt het pachtobject inclusief eventuele ziekten en/of aaltjes of anderszins.

Op de pachtovereenkomst zijn de 'algemene voorwaarden bij pacht' van de gemeente 's-Hertogenbosch van toepassing.

Overige informatie

In aanvulling op voormelde locatie-omschrijving, hieronder de straat- en plaatsnaam op perceelsniveau:

- perceel HTG S 323 - aan/nabij Kloosterstraat, Den Bosch

- perceel HTG S 583 - aan/nabij Horziksestraat, Den Bosch

- perceel HTG S 324 - aan/nabij Kloosterstraat, Den Bosch

Bijzonderheden

De volgende gebruiksvoorwaarden zijn van toepassing:

Standaard gebruiksvoorwaarden gemeente 's-Hertogenbosch (SGW HTG)

- Gebruik van glyfosaat is niet toegestaan;

- Het is verboden om grasland te scheuren;

- Het is pachter niet toegestaan om op het pachtobject knol- en/of bolvormende gewassen, en/of meerjarige gewassen te telen. Dit verbod geldt niet voor de teelt van knol- en/of bolvormende gewassen voor bedrijven welke SKAL-gecertificeerd zijn (Stichting Keur Alternatief voortgebrachte Landbouwproducten);

- Sloten dienen jaarlijks voor de schouw-periode, doch uiterlijk vóór 15 november van elk jaar, gemaaid c.q. geschoond te worden;

- Voor bouwland geldt dat, behalve wanneer er sprake is van kleigrond, er na de hoofdteelt een vanggewas gezaaid/geteeld dient te worden wat niet voor 1 februari van het volgende jaar vernietigd mag worden;

- Voor bouwland geldt dat, wanneer er sprake is van kleigrond, deze voor het einde van het jaar geploegd opgeleverd moet worden.

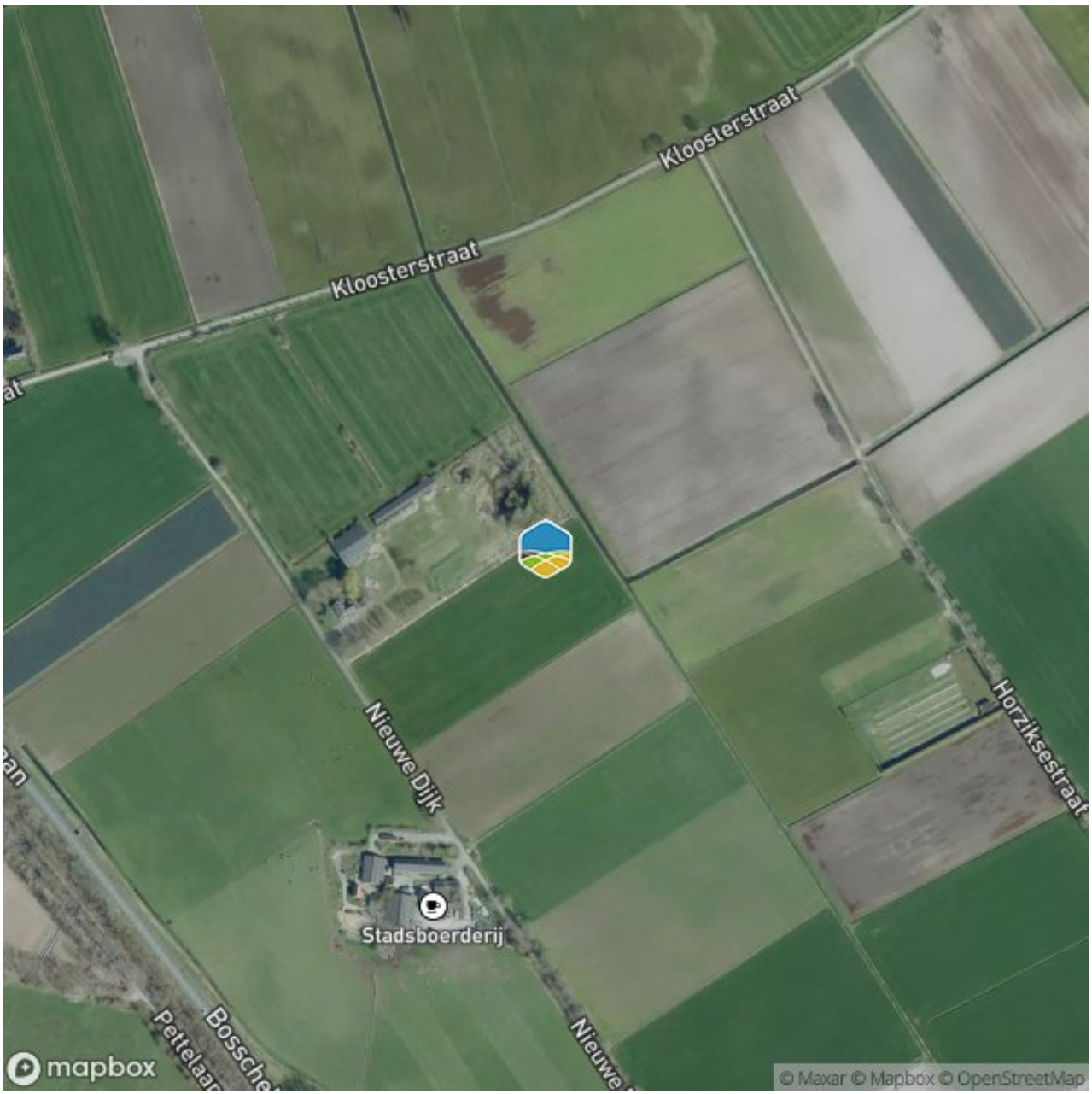
- Voor bouwland geldt dat het pachtobject zowel als bouwland als grasland mag worden gebruikt.

Verlengingsmogelijkheid pachtperiode (Tweemaal 1 jaar)

De grond wordt in geliberaliseerde pacht aangeboden voor een periode van 1 kalenderjaar (2025). Vervolgens kunnen partijen opteren voor verlenging van tweemaal één jaar, voor de jaren 2026 en 2027. (De voorwaarden hiervoor staan genoemd onder artikel 1 “pachtduur” van de kortlopende geliberaliseerde pachtovereenkomst).

3. Kaarten pachtobject




Kloosterstraat
Kloosterstraat
Nieuwe Dijk
Horziksestraat
Stadsboerderij
mapbox
© Maxar © Mapbox © OpenStreetMap

4. Inschrijvingsvoorwaarden

Inschrijving: voorwaarden en procedure

Artikel 1 Inschrijfvoorwaarden

1. Een inschrijver dient een account aan te maken op www.pachtgrond.nu. Hierbij worden een gebruikersnaam en wachtwoord gekozen.

