

Selectieprocedure

Landbouwgrond gelegen in gemeente Bernheze

Aelmans Rentemeesters &
Makelaars
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Inhoud

A Begrippenlijst 4

B Doelstellingen, inschrijvingen en planning 6

B.1 Doelstelling 6
B.2 Doel pacht 6
B.3 Omschrijving percelen 6
B.4 Wie komen in aanmerking 19
B.5 Inschrijven 20
B.6 Communicatie en planning 21
B.7 Overeenkomst 21

C Selectiecriteria en puntentoekenning 22

C.1 Beschrijving Selectiecriteria 22
C.2 Selectiecriterium eco-activiteiten 22
C.2.1 Eisen 22
C.2.2 Wensen 23
C.2.3 Puntentoekenning 23
C.2.4 Bewijsmiddelen eco-activiteiten 25
C.3 Selectiecriterium Prijs 25
C.3.1 Eisen 25
C.3.2 Wensen 25
C.3.3 Puntentoekenning 25
C.5 Selectiecriterium certificaten 26
C.5.1 Eisen 26
C.5.2 Wensen 26
C.5.3 Puntentoekenning 26
C.6 Selectiecriterium Afstand 28
C.6.1 Eisen 28
C.6.2 Wensen 28
C.6.3 Puntentoekenning 28

D Procedure en beoordelingsproces 29

D.1 Procedure en beoordelingsproces 29
D.1.1 Inlichtingen 29

D.2 Beoordelingsproces en besluitvorming 29
D.2.1 Beoordelingsproces 29
D.2.2 Besluitvorming selectie, kort geding termijn en sluiten overeenkomst 30

E Procedurele voorwaarden 32

E.1 Deelnamevoorwaarden 32
E.2 Manipulatieve inschrijvingen 32
E.3 Geen inschrijvingen 33
E.4 Vervallen Inschrijving na Gunning 33
E.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheid 33
E.6 Accepteren voorwaarden selectieprocedure 33
E.7 Staken Selectieprocedure 34
E.8 Kort-geding-termijn 34

F Bijlage 35

F.1 PACHTOVEREENKOMST 36
F.2 HECTAREPACHTOVEREENKOMST 46
F.3 Toelichting berekening afstand Google Maps 56

A Begrippenlijst

Geïnteresseerde	*Een (agrarische) onderneming (rechtspersoon) of natuurlijk persoon, die middels een Inschrijving zijn belangstelling kenbaar maakt voor het in geliberaliseerde pacht verkrijgen van een Perceel.*
Gemeente	*De gemeente Bernheze*
Gunning	*Het besluit van de Gemeente op basis waarvan een Cluster aan de Winnaar in geliberaliseerde pacht uitgegeven wordt.*
Inlichtingen	*Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente de door Geïnteresseerden gestelde vragen in het kader van de Selectieprocedure beantwoordt.*
Inschrijving	*De door de Geïnteresseerde op het inschrijfformulier in te dienen informatie en documenten voor deelname aan de Selectieprocedure.*
Perceel	*De op pachtportaal.nl ten behoeve van deze Selectieprocedure aangeboden gronden voor de uitgifte in geliberaliseerde pacht.*
Cluster	*Een of meer kadastrale percelen en/of perceelgedeelten die gezamenlijk als een geheel in geliberaliseerde pacht worden uitgegeven.*
Selectiecriterium	*Een criterium op basis waarvan de Gemeente de Inschrijving van een Geïnteresseerde inhoudelijk beoordeelt.*
Selectiedocument	*Het voorliggende door de Gemeente opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden is beschreven.*
Selectieprocedure	*Deze procedure om te komen tot de uitgifte in geliberaliseerde pacht van Clusters aan de Winnaars.*
Winnaar	*De geïnteresseerde aan wie een Cluster op basis van zijn Inschrijving in geliberaliseerde pacht uitgegeven wordt.*

In het vervolg van dit document worden alle begrippen met een hoofdletter geschreven. De begrippen kunnen zonder verlies van betekenis ook in meervoud worden gebruikt.

Disclaimer

1. Geen aanbestedingsprocedure
De uitgifte in geliberaliseerde pacht door de Gemeente van Clusters op basis van deze Selectieprocedure betreft geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedingswet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze Selectieprocedure. Wel is de Gemeente bij deze Selectieprocedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2. Besluit Gunning
Deze Selectieprocedure wordt in opdracht van de Gemeente (operationeel) begeleid door adviseurs van Aelmans Rentmeesters & Makelaars. Het is en blijft echter te allen tijde het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente of een daartoe gemandateerd persoon, dat besluit over de al dan niet (voorlopige) Gunning van een Cluster aan de Winnaar. Zie ook het bepaalde hierover in paragraaf D.2 van dit Selectiedocument. Alleen aan het besluit van het college van burgemeester en wethouders of een daartoe gemandateerd persoon kunnen rechten ontleend worden door de Geïnteresseerden ten aanzien van de Gunning van een Cluster.

B Doelstellingen, inschrijvingen en planning

B.1 Doelstelling

De Gemeente is op zoek naar Geïnteresseerden, die de Clusters, zoals hierna omschreven in paragraaf B.2, geliberaliseerd van haar willen pachten. Dit Selectiedocument bevat alle informatie voor Geïnteresseerden om deel te nemen aan de Selectieprocedure.

