PROVINCIE :: UTRECHT

Gebruiksvoorwaarden geliberaliseerde pacht

Algemene voorwaarden

art. 1. Indien de pachter enigerlei verplichting voortvloeiende uit titel 5 Boek 7 BW of de pachtovereenkomst niet nakomt is hij in verzuim zonder dat daartoe een sommatie of ingebrekestelling vereist is.

art. 2. Wanneer de betaling van de pachtprijs en de overige in de pachtovereenkomst genoemde kosten en lasten niet uiterlijk op de vervaldatum die vermeld staat op de factuur heeft plaatsgevonden, is de pachter zonder ingebrekestelling in verzuim en gehouden tot vergoeding van de wettelijke rente over het verschuldigde bedrag voor de dag(en) dat de provincie Utrecht de betaling te laat heeft ontvangen. Blijft de pachter in gebreke dan zal invordering via de gerechtsdeurwaarder plaatsvinden waarbij de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de pachter zijn.

art. 3. De pachter is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de pachtovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit anderen hoofde op de provincie Utrecht heeft.

art. 4. De pachter aanvaardt het verpachte in de staat, waarin het zich thans bevindt, met alle daaraan verbonden bekende en onbekende gebreken en doet afstand van zijn recht om deswege vermindering van de pachtprijs of ontbinding van de overeenkomst te vorderen, behoudens het recht van de pachter op schadevergoeding, indien de pachter bewijst dat de provincie Utrecht de onbekende gebreken niettemin kende of behoorde te kennen.

art. 5. De pachter is niet bevoegd de bestemming, inrichting of gedaante van het verpachte geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de provincie Utrecht en behoudens het recht van de pachter om bij gebreke van toestemming hiertoe machtiging te vragen bij de Grondkamer.
Onverminderd het voorgaande is de pachter niet bevoegd:

a) op het gepachte opstallen aan te brengen;
b) op het gepachte (bedrijfsvreemde) reclame of reclame van commerciële aard toe te laten of aan te brengen;
c) nieuwe uit- of overwegen te maken of aan derden toe te staan of te gedogen;
d) brandstoftanks of tanks voor de opslag van chemicaliën te plaatsen;
e) meerjarige gewassen te verbouwen.

art. 6. Onverminderd de daartoe strekkende bevoegdheden van de provincie Utrecht is de pachter gehouden tot het nemen van alle maatregelen die zijn geboden ter voorkoming of beëindiging van een feitelijke of juridische aantasting of onbevoegd gebruik van het verpachte.

art. 7. Geen wijziging van de overeengekomen pachtprijs kan worden gevorderd, indien het verpachte groter of kleiner mocht blijken te zijn dan de in de pachtovereenkomst opgegeven grootte.

art. 8. De pachter is gehouden het verpachte als een goed pachter te gebruiken en al datgene te doen en na te laten, wat een goed pachter in gelijke omstandigheden behoort te doen of na te laten. Voor zover van toepassing, voert pachter -voor zijn rekening en risico- het onderhoud uit aan: hekken, duikers, waterleidingen, wegen, paden en putten, het schonen van de sloten en hetgeen verder tot het verpachte behoort. Het is verboden zuiveringsslib op het verpachte te brengen en/of dit aan derden toe te staan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de provincie Utrecht.

art. 9. De pachter is gehouden het verpachte in schouwbare toestand - volgens de voorschriften van de schouwgerechtigden - op te leveren bij gebreke waarvan de provincie Utrecht gerechtigd zal zijn de daartoe noodzakelijke werkzaamheden te doen verrichten en de kosten daarvan bij de pachter in rekening te brengen. Schouwboeten en alle andere boeten en kosten, welke aan de provincie Utrecht door waterschappen en andere publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd of in rekening gebracht, omdat het verpachte niet in schouwbare toestand is, komen, indien het niet in schouwbare toestand zijn van het verpachte te wijten is aan nalatigheid van de pachter, ten laste van de pachter.

art. 10. De provincie Utrecht behoudt zich het recht van weg voor ten laste van het hierbij verpachte, zowel ten behoeve van zijn eigendommen als van die aan anderen toebehorende, zonder dat de pachter enig recht op schadevergoeding heeft.