2. De inschrijver dient een bedrijfsmatige landbouwer te zijn, een relatienummer te bezitten bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel met een SBI-code die begint met 01.1, 01.2, 01.3, 01.4, 01.5 als hoofdactiviteit en in bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

3. Inschrijvers die zich geen goede pachter van de gemeente ’s-Hertogenbosch hebben getoond in het voorgaande pachtseizoen, kunnen worden uitgesloten van pacht. Hieronder wordt verstaan dat de pachtcontractvoorwaarden niet zijn nagekomen. Indien dit van toepassing is, is dit schriftelijk gemeld aan de pachter en kan een uitsluiting volgen voor het pachten van grond van de gemeente ‘s-Hertogenbosch voor een periode van maximaal 3 jaar.

4. De verpachter behoudt zich het recht voor een toets in het kader van de wet BIBOB te laten uitvoeren.

Artikel 2 Het inschrijven op een object

1. Nadat men ingelogd is, kan de inschrijver via de knop ‘inschrijven’ bij het betreffende object zich inschrijven. De inschrijver komt vervolgens op het digitaal inschrijfformulier waar de inschrijver, door enkele stappen te doorlopen, zich kan inschrijven voor het betreffende object.

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

a. of hij/zij in bezit is van een certificaat, zoals vermeld in hoofdstuk 5 Toelichting puntensystematiek en welke verduurzamingsmaatregelen hij/zij gaat toepassen tijdens de pachtperiode,

b. een bod in euro's voor het gehele object voor het gehele pachtjaar, inclusief omslag watersysteemheffing, ruilverkavelingsrente en landinrichtingsrente, watersysteemheffing, ruilverkavelingsrente en landinrichtingsrente.

c. gegevens voor de berekening van de reisafstand.

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

3. Na het doorlopen van het inschrijfformulier dient de inschrijving te worden verzonden voor een correcte afronding. Van de inschrijving ontvangt de inschrijver per e-mail een bevestiging.

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. Tijdens de inschrijfperiode heeft alleen een onafhankelijke notaris zicht op de biedingen.

5. De toewijzing vindt plaats op basis van de hoogte van de inschrijvingsscore waarbij degene met de hoogste score als eerste wordt beoordeeld.

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 object op www.pachtgrond.nu worden aangepast.

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 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 voor ogen staan.

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

a. de verpachter gunt aan een ander; of

b. vaststaat dat niet wordt gegund; of

c. de termijn waarbinnen de verpachter tot gunning kan overgaan is verstreken zonder dat is gegund; of

d. de verpachting bij inschrijving wordt afgelast.

Artikel 4 Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

1. Nadat de inschrijvingen bekend zijn, besluit de verpachter of zij gunt en aan wie, of zij gebruik maakt van het recht van beraad of niet gunt.

2. De verpachter heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt uiterlijk 30 dagen na de sluitingsdatum van het betreffende object of zoveel eerder als de verpachter mocht hebben gegund.

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

4. Indien na sluiting van de inschrijving van een object blijkt dat er meerdere inschrijvers zijn met de hoogste inschrijvingsscore, dan wordt gegund aan de inschrijver die het dichtst bij het object gevestigd is, gemeten over de weg. De afstand wordt berekend vanaf het hoofdvestigingsadres, zoals opgenomen bekend bij de KvK, tot de opgang van het pachtobject. Indien bij gelijke inschrijvingsscores de afstand tot het perceel geen uitsluitsel geeft, wordt loting toegepast.

5. Per biedingsfase geldt er een gunningslimiet van 2 pachtobjecten per bedrijf. Indien er meerdere bedrijven op hetzelfde vestigingsadres geregistreerd staan geldt er een gunningslimiet van 2 pachtobjecten per adres. Indien een eigenaar/maat/vennoot in meerdere bedrijven geregistreerd staat, dan geldt een gunningslimiet van 2 pachtobjecten voor deze bedrijven tezamen. Heeft een bedrijf bij 3 of meer objecten de hoogste inschrijvingsscore, dan wordt gegund op basis van de volgorde van de aangeboden objecten. Sortering vindt plaats van groot naar klein op basis van de oppervlakte van een object. Na het bereiken van de limiet van 2 objecten wordt gegund aan de inschrijver die de op één na hoogste inschrijvingsscore heeft enz.

6. Een gunning wordt door de verpachter of door Stichting Pachtbank namens de verpachter aan alle inschrijvers op een pachtobject bekend gemaakt door middel van een e-mailbericht met de vermelding van de hoogste inschrijvingsscore. Alle andere inschrijvingsscores worden niet bekend gemaakt.

7. Na de gunning wordt een geliberaliseerde pachtovereenkomst opgemaakt door de gemeente ‘s-Hertogenbosch. De gegunde partij is verplicht de pachtovereenkomst aan te gaan, het pachtobject in

gebruik te nemen onder de in deze brochure gestelde voorwaarden en is verplicht het vooraf vastgestelde bedrag te betalen.

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, zoals is opgenomen in hoofdstuk 6 Pachtovereenkomst.

2. Ondertekening van de pachtovereenkomst vindt plaats binnen 2 maanden na definitieve gunning of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

3. De pachter kan pas over het pachtobject beschikken vanaf het moment dat de overeenkomst ingaat of zoveel eerder als partijen overeenkomen.

5. Toelichting puntensystematiek

Hieronder wordt de puntentoekenning beschreven:

1. BIEDING

De bieding van inschrijver wordt omgezet in een puntenaantal. Voor iedere € 25,- per hectare krijgt de inschrijver 1 punt, met een maximum van 60 punten. In onderstaande tabel is dit principe nader weergegeven.

Prijs per ha per jaar	**Puntenaantal**
€ 476 t./m € 500	20
€ 526 t/m € 550	22
€ 576 t/m € 600	24
€ 626 t/m € 650	26
€ 676 t/m € 700	28
€ 726 t/m € 750	30
€ 776 t/m € 800	32
€ 826 t/m € 850	34
€ 876 t/m € 900	36
€ 1.326 t/m € 1.350	54
€ 1.376 t/m € 1.400	56
€ 1.426 t/m € 1.450	58
€ 1.476 of hoger	60

2. CERTIFICAAT EN VERDUURZAMINGSMAATREGELEN

De inschrijver krijgt de gelegenheid om duurzaamheidsmaatregelen toe te passen gedurende de pachtperiode. Elke maatregel levert een aantal punten op waardoor de inschrijver meer kans maakt de grond te kunnen pachten. **Let op dat de gekozen maatregelen als verplichting voor de pachter gelden gedurende de pachtperiode!**

Tevens levert het SKAL certificaat punten op.