B.2 Doel pacht

Door middel van deze Selectieprocedure biedt de Gemeente de binnen haar grondgebied beschikbare Percelen op een eerlijke en transparante manier aan in geliberaliseerde pacht. Als de totale oppervlakte van een Cluster groter is dan 1 ha dan dienen de Percelen bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd conform het bepaalde in artikel 7:312 van het Burgerlijk Wetboek.

De Percelen worden tijdelijk verpacht aan Geïnteresseerden, totdat deze nodig zijn voor het door de Gemeente uiteindelijk hiermee beoogde doel.

De geliberaliseerde pacht wordt voor 1 jaar uitgegeven.

De uitgifte voor 1 jaar loopt van 1 januari 2027 tot en met 31 december 2027.

De Gemeente vindt het belangrijk dat haar Percelen landbouwkundig goed beheerd worden, daarom is de Gemeente op basis van deze Selectieprocedure op zoek naar Geïnteresseerden die hier zo goed mogelijk invulling aan geven. De pachtprijs is hierbij voor de Gemeente zeker niet het belangrijkste. Er wordt vooral gekeken naar de door de Geïnteresseerde aangeboden eco-activiteiten, zijn certificering en de afstand tussen het bezoekadres van de Geïnteresseerde en het Cluster.

De concept geliberaliseerde pachtovereenkomsten zijn opgenomen als bijlage 1 bij dit Selectiedocument. Zie ook paragraaf B.6 van dit Selectiedocument ten aanzien van de overeenkomsten.

B.3 Omschrijving percelen

Deze Selectieprocedure heeft betrekking op de onderstaande Clusters.

Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
A	Heeswijk-Dinther	E 3669 ged.	Ca. 01.55.00 ha	12 maanden



Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
B	Heesch	G 177	00.82.10 ha	12 maanden
B	Heesch	G 178 ged.	Ca. 00.20.00 ha	12 maanden



Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
C	Nistelrode	F 162	00.98.80 ha	12 maanden
C	Nistelrode	F 972	00.79.10 ha	12 maanden



Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
D	Nistelrode	F1848	00.67.80 ha	12 maanden



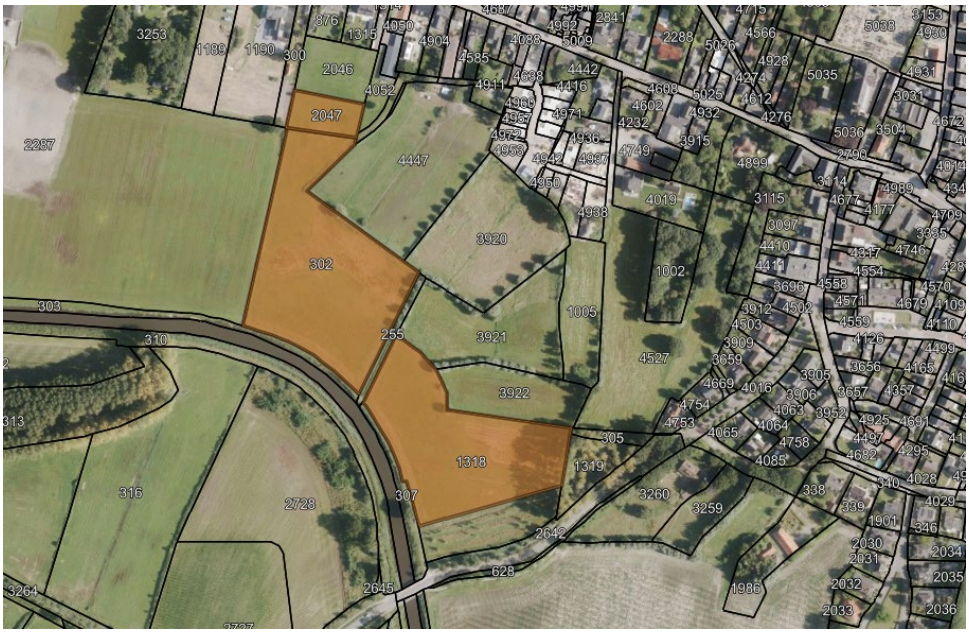
Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
E	Nistelrode	I 725	01.05.65 ha	12 maanden



Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
F	Nistelrode	K 129	00.92.80 ha	12 maanden



Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
G	Heeswijk-Dinther	E 302	01.74.40 ha	12 maanden
G	Heeswijk-Dinther	E 2047	00.18.78 ha	12 maanden
G	Heeswijk-Dinther	E 1318 ged.	Ca. 01.55.00 ha	12 maanden



Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
H	Heeswijk-Dinther	E 558	00.79.40 ha	12 maanden



Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
I	Heesch	F 47	01.65.80 ha	12 maanden



Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
J	Nistelrode	I 677	03.02.70 ha	12 maanden



Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
K	Nistelrode	K 132	02.23.70 ha	12 maanden