art. 11. Houtopstanden zijn eigendom van de provincie Utrecht. De pachter is gehouden om met betrekking tot houtopstanden, behorende tot het verpachte alle noodzakelijke onderhoudshandelingen te verrichten, gericht op instandhouding van de betreffende houtopstanden. Vorenstaande geldt met dien verstande dat de pachter voor het rooien of kappen van de houtopstanden de schriftelijke toestemming nodig heeft van de provincie Utrecht, onverminderd het vereiste van de daarvoor benodigde vergunningen.

art. 12. De hiertoe door de provincie Utrecht aangestelde personen hebben steeds vrije toegang in en op het verpachte voor werkzaamheden en teneinde zich te kunnen overtuigen, dat overeenkomstig de bepalingen van deze pachtovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde wettelijke bepalingen wordt gehandeld.

art. 13. Zonder schriftelijke toestemming van de provincie Utrecht is de pachter niet bevoegd het gebruik en de vruchttrekking van het verpachte geheel of ten dele aan een ander over te dragen

art. 14 In de pacht is niet begrepen het recht van jacht en visserij, welke rechten door de provincie Utrecht worden voorbehouden om daarover vrijelijk te beschikken. De provincie Utrecht behoudt zich, conform het bepaalde in artikel 3.23, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, het genot van de jacht nadrukkelijk voor. Door ondertekening van deze overeenkomst wordt de pachter geacht zijn toestemming, vereist volgens artikel 3.23, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, te hebben verleend aan de provincie Utrecht om het genot van de jacht bij overeenkomst aan derden af te staan. De pachter verklaart hierbij toestemming te geven aan de provincie Utrecht of in zijn plaats degene aan wie het genot van de jacht is verhuurd om de aan hem verpachte gronden te betreden ter uitvoering van de vrijstellingen (artikel 3.15 van de Wet natuurbescherming), opdrachten (artikel 3.18 van de Wet natuurbescherming) en ontheffingen (artikel 3.17 van de Wet natuurbescherming), die in het kader van beheer en schadebestrijding gelden.
Met betrekking tot jacht en/of beheer en schadebestrijding is en blijft de provincie Utrecht grondgebruiker en zal indien nodig hier zelf een grondgebruikersverklaring voor afgeven.

art. 15. De grondbelasting, polderlasten en dergelijke lasten, welke de provincie Utrecht door publiekrechtelijke lichamen zijn of zullen worden opgelegd, komen geheel ten laste van de provincie Utrecht. Gelet op het bepaalde in artikel 22 Pachtprijzenbesluit 2007, is de provincie Utrecht gerechtigd, indien de pachter ingevolge artikel 116, onderdeel b, van de Waterschapswet geen pachtersomslag is verschuldigd, de pachtprijs met maximaal 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld, te vermeerderen.

art. 16. De pachter is verplicht zich te verzekeren tegen die bedrijfsschade, waartegen verzekering redelijkerwijs verwacht kan worden. Tevens is pachter verplicht tot naleving van wet- en regelgeving die direct of indirect op de pachter of het verpachte betrekking hebben, zoals brand- en veiligheidseisen, voorschriften ten aanzien van het milieu en de waterstaat. Door derden toegebrachte schade, op welke wijze en van welke aard dan ook, geeft de pachter geen aanleiding om bij de provincie Utrecht om pachtprijsverlaging te vragen.

art. 17. De afgaande en opkomende pachter zijn verplicht datgene te verrichten wat vereist wordt om het verlaten en betrekken van het verpachte gemakkelijker te maken, zowel wat betreft het gebruik voor het volgende jaar, het inoogsten van de nog te velde staande vruchten, het verrekenen van kosten voor werkzaamheden die aan toekomstige jaren toegerekend moeten worden (bijvoorbeeld onderhoudsbemesting) als anderszins, alles overeenkomstig het plaatselijk gebruik.

art. 18. De pachter zal bij het einde van de pachtovereenkomst het verpachte in goede staat opleveren. Eventuele bij het einde van de pachtovereenkomst op het verpachte nog aanwezige gewassen, mest, hooi, alsmede tijdens de pacht gebruikte stoffen die niet ter plaatse kunnen worden gebruikt, worden door de provincie Utrecht afgevoerd, terwijl de daarvoor gemaakte kosten bij de pachter in rekening zullen worden gebracht. In geval de pachter na ommekomst van de overeengekomen pachtduur het verpachte niet zal hebben verlaten is de provincie Utrecht, onverminderd diens bevoegdheid om ontruiming en/of schadevergoeding te vorderen, gerechtigd voor het voortgezet gebruik zonder recht of titel schadeloosstelling te vorderen.
De verpachter zal de pachter bij het einde van de pachtovereenkomst niet aanspreken op het niet opleveren in de goede staat als dit niet opleveren in die staat het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen met de werkzame stof glyfosaat en pachter ook redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft kunnen treffen om dit te voorkomen.