Zie voor de puntentoekenning onderstaand overzicht.

De maatregelen zijn verdeeld over drie categorieën, te weten A, B en C. Bij categorie A kan maar één maatregel geselecteerd worden. De maatregelen van categorie B (*) zijn alleen mogelijk indien geopteerd is voor verduurzamingsmaatregelen A.3., A.4., A.5. of A.6. De maatregelen onder categorie C zijn aanvullend op de maatregelen uit categorie A, en eventueel categorie B.

** Alleen na schriftelijke toestemming van de gemeente, mag er pleksgewijs chemische onkruidbestrijding toegepast worden voor de bestrijding van probleem onkruiden (akkerdistels, speerdistel en grote brandnetel).

Verduurzamingsmaatregelen	**Puntenaantal**	Toepasbaar bij
A.1. Akkerrand 6 meter breed, vanaf insteek sloot en greppel, niet bemesten (geen dierlijke mest en ook geen kunstmest) en geen chemische onkruidbestrijding** toepassen in de rand. De akkerrand dient te worden ingezaaid met een inheems bloemenmengsel.	20	Bouwland
A. 2. Akkerrand 12 meter breed, vanaf insteek sloot en greppel,	40	Bouwland

niet bemesten (geen dierlijke mest en ook geen kunstmest) en geen chemische onkruidbestrijding** toepassen in de rand. De akkerrand dient te worden ingezaaid met een inheems bloemenmengsel.		
A.3. Graslandrand 6 meter breed, vanaf insteek sloot en greppel, niet bemesten (geen dierlijke mest en ook geen kunstmest) en geen chemische onkruidbestrijding** toepassen in de rand. De graslandrand niet maaien of beweiden voor 1 juni.	20	Grasland, en i.c.m. C.4.
A.4. Graslandrand 12 meter breed, vanaf insteek sloot en greppel, niet bemesten (geen dierlijke mest en ook geen kunstmest) en geen chemische onkruidbestrijding** toepassen in de rand. De graslandrand niet maaien of beweiden voor 1 juni.	40	Grasland, en i.c.m. C.4.
A.5. Graslandrand 6 meter breed, vanaf insteek sloot en greppel, niet bemesten (geen dierlijke mest en ook geen kunstmest) en geen chemische onkruidbestrijding** toepassen in de rand. De graslandrand niet maaien of beweiden voor 1 juni. Deze rand doorzaaien met inheemse kruiden en vlinderbloemige gewassen.	30	Grasland, en i.c.m. C.4.
A.6. Graslandrand 12 meter breed, vanaf insteek sloot en greppel, niet bemesten (geen dierlijke mest en ook geen kunstmest) en geen chemische onkruidbestrijding** toepassen in de rand. De graslandrand niet maaien of beweiden voor 1 juni. Deze rand doorzaaien met inheemse kruiden en vlinderbloemige gewassen.	50	Grasland, en i.c.m. C.4.
B.1. Geheel graslandperceel, m.u.v. de randen, doorzaaien met klavermengsel.*	40	Grasland
B.2. Geheel graslandperceel, m.u.v. de randen, doorzaaien met inheemse kruiden en vlinderbloemige gewassen.*	40	Grasland
C.1. Telen van een stikstofbindend gewas/eiwitgewas. Keuze uit: veldbonen, klaver, lupine of voederwikke.	50	Bouwland
C.2. Gehele akker betelen met	60	Bouwland

een inheems bloemenmengsel, niet bemesten en geen chemische onkruidbestrijding** toepassen op deze akker.		
C.3. Telen van graansoort niet zijnde maïs.	40	Bouwland
C.4. Bouwland omzetten in kruidenrijk grasland.	40	Bouwland
C.5. Geheel perceel grasland niet maaien / beweiden en bemesten tot 1 juni.	50	

Indien de inschrijver in het bezit is van het SKAL-certificaat, dan dient deze te worden toegevoegd bij de inschrijving. De gevraagde informatie wordt achteraf gecontroleerd. Hierbij wordt gekeken naar de tenaamstelling, of het certificaat nog geldig is en of de documentatie volledig is. Mocht de informatie onvolledig zijn of niet voldoen, dan worden er geen punten toegekend.

Certificaat	**Puntenaantal**
SKAL	50

3. AFSTAND TOT HET OBJECT

Aan de hand van de afstand tot het object tot aan het **hoofdvestigingsadres** van het bedrijf in de Kamer van Koophandel worden er punten toegekend conform onderstaand overzicht.

Afstand tot het object	**Puntenaantal**
0 tot 1 km	40
1 tot 2 km	30
2 tot 5 km	20
5 tot 10 km	0
10 tot 20 km	-20
20 of meer km	-40

Het object krijgt een vastgesteld punt van waar af wordt gemeten tot aan het adres van de inschrijver. Dit adres is het vestigingsadres/inschrijvingsadres van de hoofdvestiging wat bekend is bij de Kamer van Koophandel.

Uiteindelijk gaat het om de kortste route, welke bepaald wordt door Google Distance. Dit is de kortste route per auto waarbij snelwegen zijn uitgesloten.

De drie onderdelen resulteren in een puntentotaal (=inschrijvingsscore).

6. Prijs

Minimum prijs

Er wordt geen minimale pachtprijs per hectare gehanteerd.

7. Pachtovereenkomst

De overeenkomst is te vinden op de volgende pagina.

KORTLOPENDE GELIBERALISEERDE PACHTOVEREENKOMST
(zoals bedoeld in artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek)

De gemeente 's-Hertogenbosch, hierna te noemen "de verpachter", hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. Th.F.J. Meijer**,** hoofd van de afdeling Wonen en Grondzaken van de gemeente 's-Hertogenbosch, postbus 12345, 5200 GZ 's-Hertogenbosch, hierbij krachtens 'Mandaatbesluit 2021' handelend namens burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch, en tevens handelend als gemachtigde van de burgemeester van 's-Hertogenbosch daardoor bevoegd deze overeenkomst te ondertekenen, verklaart te hebben verpacht aan de tweede ondergetekende:

XXXXXXXX, KvK-nr: **XXXXXXXXXX**, gevestigd aan de **XXXXXXX** te 1111 AA
XXXXXXXXX, hierna te noemen: de pachter, die verklaart te hebben gepacht de volgende percelen:

Kadastrale aanduiding : XXXXXXX sectie XX, nummers XXXXX
grootte : totaal XXXXXXX
Gelegen : nabij de XXXXXXXXXXXXX

zoals nader aangegeven op bijgevoegde situatieschets, hierna te noemen "het pachtobject".