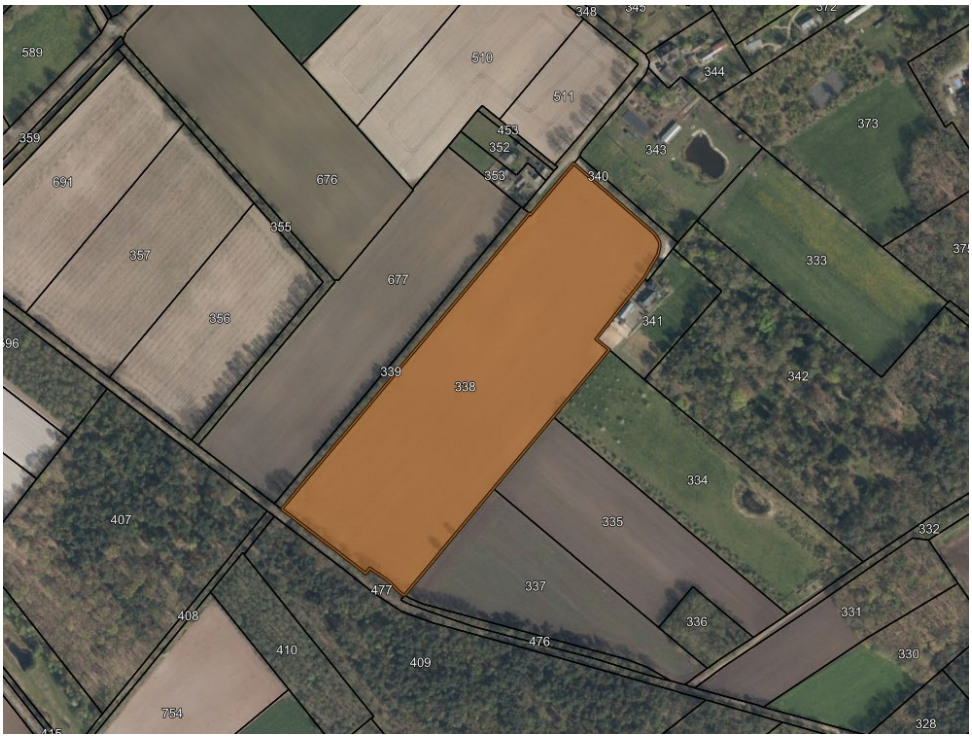
Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
L	Heeswijk-Dinther	F 1300	01.05.97 ha	12 maanden
L	Nistelrode	G 1062	04.01.85 ha	12 maanden
L	Nistelrode	G 618	01.12.75 ha	12 maanden
L	Nistelrode	G 561	01.00.00 ha	12 maanden
L	Nistelrode	G 1006	02.03.13 ha	12 maanden



Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
M	Heeswijk-Dinther	E 375 ged.	Ca. 02.65.35 ha	12 maanden



Cluster	Gemeente	Sectie/ Nummer	Oppervlakte	Pachtduur
N	Nistelrode	E 388	5.25.70 ha	12 maanden



Op alle aangeboden Clusters zijn de navolgende bijzondere voorwaarden van toepassing.

1. Verbod glyfosaat / chemische middelen / mechanisch onderwerken:
   Het gebruik van chemische insecticiden en chemische fungiciden is verboden. Indien van toepassing is het verplicht (vang)gewas mechanisch onder te werken zonder het vooraf dood te spuiten met glyfosaat.
2. Het gebruik van kunstmest is verboden.
3. Indien B-watergangen of schouwsloten zijn gelegen aan de Openbare weg en het Verpachte perceel, zal deze door de gemeente worden geveegd (gemeente ruimt ook het veegsel). Overige watergangen dienen door de Pachter geveegd te worden en de pachter is verplicht het veegsel op het perceel te verwerken.
4. Gedurende de looptijd van de te sluiten pachtovereenkomst kan de Gemeente de pachtpercelen mogelijk nodig hebben voor het laten ontploffen van niet gesprongen explosieven. Indien dit van toepassing is dan zal de Gemeente Winnaar tijdig op de hoogte stellen van de uit te voeren werkzaamheden en in goed overleg de werkzaamheden (laten) uitvoeren. Indien er schade aan de aanwezige gewassen ontstaat dan zal deze aan Winnaar vergoed worden conform de jaarlijks vast te stellen normen voor gewassenschade door LTO en Gasunie.
5. Winnaars dienen bloemrijke randen aan te leggen. Hiervoor gelden de navolgende voorwaarden:

   <u>Langs een grasland</u>
   Een bloemrijke rand is een aaneengesloten rand met een gevarieerde kruidachtige begroeiing van inheemse grassen en kruiden die jaarlijks gemaaid wordt.

- De breedte en exacte ligging van de rand wordt door de Gemeente aangewezen.
- De graskruidenrand moet worden ingezaaid met een mengsel zoals hieronder aangegeven.
- De graskruidenrand moet eenmaal per twee jaar worden ingezaaid, voor het eerst in 2027, en moet ook worden hersteld na het scheuren van het grasland.
- De rand wordt maximaal 2 en minimaal 1 maal per jaar gemaaid en het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd; tussen 1 april en 1 juli is maaien niet toegestaan. De periode tussen twee maaibeurten is minimaal 3 maanden.
- De rand wordt niet bemest en er wordt geen slootveegsel en/of –bagger opgebracht.
- De rand wordt niet beweid en bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich op de grens van de rand met het aanliggende weiland bevindt.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in de rand is niet toegestaan.
- De rand wordt niet gebruikt als pad behoudens het incidentele gebruik als onderhoudspad voor het schouwen van de aanliggende sloot of het uitvoeren van onderhoud aan de rand zelf.

<u>Langs een akker</u>
Een akkerflora- en faunarand is een aaneengesloten rand die een maal per twee jaar ingezaaid wordt met granen, niet zijnde maïs, of een akkerrandenmengsel.

- De breedte en exacte ligging van de akkerrand wordt door de rentmeester/Gemeente aangewezen.