art. 19. De pachter dient bij het gebruik rekening te houden met de aanwezigheid van leidingen en/of kabels in het perceel waarvoor al of niet een zakelijk recht is gevestigd. De eventueel door de pachter toegebrachte schade aan de leidingen en/of kabels is voor rekening en risico van de pachter. De pachter is verplicht medewerking te verlenen aan het leggen van kabels, leidingen, het plaatsen van masten en/of andere werken ten openbare nutte, zulks tegen een gewasschade-vergoeding. De structuurschade komt toe aan de provincie Utrecht.

art. 20. Indien twee of meer (natuurlijke of rechts-) personen samen pachter zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

art. 21. Indien de (mede-)pachter overlijdt, alsmede indien de pachter ophoudt als rechtspersoon te bestaan, zijn diens rechtverkrijgenden en mede-pachter(s) verplicht hiervan binnen een maand schriftelijk mededeling te doen aan de provincie Utrecht onder opgave van hun naam, adres en woonplaats.

art. 22. De provincie Utrecht is te allen tijde bevoegd nakoming te vorderen van de voor de pachter uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven over de naleving ervan. De pachter is gehouden de aanwijzingen terstond op te volgen. Indien de pachter zijn verplichtingen niet nakomt is hij verplicht op eerste aanzegging van de provincie Utrecht hetgeen in strijd daarmee is verricht, teniet te doen c.q. de veroorzaakte schade te herstellen.

art. 23. De provincie Utrecht is nimmer gehouden tot vergoeding van schade in welke vorm en in welk geval dan ook, ingeval de pachter zijn bedrijfsorganisatie heeft afgestemd op het gebruik van het verpachte en de provincie

Utrecht na ommekomst van de pachtperiode besluit niet opnieuw met de pachter een pachtovereenkomst aan te gaan.

art. 24. Indien bij de aanvang van deze overeenkomst nog vanggewas op het perceel/de percelen staat, is de pachter verplicht tot instandhouding daarvan tot 1 februari van het jaar volgend op het jaar waarop het vanggewas is ingezaaid.

art. 25. Pachter gebruikt geen bestrijdingsmiddelen met de werkzame stof glyfosaat, zoals het middel Roundup.

art. 26 Pachter is gehouden aan de distelverordening van de provincie Utrecht 1990. De distels dienen plaatselijk te worden bestreden.

art. 27. De pachter is voor zijn bedrijfsvoering niet afhankelijk van de pachtgrond van de provincie. De pachter kan niet meer dan 25% van het aantal hectares dat hij/zij in eigendom, erfpacht en reguliere pacht heeft, pachten van de provincie.

art.28. In het geval pachter een SKAL bedrijf of SKAL bedrijf in oprichting betreft dan zijn de onderstaande voorwaarden van toepassing:

- Pachter is verplicht het gepachte bij SKAL aan te melden;
- Pachter is verplicht zich te houden aan alle door SKAL gestelde (gebruiks)voorwaarden en de voorschriften uit de geldende wetgeving en hetgeen bepaald is in de reglementen van SKAL. De meest actuele situatie is te vinden op de website www.skal.nl;
- Pachter is ermee bekend dat door SKAL per perceel verschillende statussen worden gehanteerd (1e jaar in omschakeling, 2e jaar in omschakeling of volledig biologisch).
- Pachter verklaart kennis te hebben genomen van de SKAL status van het gepachte en is verplicht zich te houden aan alle door SKAL gestelde (gebruiks)voorwaarden behorende bij deze status;
- Pachter verleent zijn volledige medewerking bij alle soorten inspecties door Skal Bio Controle.

Bijzondere voorwaarden per categorie percelen:

A. Geliberaliseerde pacht (agrarische pacht):

Bij **graslandpercelen buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)** zijn graslandranden verplicht:

Afbakening graslandranden:

- De graslandranden bestaan uit grasland.
- De graslandrand is minimaal 3 meter breed en is gelegen aan de buitenkant van het perceel en langs alle watergangen. Bij een steil talud geldt de insteek als grens (zie figuur 1 aan het einde van deze pagina), bij een flauw talud geldt de waterlijn als grens (zie figuur 2 aan het einde van deze pagina).
- Voor bufferstroken langs waterlopen gelden vanuit het mestbeleid soms verdergaande regels, waaraan de pachter zich dient te houden (zie voor ligging van deze bufferstroken en de beheerregels de website RVO: https://www.rvo.nl/onderwerpen/bufferstroken).