In aanmerking nemende dat:

- De gemeente 's-Hertogenbosch de maatschappelijke belangen richting haar inwoners behartigt en vertegenwoordigt.
- Deze maatschappelijke belangen onder andere omvatten de gezondheid van de inwoners, versterken van natuur en biodiversiteit, bescherming van grondwater, versterken van bedrijfsstructuur van de landbouw en het verbeteren van het landschap.
- De gemeente 's-Hertogenbosch eigenaar is van het pachtobject.
- De gemeente 's-Hertogenbosch, vanuit haar hoedanigheid als grondeigenaar en verpachter, streeft naar een verduurzaming van het grondgebruik binnen de gemeente. Bij de door de gemeente gehanteerde inschrijvingsprocedure zijn verduurzamingsmaatregelen die door de pachter zijn gekozen bij zijn inschrijving, meegewogen in de selectiecriteria om de grond op een verantwoorde wijze in geliberaliseerde pacht te kunnen uitgeven.
- Het pachtobject en de voorwaarden (waaronder de door pachter gekozen duurzaamheids-maatregelen) digitaal beschikbaar zijn gesteld en de pachter, door inschrijving op het pachtobject, de inhoud hiervan onverkort aanvaardt.
- De pachter onverplicht een selectie heeft gemaakt uit de duurzaamheidsmaatregelen, deze heeft meegewogen in de pachtprijs die hij passend vindt bij het object en bij de gekozen maatregelen en deze aan verpachter op het inschrijfformulier tijdens de inschrijvingsprocedure kenbaar heeft gemaakt.
- De verpachter en de pachter wensen de gekozen maatregelen, zoals deze door pachter zijn vastgelegd op het inschrijfformulier tijdens de inschrijvingsprocedure, en de andere voorwaarden als afspraken vast te leggen in onderhavige geliberaliseerde pachtovereenkomst.

Zijn overeengekomen
De pachtovereenkomst is middels een inschrijvingsprocedure door partijen aangegaan onder de navolgende voorwaarden:

Artikel 1 pachtduur

1. De pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar. De pacht gaat in per 1 januari 2025 en eindigt op 31 december 2025. Na het verstrijken van deze duur van 1 jaar eindigt deze overeenkomst. Opzegging door één van de partijen is niet noodzakelijk.
2. Voorafgaand aan het verstrijken van de onder lid 1 aangegeven termijn kunnen partijen voor onderhavige percelen opteren voor een nieuwe pachtovereenkomst van één kalenderjaar. Deze mogelijkheid tot verlenging komt enkel tot stand wanneer zowel verpachter als pachter hiertoe bereid is en dit uiterlijk vier maanden voorafgaand aan het ingaan van de nieuwe contractperiode schriftelijk over en weer is bevestigd. De voorwaarden en de pachtprijs van de lopende overeenkomst zullen ingeval van verlenging onverkort op de nieuwe overeenkomst van

Paraaf verpachter: paraaf / parafen pachter:

toepassing zijn.
3. Verlenging zoals bedoeld in lid 2 vindt maximaal 2 maal plaats, zodat het totaal van de pacht-periodes niet langer zal zijn dan drie jaar.

Artikel 2 pachtprijs en betaling
De pachtprijs bedraagt **XXXXXXXX** per jaar, inclusief heffingen en kosten (overeenkomstig artikel 3 lid 4 van de “algemene voorwaarden bij pacht”). De betaling van de pachtprijs moet plaatsvinden vóór of op de vervaldatum zoals vermeld op de aan de pachter toe te zenden factuur.

Artikel 3 algemene voorwaarden / voorwaarden brochure openbare inschrijving
Op deze pachtovereenkomst zijn de aangehechte “algemene voorwaarden bij pacht” én de voorwaarden vermeld in de brochure pachtinschrijving van toepassing, voor wat betreft los land, voor zover daarvan hierna niet wordt afgeweken in welk geval het bepaalde hierna steeds voorrang heeft en alleen van waarde zal zijn.

Artikel 4 bijzondere voorwaarden
1. De pachter moet het land vrijhouden van schadelijke gewassen en onkruid (artikel 9 – lid 1 van de algemene voorwaarden bij pacht). Inzake de akkerdistels is de pachter verplicht, om alle akkerdistels te bestrijden en in ieder geval te maaien vóórdat de planten tot bloei komen, zodat verspreiding naar de belendende gronden beperkt wordt. Indien de pachter op het pachtobject (sporen van) knolcyperus of van Japanse Duizendknoop aantreft, dient hij dit onverwijld aan verpachter mede te delen. De teelt van akkerbouwgewassen of grasland is verboden op pachtobjecten die zijn besmet met knolcyperus en onwenselijk op pachtobjecten waarop Japanse Duizendknoop wordt aangetroffen.
2. Het is de pachter niet toegestaan om op het pachtobject glyfosaat te gebruiken (artikel 9 – lid 3 van de algemene voorwaarden bij pacht).
3. Het is de pachter niet toegestaan om op het pachtobject knol- en/of bolvormende gewassen, en/of meerjarige gewassen te telen. Dit verbod geldt niet voor de teelt van knol- en/of bolvormende gewassen voor bedrijven welke SKALgecertificeerd zijn (Stichting Keur Alternatief voortgebrachte Landbouwproducten).
4. De pachter zal het pachtobject gedurende de gehele pachtduur gebruiken conform de navolgende door pachter gekozen duurzaamheidsmaatregelen.

Artikel 5 Maatregelen op basis van de openbare inschrijving

1. De pachter verplicht zich om een akkerrand aan te leggen van 6 meter breed vanaf de insteek van de sloot en greppel. De akkerrand dient te worden ingezaaid met een inheems bloemenmengsel. Daarnaast verplicht de pachter zich ertoe om deze strook niet te bemesten en geen chemische onkruidbestrijding te gebruiken.
2. De pachter verplicht zich om een akkerrand aan te leggen van 12 meter breed vanaf de insteek van de sloot en greppel. De akkerrand dient te worden ingezaaid met een inheems bloemenmengsel. Daarnaast verplicht de pachter zich ertoe om deze strook niet te bemesten en geen chemische onkruidbestrijding te gebruiken.
3. De pachter verplicht zich om een graslandrand aan te leggen van 6 meter breed vanaf de insteek van de sloot en greppel. Daarnaast verplicht de pachter zich ertoe om deze strook niet te bemesten en geen chemische onkruidbestrijding te gebruiken. De rand van het grasland mag niet worden gemaaid of beweid vóór 1 juni.
4. De pachter verplicht zich om een graslandrand aan te leggen van 12 meter breed vanaf de insteek van de sloot en greppel. Daarnaast verplicht de pachter zich ertoe om deze strook niet te bemesten en geen chemische onkruidbestrijding te gebruiken. De rand van het grasland mag niet worden gemaaid of beweid vóór 1 juni.
5. De pachter verplicht zich om een graslandrand aan te leggen van 6 meter breed vanaf de insteek van de sloot en greppel. De graslandrand dient te worden doorgezaaid met inheemse kruiden en vlinderbloemige gewassen. Daarnaast verplicht de pachter zich ertoe om deze strook niet te bemesten en geen chemische onkruidbestrijding te gebruiken. De rand van het grasland

mag niet worden gemaaid of beweid vóór 1 juni.