- De akkerrand moet worden ingezaaid met een mengsel zoals hieronder aangegeven.
- De akkerrand moet eenmaal per twee jaar worden ingezaaid, voor het eerst in 2027.
- De akkerrand moet in het voorjaar licht worden geklepeld.
- Het gewas wordt niet geoogst. Een akkerrand met zomergraan of een akkerrandenmengsel blijft in de winter staan en wordt pas in het daaropvolgende voorjaar ondergewerkt.
- De rand wordt niet bemest en er wordt geen slootveegsel en/of –bagger opgebracht.
- Mechanische onkruidbestrijding en het gebruik van chemische (onkruid bestrijdingsmiddelen in de rand is niet toegestaan.
- De rand wordt niet gebruikt als pad of manoeuvreerruimte behoudens het incidentele gebruik als onderhoudspad voor het schouwen van de aanliggende sloot.

Zaadmengsels bloemrijke randen Bernheze

- Graskruidenrand (zaaikaart Stika, met aanpassingen WenR)

Ned. Naam kruiden	**Wet. Naam kruiden**	**Perc.**	**Een of meerjarig**
Margriet (wild)	Leucanthemum vulgare	15	Meerjarig
Gewone rolklaver (wild)	Lotus corniculatus	10	Meerjarig
St. Janskruid	Hypericum perforatum	5	Meerjarig
Knoopkruid (wild)	Centarea jacea	10	Meerjarig
Gewoon duizendblad (wild)	Achillea millefolium	10	Meerjarig
Witte klaver (wild)	Trifolium repens	10	Meerjarig
Rode klaver	Trifolium pratense	10	Meerjarig
Vogelwikke	Vicia cracca	10	Meerjarig
Kleine klaver	Trifolium dubium	10	Eenjarig
Boekweit	Fagopyrum esculentum	10	Eenjarig

- Graankruidenrand (zaaikaart Stika, met aanpassingen WenR)

Ned. Naam granen en kruiden	**Wet. Naam granen en kruiden**	**Percentage**
Zomertarwe (korte soort)	Triticum	30
Zomergerst (korte soort)	Horeum distochon	20
Triticale (korte soort)	Triticale x triticale	15
Vlas	Linum usitatissimum	13
Boekweit	Fagopyrum esculentum	11
Bladrammenas	Raphanus sativus	1
Ned. Naam akkerflora		
Korenbloem (wild)	Centaurea cyanus	5
Gewone klaproos (wild)	Papaver rhoeas	2,5
Gele ganzenbloem (wild)	Chrysanthemum segetum	2,5

Naast de voornoemde bijzondere voorwaarden die op alle Clusters van toepassing zijn, zijn er een aantal extra bijzondere voorwaarden gesteld. Deze zijn hierna per Cluster opgenomen. Hierin worden ook de voorwaarden en eventuele ligging van de bloemrijke randen nader aangegeven.

Cluster A



Het hebben van een bloemrijke rand van 6 meter breed aan de paarse zijden van het perceel is verplicht (ca. 0.23.00 ha).

Het bovengenoemde cluster dient in gebruik te worden genomen als grasland.

Cluster H



Het hebben van een bloemrijke rand van 6 meter breed aan de paarse zijden van het perceel is verplicht(ca. 0.15.62 ha).

Onderzoeken in het kader van het nieuwe omgevingsplan moeten mogelijk zijn.

Cluster M

1. Natuurdoeltype kruiden- en faunarijk grasland is van toepassing en wordt gedefinieerd als natuurterrein waarin grassoorten voor maximaal 50% domineren en waarbij het beheer bestaat uit beweiding en/of maaien en afvoeren (hooien)
2. Beweiding is alleen toegestaan in de periode 1 mei – 31 oktober en betreft maximaal 2 Groot Vee-Eenheden per hectare
3. Maaien en afvoeren gebeurt maximaal 2 en minimaal 1 maal per jaar en het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd. Tussen 1 april en 1 juli is maaien niet toegestaan
4. De pachter laat al datgene na dat het gestelde onder 1 t/m 3 belemmert, bemoeilijkt of verhindert, waaronder nadrukkelijk begrepen chemische bestrijdingsmiddelen en bemesting (uitgezonderd een onderhoudsbemesting met vaste mest van maximaal 20 ton per hectare).
5. Het aanbrengen van een bloemrijke rand is niet van toepassing.

Voor de overige Clusters is de breedte en exacte ligging van de bloemrijke randen niet door de Gemeente aangewezen. Voor deze Clusters dient op minimaal 10% van de totale oppervlakte van het Cluster een bloemrijke rand te worden gerealiseerd.

Indien blijkt dat de Winnaar één of meer van de in deze paragraaf opgenomen (bijzondere) voorwaarden niet heeft uitgevoerd, wordt de Winnaar voor een periode van 3 jaar uitgesloten om mee te dingen naar pachtgronden van de Gemeente en wordt er een boete, zoals opgenomen in de conceptpachtovereenkomsten die als bijlage 1 zijn toegevoegd, opgelegd. Dit wordt vastgelegd in de te sluiten pachtovereenkomst.

B.4 Wie komen in aanmerking

Voor Clusters groter dan 1 hectare:
Alleen agrarische ondernemingen, die op de datum van Inschrijving als zodanig ingeschreven staan in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, kunnen zich inschrijven voor een Cluster met een totale oppervlakte groter dan 1 hectare. Als agrarisch ondernemer wordt aangemerkt diegene die zijn hoofdinkomen uit de landbouw verkrijgt.