Beheereisen graslandranden:

- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan in de graslandrand. Uitsluitend na overleg met de provincie is pleksgewijs gebruik van chemische onkruidbestrijding toegestaan (haarden van akkerdistel, ridderzuring, Jacobs kruiskruid en brandnetel) op max. 10% van de beheereenheid, als andere beheermaatregelen niet helpen.
- Het gewas op de graslandrand wordt jaarlijks minimaal éénmaal per jaar gemaaid en afgevoerd.
- Beweiding op graslandrand is wel toegestaan.
- De graslandranden worden niet bemest en er wordt geen bagger opgebracht.
- De graslandrand mag niet worden gescheurd, gefreesd of her ingezaaid.
- Klepelen op de graslandrand is niet toegestaan.
- Maaien van de graslandrand is niet toegestaan vóór 15 juni.

Bij **akkerpercelen buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)** zijn akkerranden verplicht (een akkerperceel is een perceel waarop een productiegewas (ook mais) geteeld wordt dat geen gras is).

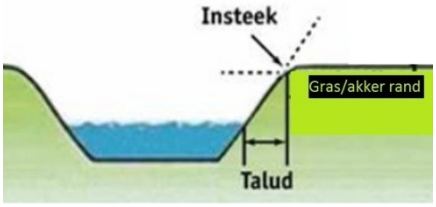
Afbakening akkerranden:

- De akkerrand bestaat uit een ander gewas dan het hoofdgewas: gras, ingezaaide kruiden en (waarin eventueel granen verwerkt zijn), eiwitgewassen (luzerne, rode klaver), groene braak of een combinatie van deze.
- De akkerrand is **minimaal** 6 meter breed en is gelegen aan de buitenkant van het perceel en langs alle watergangen. Bij een steil talud geldt de insteek als grens (zie figuur 1), bij een flauw talud geldt de waterlijn als grens (zie figuur 2).

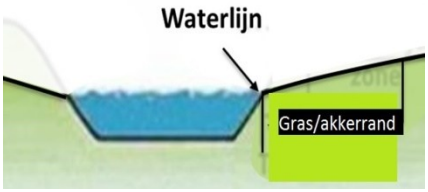
Beheereisen akkerranden:

- Uitsluitend na overleg met de provincie is pleksgewijs gebruik van chemische onkruidbestrijding toegestaan (haarden van akkerdistel, ridderzuring, Jacobs kruiskruid en brandnetel) op max. 10% van de beheereenheid, als andere beheermaatregelen niet helpen.
- De akkerranden worden niet bemest en er wordt geen bagger opgebracht.
- De oppervlakte van de akkerrand mag in de periode van 15 april t/m 1 september niet geploegd worden.

Figuur 1:



Figuur 2:



B. Weidevogelpacht (WEI):

Bij **Graslandpercelen binnen het <u>weidevogelkerngebieden</u>** gelden de volgende aanvullende voorwaarden ten opzichte van geliberaliseerde (agrarische) pacht**:**

a. Bemesting: Er mag enkel met ruige stalmest bemest worden met een maximum van 75 kg N / ha. Het gebruik van kunstmest of drijfmest en het opbrengen van bagger is verboden ter stimulering van extensief kruidenrijk grasland, het bodemleven en insecten.
b. Gebruik van chemische onkruidbestrijding is uitsluitend pleksgewijs toegestaan (haarden van akkerdistel, ridderzuring, jakobskruiskruid en brandnetel op max. 10% van de beheereenheid). <u>Gebruik van chemische onkruidbestrijding is niét toegestaan tijdens de rustperiode (**zie punt d**.).</u>
c. Het gepachte mag niet worden gescheurd, gefreesd of her ingezaaid. Klepelen is niet toegestaan.
d. Er worden in de rustperiode van 1 april tot 15 juni geen landbouwkundige of andere bewerkingen uitgevoerd op het gepachte. Voorbeelden hiervan zijn maaien, ploegen, bemesten, chemische onkruidbestrijding en schadebestrijding (bijv. het afschieten van ganzen).
e. Uitzondering: Extensieve beweiding is, mits niet nadelig voor weidevogels, toegestaan tijdens bovengenoemde rustperiode, waarbij te allen tijde een maximum geldt van 1,5 GVE/ ha. Vogelnesten dienen te allen tijde beschermd te worden, zoals ook verplicht is onder de Omgevingswet. Overleg hierover dient plaats te vinden met het lokale agrarisch collectief.
f. Het gewas wordt jaarlijks ten minste tweemaal gemaaid en afgevoerd. Hierbij dient de rustperiode, zoals beschreven onder punt d, in acht genomen te worden.
g. Het gras dient kort de winter in te gaan. Indien dit door weersomstandigheden niet mogelijk is (te nat om het perceel te bewerken) dient dit gemeld te worden bij de beheerder van de provincie.
h. Deelname aan het Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (ANLb) wordt, wanneer mogelijk, nadrukkelijk aangeraden. Hiervoor kan contact opgenomen worden met het lokale agrarische collectief. Zij kennen de lokale mogelijkheden voor subsidies via het ANLb en kunnen helpen met de coördinatie van het weidevogelbeheer.