6. De pachter verplicht zich om een graslandrand aan te leggen van 12 meter breed vanaf de insteek van de sloot. De graslandrand dient te worden doorgezaaid met inheemse kruiden en vlinderbloemige gewassen. Daarnaast verplicht de pachter zich ertoe om deze strook niet te bemesten en geen chemische onkruidbestrijding te gebruiken. De rand van het grasland mag niet worden gemaaid of beweid vóór 1 juni.
7. Geheel graslandperceel, m.u.v. de randen, doorzaaien met klavermengsel.
8. Geheel graslandperceel, m.u.v. de randen, doorzaaien met inheemse kruiden en vlinderbloemige gewassen.
9. Telen van een stikstofbindend gewas/eiwitgewas, keuze uit: veldbonen, klaver, lupine of voederwikke.
10. Gehele akker betelen met een inheems bloemenmengsel, niet bemesten en geen chemische onkruidbestrijding toepassen op deze akker.
11. Telen van graansoort niet zijnde mais.
12. Bouwland omzetten in kruidenrijk grasland.
13. Grasland niet maaien / beweiden en bemesten tot 1 juni.
14. Indien bij controles geconstateerd wordt dat de pachter zich niet houdt aan een of meerdere door hem gekozen maatregelen, behoudt verpachter het recht voor om pachter voor een of meerdere jaren uit te sluiten van deelname aan de inschrijving voor de geliberaliseerde pacht bij opvolgende jaren.
15. Indien de pachter zich niet houdt aan een of meerdere door hem gekozen maatregelen, behoudt verpachter zich het recht voor, in het lopende jaar een boete op te leggen naar rato van nalatigheid die maximaal gelijk staat aan de pachtprijs die pachter betaalt voor het gepachte in het lopende jaar.

De verpachter,

namens de gemeente:

drs. Th.F.J. Meijer, d.d……

De pachter,

…… d.d……

GEMEENTE ’s–HERTOGENBOSCH
algemene voorwaarden bij pacht

Artikel 1: aanvaarding en terbeschikkingstelling

1. De pachter kent het pachtobject volledig (zowel ligging, grootte, lusten en lasten) en aanvaardt dit in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de pachtovereenkomst. De verpachting en aanvaarding van de pacht geschiedt voetstoots, zodat de pachter geen vordering heeft op de Gemeente wegens verpachting in gebrekkige staat van onderhoud.

2. Verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van het pachtobject zal geen grond opleveren tot wijziging van de pachtprijs of vernietiging van de pachtovereenkomst. De in de pachtovereenkomst gehanteerde oppervlakte is niet noodzakelijkerwijs gelijk aan de oppervlakte die door pachter gehanteerd wordt bij de dienst RVO voor landbouwtellingsgegevens, betalingsrechten en/of subsidieaanvragen.

3. Indien op het pachtobject beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, zullen deze door de pachter worden gerespecteerd. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de gevolgen van bestaande op het pachtobject rustende beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen op het genot van het pachtobject. De aanwezigheid van de bestaande beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen levert geen gebrek in de zin van de wet op.

4. De Gemeente is niet gehouden pachter te vrijwaren ter zake van heersende en lijdende erfdienstbaarheden of andere lusten en lasten, onverminderd de plicht van de Gemeente de pachter hierover te informeren, zover hij deze bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen. Hij staat niet in voor gebreken bekend of onbekend, zichtbaar, onzichtbaar of verborgen. De Gemeente is wel tot vergoeding van een door een gebrek veroorzaakte schade verplicht voor zover het gaat om gebreken die de Gemeente bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.

5. Pachter doet afstand van het recht op schadevergoeding in het geval pachter het gebruik of de vruchttrekking geheel of gedeeltelijk komt te missen door de uitoefening van een bestaand, bij het aangaan van de overeenkomst aan partijen redelijkerwijs niet bekend recht op het pachtobject door derden.

6. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de (gevolgen van) eventuele gebreken, die het pachtobject blijkt te hebben en die de Gemeente op het moment van het aangaan van de pachtovereenkomst daadwerkelijk niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen. De Gemeente is evenmin aansprakelijk voor de (gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken, die na het aangaan van de pachtovereenkomst c.q. mochten ontstaan. Op de Gemeente rust ter zake van zichtbare en/of onzichtbare gebreken na het aangaan van de pachtovereenkomst geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht. De pachter kan ter zake van de in dit lid genoemde gebreken geen aansprak maken op het verhelpen daarvan en heeft geen recht op vermindering van de pachtprijs en/of schadevergoeding in geval van vermindering van pachtgenot als gevolg van deze gebreken.

Artikel 2: pachtprijs en betaling

1. De pachter is verplicht de pachtprijs te betalen op de in de pachtovereenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de aan de pachter toe te zenden factuur aangeduide vervaldag.

2. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door de Gemeente aangegeven wijze, een en ander behoudens het bepaalde in artikel 7:330 lid 1 BW.

3. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs is pachter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. De kosten verbonden aan de incasso van de pachtprijs komen voor rekening van pachter.

Artikel 3: lasten

1. De gebruikerslasten komen voor rekening van pachter.

2. Indien pachter geen pachtersomslag is verschuldigd ingevolge artikel 117, onderdeel b, van de Waterschapswet, wordt de pachtprijs vermeerderd met maximaal 50% van de watersysteem-heffing zoals die in het betrokken jaar is vastgesteld.

3. Indien op het pachtobject een ruilverkavelingsrente dan wel een landinrichtingsrente of herinrichtingsrente rust, wordt de pachtprijs vermeerderd met 50% van de op het pachtobject rustende ruilverkavelingsrente dan wel landinrichtingsrente of herinrichtingsrente, met een maximum bedrag per hectare per jaar zoals die jaarlijks door het bevoegd gezag wordt vastgesteld.

4. Indien de Gemeente in de pachtsom, zoals vastgelegd in de pachtovereenkomst, geen uitsplitsing maakt naar pachtprijs, omslag watersysteemheffing en ruilverkavelingsrente/landinrichtingsrente, mag de pachter er van uit gaan dat deze heffingen reeds in de pachtsom zijn verrekend.