Voor Clusters van 1 hectare of kleiner:
Voor Clusters met een totale oppervlakte van 1 ha of kleiner kunnen, naast agrarische ondernemingen, ook andere rechtspersonen en natuurlijke personen zich inschrijven.

Algemeen:
(Agrarische) ondernemingen mogen zich slechts eenmaal als Geïnteresseerde inschrijven voor deze Selectieprocedure. Het is dus niet toegestaan om met verschillende (agrarische) ondernemingen in te schrijven, die als dochtermaatschappij aan elkaar gelieerd zijn op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a BW en/of die een groepsmaatschappij vormen als bedoeld in artikel 2:24b BW en/of die hetzelfde bezoekadres of dezelfde statutaire vestigingsadres hebben. Daarbij komt dat het niet is toegestaan om als natuurlijk persoon in te schrijven als deze natuurlijk persoon op enigerlei wijze gelieerd is aan een rechtspersoon, bijvoorbeeld als bestuurder of directeur, en/of het een natuurlijk persoon betreft met hetzelfde woonadres als het bezoekadres of het statutaire vestigingsadres van de betreffende rechtspersoon.

B.5 Inschrijven

Om deel te nemen aan deze Selectieprocedure, dient de Geïnteresseerde als hij een (agrarisch) ondernemer is zijn inschrijfformulier(en) inclusief een gewaarmerkt geldig uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel en indien van toepassing een certificaat in te dienen.

Overige Geïnteresseerden dienen om deel te nemen hun inschrijfformulieren in te dienen.

Inschrijven kan uitsluitend digitaal van 23 november 2026 tot en met uiterlijk 14 december 2026. Het digitale inschrijfformulier is te vinden op https://www.aelmans.com/pachtaanbod-gemeente-bernheze-2027.

Enkel door het inschrijven via bovenstaand inschrijfformulier kunt u een geldige Inschrijving doen.

Een Geïnteresseerde kiest zelf voor welke van de aangeboden Clusters hij zich inschrijft. Een Geïnteresseerde kan zich voor meerdere Clusters inschrijven. Per Cluster dient dan een afzonderlijk digitaal inschrijfformulier te worden ingediend. Op de afzonderlijke inschrijfformulieren geeft een Geïnteresseerde per Cluster aan of dit Cluster zijn 1e, 2e, 3e et cetera, voorkeur heeft.

Aan een Geïnteresseerde worden maximaal 2 Clusters toegewezen. Met uitzondering van situaties, waarbij er voor een bepaald Cluster geen andere Geïnteresseerden zijn of andere Geïnteresseerden het Cluster niet gegund hebben gekregen, dan kan een Geïnteresseerde meer dan het genoemde maximale aantal clusters gegund krijgen.

B.6 Communicatie en planning

De communicatie in deze Selectieprocedure verloopt uitsluitend digitaal via rosmalen@aelmans.com. De Gunning wordt per mail kenbaar gemaakt aan alle Inschrijvers. Aan informatie die via andere kanalen wordt verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De Gemeente behoudt te allen tijde het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen gedurende de Selectieprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn.

Selectieprocedure	**Datum (en tijdstip)**
Publicatie selectiedocument	23-11-2026
Openstelling inschrijving	23-11-2026
Sluitingstermijn voor indienen vragen	30-11-2026
Publicatie inlichtingen	04-12-2026
Sluitingstermijn voor inschrijving	14-12-2026 15:00 uur
Bekendmaking voorlopige Gunning	21-12-2026
Kort-geding-termijn 7 dagen	28-12-2026
Bekendmaking definitieve Gunning	29-12-2026
Contracteren vanaf	30-12-2026

B.7 Overeenkomst

Met de Winnaars van de Selectieprocedure wordt zo spoedig mogelijk nadat de Gunning definitief is een geliberaliseerde pachtovereenkomst gesloten.

Als de totale oppervlakte van een Perceel groter is dan één (1) hectare, dan wordt een pachtovereenkomst ex artikel 7:397 lid 1 BW gesloten. Als de totale oppervlakte van een Perceel één (1) hectare of kleiner is, dan wordt een pachtovereenkomst ex artikel 7:395 BW gesloten. De concept versies van beide geliberaliseerde pachtovereenkomsten zijn als bijlage 1 bij dit Selectiedocument gevoegd.

Met het indienen van een Inschrijving conformeert de Geïnteresseerde zich aan de inhoud van de betreffende concept pachtovereenkomst. De inhoud hiervan is niet onderhandelbaar.

C Selectiecriteria en puntentoekenning

C.1 Beschrijving Selectiecriteria

In deze Selectieprocedure werkt de Gemeente met de onderstaande Selectiecriteria en maximale punten.

Deel	Selectiecriterium	Punten
1	Eco-activiteiten	35
2	Prijs	35
3	Certificaten	15
4	Afstand	15
	Totaal	**100**

De Inschrijvingen worden getoetst en beoordeeld op basis van de beste prijs-/kwaliteitverhouding. Dit gebeurt aan de hand van de geformuleerde eisen en wensen bij elk Selectiecriterium.

De eisen die aan een Selectiecriterium gesteld worden, zijn knock-out-criteria. Inschrijvingen die niet voldoen aan deze inhoudelijke eisen of Inschrijvingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de Gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. De betreffende Geïnteresseerde wordt dan uitgesloten van de Selectieprocedure.