C. Natuurpacht (NNN):

Voor gronden **<u>binnen het Natuurnetwerk Nederland</u>** die worden uitgegeven door de provincie Utrecht met de aanduiding “NNN 12.02”, accepteert de pachter/gebruiker de volgende voorwaarden:

- Al datgene nalaten wat de ontwikkeling of instandhouding van de al aanwezige natuur in gevaar brengt of verstoort.
- Niet bemesten.
- Geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruiken.
- Tijdens het broedseizoen van 15 maart tot 15 juni mag er geen schadebestrijding (o.a. ganzen afschieten) plaatsvinden, zodat de broedende vogels niet verstoord worden.

<u>Bij grasland:</u>

a) ten minste tweemaal per jaar maaien en afvoeren van het gewas ten behoeve van de verschraling.
b) geen beweiding tussen 1 april en 1 september.
c) tussen 1 april en 1 september ten minste tweemaal maaien en afvoeren van het gewas ten behoeve van verschraling. De eerste maaibeurt niet vóór 15 juni.
d) (na)beweiding in de overige periodes van het jaar is mogelijk met maximaal 1,5 gve per hectare op enig moment.

<u>Bij akkerpercelen</u> (gronden, niet zijnde grasland):

a) geen beweiding gedurende het hele jaar.

D. Pacht van biologische percelen (BIO):

Percelen die door biologische pachters in eerdere jaren zijn aangemeld bij SKAL als biologisch beheerd perceel, worden in de volgende jaren alleen nog uitgegeven aan boeren die bij SKAL gecertificeerd zijn als biologische boer (al dan niet in omschakeling). Percelen die door biologische boeren worden gepacht, dienen bij SKAL te worden aangemeld. Voorwaarde voor deze percelen is:

- De pachter heeft een SKAL certificaat.
- Certificeringsverplichting:
    - pachter is verplicht het pachtobject bij Stichting Skal Biocontrole aan te melden, te laten certificeren als biologisch/EKO-NL/biodynamisch en deze certificering te behouden.
    - Twee jaar na ingangsdatum dient het object gecertificeerd te zijn.
    - Bij het ontbreken van certificering is sprake van een toerekenbare tekortkoming, leidend tot onmiddellijke ontbinding van de overeenkomst.
    - Pachter is dan een direct opeisbare boete verschuldigd van driemaal de geldende jaarlijkse pachtprijs.
- Voortzetting certificering:
    - Pachter is ermee bekend dat het pachtobject gecertificeerd is als biologisch/EKO-NL/biodynamisch.
    - verplicht zich deze certificering voort te zetten.
    - Vervallen van certificering leidt tot onmiddellijke ontbinding van de overeenkomst.
    - Boete: tienmaal de geldende jaarlijkse pachtprijs.

Bij het beheer van **biologische percelen** wordt verwezen naar de beheerrichtlijnen van de SKAL, zoals genoemd in artikel 28 van de algemene voorwaarden.

E. Pacht binnen grondwaterbeschermingsgebied (GWBG):

Bij percelen binnen **grondwaterbeschermingsgebied (GWBG)** is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en bestrijdingsmiddelen verboden.

Afwijkingen van bovenstaande gebruiksvoorwaarden zijn alleen mogelijk na schriftelijk akkoord van de provincie Utrecht (pacht@provincie-utrecht.nl)