Artikel 4: rechten van derden

1. Pachter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen over het pachtobject, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van de Gemeente, hetzij dat de Gemeente deze aan derden heeft verleend, zonder vergoeding te gedogen.

2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zal pachter uit- en/of overwegen niet aan derden mogen toestaan of zodanig gebruik van het pachtobject mogen gedogen.

3. Pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van de Gemeente op het pacht-object te waken. Voor zover mogelijk zal pachter in verband daarmede rechten uitoefenen die verjaring voorkomen. Pachter zal van iedere inbreuk op de in de eerste zin van dit lid bedoelde rechten onverwijld aan de Gemeente kennis geven.

4. Pachter is verplicht te zorgen dat ten laste van het pachtobject geen erfdienstbaarheden of andere lasten ontstaan, een en ander op straffe van vergoeding van kosten, schaden en renten.

5. Pachter zal de Gemeente onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan pachter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

Artikel 5: jacht, faunabeheer en visserij

1. De Gemeente behoudt zich het recht en het genot van jacht op het pachtobject voor, als bedoeld in artikel 3.23, eerste lid en onder sub c van de Wet natuurbescherming. In geval van schadebestrijding ligt de bevoegdheid en de verantwoordelijkheid bij de pachter, binnen het daarvoor gestelde wettelijke kader volgens de Nederlandse wetgeving.

2. De Gemeente verleent pachter geen toestemming om het genot van de jacht en de visserij te verhuren of zelf te benutten. De Gemeente behoudt zich dit recht voor en kiest ervoor om het genot van jacht en visserij niet te verhuren, behoudens lopende overeenkomsten.

3. Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij e.d., mededeling doen aan de Gemeente of haar gemachtigde wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild-en/of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen te nemen om te voorkomen dat het wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar gebracht.

Artikel 6: bestemming en algemene gebruiksbepalingen

1. De pachter zal het pachtobject als een goed pachter gebruiken overeenkomstig de bestemming.

2. Het pachtobject is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als akkerbouw- en/of weiland, tenzij partijen in de overeenkomst een ander gebruik zijn overeengekomen.

3. Pachter dient zaaizaad en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.

4. Pachter zal akkerbouwgrond betelen met een bouwplan waarbij een gangbare vruchtwisseling wordt toegepast, die aansluit aan de teelt van vorige jaren, waarbij het telen van grove tuinbouwproducten is toegestaan.

5. Pachter zal er voor zorg dragen, dat geen loslopende honden en/of katten op het pachtobject aanwezig zijn.

6. De pachter zal door zijn toedoen het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.

7. De pachter dient ervoor te zorgen dat geen hinder en/of overlast ontstaat voor de pachters en/of gebruikers van de in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen.

8. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 7:363 BW – 7:365 BW is de pachter niet bevoegd de uit de pachtovereenkomst voortvloeiende vorderingen en rechten – met uitzondering van geldvorderingen – geheel of gedeeltelijk over te dragen, 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 delen bij scheiding en deling daarvan.

9. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zal pachter:
   - het pachtobject noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik afstaan of toelaten;
   - het pachtobject van bestemming, inrichting of gedaante doen veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen of beoogde verbeteringen;
   - geen grind, klei, zand of andere bodemspecie verkopen of wegvoeren;
   - geen zuiveringsslib op het pachtobject aanbrengen;
   - het pachtobject niet exploiteren als pension voor verhuur van kamers, kampeerbedrijf o.i.d.;
   - op of in het pachtobject geen caravans, campers, vouwwagens, tenten e.d. van derden mogen (doen) stallen of opstellen;
   - het pachtobject niet (tijdelijk) beschikbaar te stellen aan derden voor het tijdelijk parkeren van auto’s motoren, fietsen en/of andere voertuigen ten behoeve van een verkeer aantrekkende activiteit, zoals een festival, in de omgeving;
   - op het pachtobject geen afval, hoe ook genaamd, mogen deponeren of zulks toestaan of toelaten;
   - geen overeenkomsten met derden aangaan, op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereen-komsten;
   - op het pachtobject geen opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. plaatsen of doen plaatsen;
   - geen vee van anderen inscharen;
   - geen gras op stam verkopen;

   Bij verlening van toestemming geldt dat onderhoud, reparaties en verzekering van het opgerichte en de verhoging van grond- en andere lasten die daarvan het gevolg is, voor rekening van pachter komen, onverminderd het recht van de Gemeente om nadere voorwaarden te stellen. Voormelde opsomming is niet limitatief, maar is tevens van toepassing voor activiteiten die naar hun aard vergelijkbaar zijn met bovengenoemde punten.

Artikel 7: bijzondere gebruiksbepalingen

1. Op grond van de Opiumwet is het telen van hennep en/of het exploiteren van een hennepkwekerij strafbaar. Het is pachter uitdrukkelijk verboden om in en op het pachtobject en in bij het pachtobject behorende onroerende aanhorigheden hennep en/of aanverwante plantjes/producten te telen/kweken en/of om hennepkwekerijen te (doen of laten) exploiteren en/of om hennep of aanverwante producten op te slaan, in welke omvang en mate dan ook. Pachter erkent en aanvaart dit verbod.

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 6 is de pachter verplicht:
    a. de grensscheidingen zichtbaar en in goede staat te houden, te eerbiedigen en te doen eerbiedigen;
    b. indien het pachtobject niet is afgescheiden en het gebruik ervan dit eist, op zijn kosten te zorgen voor afscheiding;
    c. de uitwegen en overwegen te gedogen die worden aangelegd door derden aan wie de Gemeente daarvoor na het aangaan van de pachtovereenkomst vergunning of toestemming heeft verleend, indien de Gemeente dit in het algemeen belang noodzakelijk oordeelt, in welk geval de pachter bij vermindering van pachtgenot aanspraak heeft op vermindering van de pachtprijs of op een naar billijkheid te bepalen vergoeding;
    d. indien het pachtobject is gelegen aan een weg of vaarwater, uitweg te verlenen aan naburige gronden, eigendom van of in gebruik of beheer bij de Gemeente, die niet vanaf die weg of dat vaarwater zijn te bereiken;
    e. zich ten aanzien van het pachtobject die niet anders kunnen worden bereikt dan over werken, onverpachte gronden en niet-openbare wegen, eigendom van of in gebruik of beheer bij de Gemeente, te gedragen naar de aanwijzingen die hem door of vanwege de Gemeente worden gegeven;
    f. de toegangswegen vanaf de verharding van de openbare weg tot op het pachtobject zodanig te onderhouden dat zij in goede staat blijven verkeren;
    g. de greppel- en drainuitmondingen zodanig te onderhouden dat zij in goede staat blijven verkeren, waarbij het inspoelen van slootkanten moet worden verhinderd.