De inhoudelijke beoordeling van de Selectiecriteria vindt plaats aan de hand van de wensen. Voor de wensen die aan een betreffend Selectiecriterium gesteld worden, kunnen dan ook punten verdiend worden door een Geïnteresseerde. De Geïnteresseerde die voor een bepaald cluster de hoogste score behaald wordt aangemerkt als de Winnaar voor dat cluster en komt in aanmerking voor het sluiten van de bijbehorende pachtovereenkomst.

De totaalscore van een Inschrijving wordt berekend door de behaalde punten per Selectiecriterium bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden.

C.2 Selectiecriterium eco-activiteiten

C.2.1 Eisen

Bij de toepassing van de eco-activiteiten dient door de Geïnteresseerden te worden voldaan aan de voorwaarden van de eco-regeling van het Gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB) 2026, zoals deze worden gehanteerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO): https://www.rvo.nl/onderwerpen/glb-2026.

C.2.2 Wensen

De Gemeente wenst haar Percelen duurzaam te verpachten. Geïnteresseerden kunnen dan ook punten verdienen op basis van de door hen aangeboden eco-activiteiten. Een Geïnteresseerde kiest zelf of en welke eco-activiteit(en) hij wil toepassen op een Cluster. Het is mogelijk om op één Cluster meerdere eco-activiteiten toe te passen. De Geïnteresseerde geeft dit aan op het inschrijfformulier voor het betreffende Cluster. Per eco-activiteit dient de oppervlakte in hectare te worden aangegeven op het inschrijfformulier.

C.2.3 Puntentoekenning

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel eco-activiteiten bedraagt 35 punten. De Geïnteresseerden kunnen punten verdienen aan de hand van de door hen aangeboden eco-activiteit(en).

In het GLB zijn door de RvO per eco-activiteit punten per ha toegekend. De Gemeente sluit hierbij aan in deze Selectieprocedure. Let wel, het onderstaande overzicht betreft niet één op één de puntentoekenning voor de eco-activiteiten. De puntentoekenning volgt uit de tabel hierna.

Eco-activiteiten	***Punten per ha o.b.v. GLB***
Hoofdteelt	
Rustgewas	16
Stikstofbindend gewas/ eiwitgewas	7
Verlengde teelt	14
Langjarig grasland	13
Grasland met kruiden	11
Natte teelt	6
Vroeg ras rooigewas (uiterlijk 31 augustus)	10
Grasklaver	10
Strokenteelt	8
Vezelgewas	17
Voedselbos	15

Bodemgewas	
Onderzaai vanggewas	10
Groenbedekking	6

Teeltmaatregelen	
Biologische bestrijding	8
Precisiegewasbescherming	5
Precisiebemesting	1
Fertigatie	4
Tagetes als aaltjesbestrijding	14

Veemaatregelen	
Weidegang: minimaal 1500 uur beweiding	8
Weidegang: minimaal 2500 uur beweiding	11

Niet-productief landbouwgrond	
Houtig element (heg, haag, struweel)	106
Houtig element (overige houtige elementen)	86
Groene braak	56
Bufferstroken met kruiden (langs bouwland)	60
Bufferstroken met kruiden (langs grasland)	53

Duurzaam bedrijf	
Biologisch bedrijf (Skal)	13

Een aantal eco-activiteiten kunnen gestapeld worden door verschillende eco-activiteiten te combineren. Op https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/glb-2026/eco -regeling/eco-activiteiten-punten-en-waarde is aangegeven welke eco-activiteiten met elkaar zijn te combineren. Geïnteresseerden zijn zelf verantwoordelijk voor de juiste toepassing van combinaties van eco-activiteiten in hun Inschrijving. Wanneer een Geïnteresseerde een stapeling heeft toegepast in de Inschrijving, die niet mogelijk is dan word(en) de eco-activiteit(en) aanvullend op de hoofdteelt uitgesloten van de Inschrijving.

De waarde per hectare wordt vervolgens omgerekend naar punten voor de eco-activiteiten. Als er meerdere eco-activiteiten worden aangeboden door een Geïnteresseerde dan telt het gemiddelde van de gekozen eco-activiteiten mee voor de score op dit Selectiecriterium.

De puntentoekenning ziet er op basis van de (gemiddelde) punten per hectare als volgt uit:

(Gemiddelde) punten per ha eco-activiteit(en)	**Punten**
0 – 1,49	0
1,5 – 2,99	4
3 – 4,49	8
4,5 – 5,99	12
6 – 7,49	16
7,5 – 8,99	20
9 – 10,49	24
10,5 – 11,99	*28*
12 – 13,49	*32*
Vanaf 13,5	*35*

C.2.4 Bewijsmiddelen eco-activiteiten

Gedurende de looptijd van de pachtovereenkomst dient de Winnaar uiterlijk op 16 oktober de navolgende stukken in te dienen via rosmalen@aelmans.com;
- een kopie van de Gecombineerde Opgave van RvO inclusief een kopie van het perceelsregister;
- een kopie van de bevestiging vanuit het RvO dat de eco-activiteiten zijn uitgevoerd;
- alle bijbehorende bijlagen en kaartmateriaal van voornoemde stukken.

Hieruit moet duidelijk blijken dat de Geïnteresseerde de eco-activiteiten uit zijn Inschrijving heeft uitgevoerd. Indien blijkt dat de Winnaar de eco-activiteiten niet conform zijn Inschrijving heeft uitgevoerd, wordt de Winnaar drie (3) jaar uitgesloten om in aanmerking te komen voor pachtgronden van de Gemeente en wordt de boete, zoals opgenomen in de concept pachtovereenkomst(en) opgelegd.