3. De in lid 2 onder c, d en e genoemde omstandigheden leveren geen gebrek op in de zin van de wet.

4. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, is het pachter niet toegestaan grasland te scheuren, behoudens na verkregen machtiging overeenkomstig artikel 7:348 lid 2, 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 8: veranderingen en/of toevoegingen

1. Het is de pachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente veranderingen en/of toevoegingen (waaronder mede begrepen opstallen) in, aan of op het pachtobject aan te brengen, tenzij het gaat om veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. De Gemeente kan aan een te verlenen goedkeuring financiële- en uitvoerings-voorwaarden verbinden.

2. De pachter dient zorg te dragen dat bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de door hem aan te brengen veranderingen en/of toevoeging als hiervoor omschreven, wordt voldaan aan alle van overheidswege gestelde eisen, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden verkregen.

3. Het onderhoud en/of het verhelpen van gebreken aan de door de pachter op grond van dit artikel, dan wel artikel 7:348 BW in, aan of op het pachtobject aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komen voor rekening en risico van de pachter.

Artikel 9: onderhoud

1. Pachter moet het pachtobject vrijhouden van schadelijke gewassen en onkruid en pachter zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen zoals nodig is en wordt vereist. Ingeval als gevolg van een glyfosaatverbod onkruid op het gepachte ontstaat waardoor de pachter het gepachte bij het einde van de pachtovereenkomst niet kan opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is verkregen, zal de Gemeente de pachter daarop niet aanspreken. Het uitgangspunt daarbij is dat de pachter zich, voor zover redelijkerwijs mogelijk, zal inspannen om onkruid op het gepachte te voorkomen en/of te bestrijden.

2. Pachter zal het pachtobject regelmatig en naar behoren bemesten met de toegestane middelen en hoeveelheden. Pachter verplicht zich om de kwaliteit van de bodemgesteldheid, ten aanzien van pH-waarde, het organische stofgehalte en de bodemstructuur van het pachtobject minimaal in stand te houden.

3. Het is pachter niet toegestaan om op het pachtobject glyfosaat (onder andere bekend onder merknaam Roundup) toe te passen.

4. Pachter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken.

5. Pachter zal naar alle redelijkheid op zijn kosten moeten repareren, onderhouden en eventueel vernieuwen alle omheiningen, hekken, pompen, drinkgelegenheden, waterleidingen, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen, op- en afritten en drainagesystemen.

6. Boeten en kosten betreffende het pachtobject, welke aan de Gemeente door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen, indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van pachter, voor zijn rekening.

7. Pachter is aansprakelijk voor alle reparatiekosten die voortvloeien uit het verzuim van reparaties, onderhoud en het treffen van voorlopige maatregelen waartoe pachter verplicht is of die voortvloeien uit beschadiging ten gevolge van onoordeelkundig gebruik.

8. De Gemeente kan aanwijzingen geven aan pachter omtrent onderhoudszaken die ten laste van pachter komen. Indien pachter een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient pachter deze onverwijld en stipt uit te voeren.

Artikel 10: bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

2. Partijen komen overeen dat een eventueel tijdens het gebruik blijkende onbekende verontreinigingssituatie welke dateert van voor de aanvangsdatum van de ingebruikgevingsperiode van de onroerende zaak met de daarbij behorende eventuele door de pachter in acht te nemen gebruiksbeperkingen en/of eventueel door de Gemeente te treffen maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem en een andere verontreiniging betreft dan de voor deze bodem gebruikelijke achtergrondwaarde geen gebrek oplevert in de zin van 7:337 lid 2 BW en dat gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen sanering noodzakelijk is.

3. Tijdens het gebruik van de onroerende zaak dient pachter zich te onthouden van handelingen die verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak tot gevolg kunnen hebben en zich te onthouden van handelingen die een verhoogd risico voor de bodem met zich meebrengen.

4. In geval van niet nakoming van het bepaalde in het derde lid van dit artikel stellen partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op de pachter rustende verplichtingen.

Artikel 11: houtopstanden

1. Houtopstanden blijven - met uitzondering van de vruchtbomen - buiten deze overeenkomst. De Gemeente behoudt zich derhalve het genot van alle houtopstanden voor, alsmede het recht van her-inplant.

2. Pachter moet gedogen dat het pachtobject wordt betreden voor het vellen, afvoeren, onderhouden en weder-inplanten. Indien pachter hierdoor schade lijdt worde deze aan hem vergoed.

3. Pachter zal zodanige voorzieningen treffen dat wordt voorkomen dat door op het pachtobject geweid vee schade aan de houtopstanden wordt toegebracht. Afrasteringen mogen op geen enkele wijze aan houtopstanden worden bevestigd.

Artikel 12: uitvoering werken

1. De pachter moet gedogen dat om, op, in of boven het pachtobject door of vanwege de Gemeente of krachtens publiekrechtelijke vergunning van de Gemeente zodanige werken of handelingen worden verricht of dat van het pachtobject door of vanwege de Gemeente ten behoeve van werken of handelingen, ook indien die op andere plaatsen worden verricht, zodanig gebruik wordt gemaakt als de Gemeente in het algemeen belang noodzakelijke oordeelt. De pachter heeft bij vermindering van pachtgenot als gevolg van voormelde werken of handelingen aanspraak op vermindering van de pachtprijs of op een naar billijkheid te bepalen vergoeding.

2. De Gemeente stelt de pachter van het voornemen tot het verrichten van werken of handelingen of het gebruik maken van het pachtobject als bedoeld in lid 1 ten minste één maand voordat hiermee wordt begonnen, schriftelijk op de hoogte. In spoedeisende gevallen kan de Gemeente volstaan met een mondelinge mededeling aan de pachter.

3. De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor de nodige werkzaamheden dienende tot onderhoud van het pachtobject te verrichten c.q. te doen verrichten en op het pachtobject bij voorgenomen verkoop of verpachting borden en/of aankondigingen te plaatsen.

Artikel 13: productie-/leveringsrechten

1. In geval op het pachtobject productie-, toeslag- en/of leveringsrechten of dergelijke rusten of komen te rusten of op andere wijze met het pachtobject verbonden zijn of worden, verplicht pachter zich om deze rechten in stand te houden.

2. De pachter verplicht zich om de Gemeente alle noodzakelijke informatie te verstrekken verband houdende met voormelde rechten, hun aard en omvang.