C.3 Selectiecriterium Prijs

C.3.1 Eisen

Minimale pachtprijs

Geïnteresseerden dienen te voldoen aan de minimale pachtprijs van € 800,00 (zegge: achthonderd euro) per hectare per jaar voor een Cluster. Deze pachtprijs is de ondergrens om deel te kunnen nemen aan de Selectieprocedure.

Het indienen van een lagere pachtprijs leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan deze Selectieprocedure. Naast de pachtprijs worden de (eventuele) grondkamerkosten bij de Winnaar in rekening worden gebracht.

Onvoorwaardelijk

Het is de Geïnteresseerden niet toegestaan om voorwaarden of voorbehouden op te nemen bij het onderdeel prijs. Inschrijvingen waaraan voorwaarden zijn verbonden door een Geïnteresseerde, worden door de Gemeente terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

C.3.2 Wensen

De Gemeente streeft naast eco-activiteiten, certificering en afstand naar een redelijke pachtprijs, daarom wordt een hogere pachtprijs beter beoordeeld. Een Geïnteresseerde kiest zelf per Cluster voor welke prijs per hectare hij zich inschrijft.

C.3.3 Puntentoekenning

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel prijs bedraagt 35 punten. De Geïnteresseerden kunnen punten verdienen aan de hand van de door hen geboden pachtprijs. Voor iedere € 100,00 (zegge: honderd euro) per hectare per seizoen, lopende van 1 januari tot en met 31 december, die bovenop de minimale pachtprijs van € 800,00 (zegge: achthonderd euro) per hectare wordt geboden krijgt een Geïnteresseerde 3 punten. Voor de laatste stap, zoals weergegeven in onderstaande tabel, is dit 2 punten.

De puntentoekenning ziet er als volgt uit:

Prijs per hectare per jaar	Punten
€ 800,00 tot € 899,99	0
€ 900,00 t/m € 999,99	3
€ 1.000,00 t/m € 1.099,99	6
€ 1.100,00 t/m € 1.199,99	9
€ 1.200,00 t/m € 1.299,99	12
€ 1.300,00 t/m € 1.399,99	15
€ 1.400,00 t/m € 1.499,99	18
€ 1.500,00 t/m € 1.599,99	21
€ 1.600,00 t/m € 1.699,99	24
€ 1.700,00 t/m € 1.799,99	27
€ 1.800,00 t/m € 1.899,99	30
€ 1.900,00 t/m € 1.999,99	33
Vanaf € 2.000,00	35

C.4 Selectiecriterium certificaten

C.4.1 Eisen

Alle door Inschrijver opgegeven certificaten dienen geldig te zijn op het moment van inschrijven én in het pachtjaar 2027. Ter controle is de Inschrijver verplicht om het opgegeven certificaat met de hoogste waarde in te dienen bij zijn Inschrijving.

C.4.2 Wensen

De Gemeente vindt het in het kader van duurzame landbouw belangrijk dat de gronden in haar gemeente duurzaam worden beheerd. Om die reden zijn de duurzaamheidscertificaten meegenomen in de selectieprocedure. Het mee laten wegen van de certificaten bij de Gunning draagt bij aan een duurzamer beheer van de gronden binnen de Gemeente – en zo aan goed waterbeheer, verbetering van de bodemkwaliteit en versterking van de biodiversiteit. Door voorlopers in de duurzame landbouw te belonen worden Inschrijvers gestimuleerd een duurzaamheidscertificaat te behalen op het bedrijf waardoor zij meer kans maken op de pachtgrond. Zo verduurzaamt de Gemeente niet alleen haar grondeigendom maar ook dat van de Inschrijvers.

C.4.3 Puntentoekenning

Bij de beoordeling van een inschrijving wordt meegewogen of en in welke mate de bedrijfsvoering van Inschrijvers voldoet aan de gestelde eisen van duurzaamheid. Dit wordt bepaald aan de hand van certificaten. Het gaat om bestaande certificaten, die de Inschrijvers eerder al hebben ontvangen en op het moment van inschrijven geldig zijn. Ondernemers met certificaten maken daardoor meer kans op gunning van pachtgronden.

Bij de beoordeling van deze certificaten is aangehaakt bij de methode van de provincie Noord-Brabant. Jaarlijks wordt deze methode met de duurzaamheidscertificaten beoordeeld door

Wageningen Livestock Research (WLR) en Stichting Milieukeur (SMK). De certificaatscore ziet er als volgt uit:

Certificaten	**Certificaatscore**
SKAL plantaardig	6,2
SKAL plantaardig in omschakeling	6,2
SKAL dierlijk	6,2
SKAL dierlijk in omschakeling	6,2
On the way to planetproof plant	3,8
On the way to planetproof ei	0,3
On the way to planetproof melk	3,3
Beter leven * melk	3,0
Beter leven ** intensief	0,3
Beter leven *** intensief	0,7
Beter leven * vleesrunderen	1,7
Beter leven ** vleesrunderen met weidegang vrouwelijke dieren	2,7
Beter leven ** vleesrunderen (zonder weidegang)	1,7
Beter leven *** vleesrunderen	3,3
MDV (vanaf MDV 5) stalcertificaat	0,7
Weidemelk	1,0
Zeldzame landbouwhuisdieren rassen	1,0
Brabantse Biodiversiteitsmonitor melkveehouderij 300-999 punten	0,4
Brabantse Biodiversiteitsmonitor melkveehouderij 1000-1499 punten	2,0
Brabantse Biodiversiteitsmonitor melkveehouderij 1500-1999 punten	3,2
Brabantse Biodiversiteitsmonitor melkveehouderij 2000-2499 punten	6,3
Brabantse Biodiversiteitsmonitor melkveehouderij 2500 punten	9,0