3. Bij het eindigen van de pachtovereenkomst dient pachter deze rechten eerst aan de Gemeente ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachter zal tevens zijn medewerking verlenen aan de overdracht van deze rechten aan de Gemeente/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Artikel 14: calamiteiten, molest

Indien ten aanzien van de bescherming tegen gevaren van aanvalsdaden uit de lucht en/of gewelddaden of terreuracties vanaf de grond van welke aard, oorsprong of oorzaak ook, door de overheid wetten worden afgekondigd of maatregelen verplichtend worden voorgeschreven, zal pachter verplicht zijn die voorschriften of maatregelen voor zover betrekking hebbende op het pachtobject na te komen of te gedogen. Pachter zal daarvoor geen vergoeding, compensatie of schadeloosstelling van de Gemeente kunnen vorderen. Hetzelfde geldt voor genoemde daden, acties of tegenmaatregelen – direct of indirect –, gevraagd of ongevraagd, veroorzaakte schade of ongerief aan het pachtobject.

Artikel 15: aansprakelijkheid schade

1. De pachter is jegens de Gemeente aansprakelijk voor schade –van welke aard ook- aan het pachtobject die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De pachter is jegens de Gemeente op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in of op het pachtobject bevinden.

2. Alle werken of eigendommen van de Gemeente, die ten gevolge van de uitoefening van het pachtrecht mochten worden beschadigd, moeten door en op kosten van de pachter op eerste aanschrijving van de Gemeente binnen de daarbij te bepalen termijn tot genoegen van de Gemeente worden hersteld, onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding.

3. De pachter zal de Gemeente onverwijld kennis geven van schade als genoemd in lid 1 en/of lid 2.

4. De Gemeente is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van de pachter of voor schade toegebracht aan de personen of de zaken van de pachter of van derden door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het pachtobject of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, van de stagnatie in de bereikbaarheid van het pachtobject, van stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte van in- en uitstroming van gas of vloeistoffen, van brand, ontploffing en andere voorvallen van stoornissen in het pachtgenot, tenzij de schade het gevolg is van grove of ernstige nalatigheid van de Gemeente ten aanzien van de Gemeente van het pachtobject, dan wel de schade het gevolg is van gebreken die de Gemeente bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende dan wel had behoren te kennen.

Artikel 16: toestemming

1. De pachter is verplicht in de gevallen waarin de toestemming van de Gemeente is vereist, de in verband met een eventuele toestemmingverlening door de Gemeente verlangde gegevens over te leggen. De Gemeente is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de toestemming.

2. Het verleend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- of regelgeving of overeenkomst bestaande verplichtingen van de pachter om vergunning of toestemming te vragen.

3. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de pachter niet van de verplichting om andermaal toestemming te vragen zodra dit nodig is en verplicht de Gemeente niet tot het verlenen van toestemming in een dergelijk geval.

4. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de pachter niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, terwijl de Gemeente door het verlenen van toestemming geen risico of aansprakelijkheid aanvaardt.

Artikel 17: onteigening

1. Indien een gedeelte van het pachtobject wordt onteigend, zal de pachtprijs evenredig worden verlaagd, onverminderd de wettelijke rechten van pachter tegenover de onteigenaar.

2. Bij onteigening, geheel of gedeeltelijk, door een andere instantie dan de Gemeente ’s-Hertogenbosch, is de Gemeente ’s-Hertogenbosch aan pachter geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

3. Ingeval de Gemeente ’s-Hertogenbosch de onteigende partij is, is lid 2 van dit artikel niet van toepassing.

Artikel 18: mededelingen bij overlijden

Bij het overlijden van pachter zijn de erfgenamen gehouden daarvan binnen een maand mededeling aan de Gemeente te doen. Voorts zullen zij daarbij meedelen wie de erfgenamen van pachter zijn en uit welke hoofde. Indien de opvolgend pachter(s) de pacht niet wens(en)t voort te zetten, dien(en)t hij (zij) dit binnen drie maanden na het overlijden van de pachter schriftelijk aan de Gemeente mee te delen.

Artikel 19: oplevering

1. De pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachttijd aan de Gemeente op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin pachter het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van de Gemeente of met machtiging van de Grondkamer of de rechter.

2. De pachter blijft aansprakelijk voor schade en gebreken aan het pachtobject of tekortkomingen in het onderhoud ervan die zich na de oplevering als bedoeld in lid 1 openbaren, maar voordien zijn ontstaan.

3. De pachter doet ten behoeve van de Gemeente afstand van alle aanspraken met betrekking tot het door hem in het kader van de exploitatie van het pachtobject geplante of gezaaide dat zich op het pachtobject bevindt na het tijdstip van oplevering als bedoeld in lid 1, zonder dat pachter in verband hiermee aanspraak kan maken op een vergoeding die hoger is dan het voordeel dat deze zaken voor de Gemeente na aftrek van de gemaakte kosten hebben opgeleverd, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:350 BW en artikel 7:387 lid 2 BW.

4. De eigendom van gewassen, al dan niet wortelvast, producten, machines, materialen e.d. die na de oplevering nog op of in het pachtobject aanwezig zijn gaan zonder vergoeding over naar de Gemeente, tenzij bedoelde eigendom is overgegaan naar de opvolgende pachter.

5. Indien op het pachtobject akkerrandenbeheer wordt toegepast, is het pachter toegestaan om deze strook aan het eind van de pachtperiode te handhaven, waarbij het gewas op deze strook wordt geacht zonder enige vergoeding over te gaan op de opvolgend pachter. Indien bij aanvaarding van de pacht een strook akkerrandenbeheer op het pachtobject voorkomt, aanvaardt de pachter het gewas op deze strook voetstoots en zonder hiervoor een vergoeding te hoeven betalen.

6. De pachter zal bij het eindigen van de pacht de landerijen, sloten, greppels en verder alles wat ten dienste van het pachtobject aanwezig is (o.a. dammen, hekken en afrasteringen) en zaken die bestanddeel zijn van het pachtobject in goede staat opleveren, zulks ten genoegen van de Gemeente.

7. De pachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente gebruik maken van het aan hem toekomende recht tot ontruiming op grond van artikel 7:349 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 20: ingebrekestelling
Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen, zullen partijen in verzuim zijn door de enkele daad of nalatigheid of door enkel verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist is.

Artikel 21: faillissement
Bij faillissement van pachter kan de Gemeente de pacht opzeggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. De Gemeente kan alsdan de volledige pachtprijs over het lopende pachtjaar opeisen.

Artikel 22: Hoofdelijk aansprakelijkheid
1. Als twee of meer (natuurlijke of rechts-)personen samen pachter zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor nakoming van alle uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

2. De verbintenissen uit de pachtovereenkomst zijn, ook wat de erfgenamen en rechtverkrijgenden van de pachter betreft, hoofdelijk.