Meer informatie over de door WLR en SMK ontwikkelde methode is te vinden op https://www.brabant.nl/info/beheer-provinciale-gronden/duurzaamheidsscore

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel certificaten bedraagt 15 punten. De punten per certificaat worden vervolgens omgerekend naar de punten die meegenomen worden in de selectieprocedure. Als Inschrijver meerdere certificaten in bezit heeft dan wordt het certificaat met de hoogste punten meegenomen in de Inschrijving. Het is dus niet mogelijk om certificaten te stapelen.

De puntentoekenning ziet er als volgt uit:

Certificaatscore	**Punten**
Tot 0,9	0
0,1 t/m 1,99	3
2 t/m 2,99	6
3 t/m 3,99	9
4 t/m 4,99	12
Vanaf 5	15

C.5 Selectiecriterium Afstand

C.5.1 Eisen

Aan het Selectiecriterium afstand worden geen eisen gesteld.

C.5.2 Wensen

De Gemeente wenst Geïnteresseerden te selecteren, die met hun bedrijf zo dicht mogelijk bij het Cluster gevestigd zijn om de verkeersbewegingen te beperken. Het doel van dit afstandscriterium is dan ook het beperken van CO2-uitstoot.

C.5.3 Puntentoekenning

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel afstand bedraagt 15 punten. De Geïnteresseerden kunnen punten verdienen aan de hand van de afstand van het dichtstbijzijnde Perceel van een Cluster tot aan het bezoekadres van de Geïnteresseerde. Als bezoekadres wordt het bezoekadres van de Geïnteresseerde aangehouden, dat volgt uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

De afstand wordt gemeten met Google Maps waarbij de dichtstbijzijnde toegang/ontsluiting van het bezoekadres van de Geïnteresseerde als vertrekpunt wordt genomen en vervolgens de afstand over de openbare weg (niet zijnde een autosnelweg), tot de dichtstbijzijnde toegang/ontsluiting van het Perceel wordt aangehouden.

Hoe dichter de toegang/ontsluiting van een Perceel van een Cluster bij het bezoekadres van een Geïnteresseerde ligt, hoe meer punten hij kan verdienen. De onderstaande tabel geeft de puntenverdeling weer:

Afstand tot het Perceel	**Punten**
0 t/m 2,49 km	15
2,5 t/m 4,99 km	10
5 t/m 7,49 km	5
7,5 t/m 9,99 km	2,5
Vanaf 10 km	0

In bijlage 2 is opgenomen hoe Geïnteresseerde de afstand kan berekenen. Op basis hiervan vult de Geïnteresseerde de afstand in op het inschrijfformulier tot één (1) cijfer achter de komma.

D Procedure en beoordelingsproces

D.1 Procedure en beoordelingsproces

D.1.1 Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Selectiedocument kunnen enkel per e-mail onder vermelding van “Selectieprocedure pachtpercelen gemeente Bernheze” worden gesteld via rosmalen@aelmans.com tot het uiterlijke moment, zoals vermeld in de planning (paragraaf B.6). Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden.

De vragen worden uiterlijk op de in de planning vermelde datum door de Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord door deze te publiceren op https://www.aelmans.com/pachtaanbod-gemeente-bernheze-2027.

De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van dit Selectiedocument. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Selectiedocument, die voortkomen uit de Inlichtingen worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Selectiedocument.

D.2 Beoordelingsproces en besluitvorming

D.2.1 Beoordelingsproces

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie bestaande uit onafhankelijke adviseurs van Aelmans Rentmeesters & Makelaars. De beoordeling vindt plaats volgens onderstaande stappen:

1. Opening Inschrijvingen

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Inschrijving een bevestiging per e-mail. De inschrijvingen worden pas geopend na het verstrijken van de deadline voor het inschrijven.

2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Inschrijvingen worden inhoudelijk beoordeeld. De Inschrijvingen worden door de onafhankelijke adviseurs van Aelmans eerst getoetst op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden.

3. Toetsing eisen Selectiecriteria

De Inschrijvingen die voldoen aan de voorwaarden uit stap 2 worden door de onafhankelijke adviseurs van Aelmans getoetst aan de eisen per Selectiecriterium, zoals opgenomen in hoofdstuk C van dit Selectiedocument. Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Geïnteresseerde, worden door de Gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

4. Inhoudelijke beoordeling wensen Selectiecriteria
Inschrijvingen die overblijven na de beoordeling in stap 3 worden inhoudelijk beoordeeld door de onafhankelijke adviseurs van Aelmans. De beoordeling gebeurt op basis van de wensen per Selectiecriterium en conform de beoordelingssystematiek, zoals opgenomen in hoofdstuk C van dit Selectiedocument. De Geïnteresseerden met de best scorende Inschrijvingen per Cluster worden aangemerkt als voorlopige Winnaars.

5. Gelijke score
Indien na afronding van stap 4 de totaalscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Geïnteresseerde met de hoogste score op het Selectiecriterium eco-activiteiten aangemerkt als voorlopige Winnaar. Als dan nog steeds de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is, dan wordt de Geïnteresseerde met de hoogste score op het Selectiecriterium certificaten aangemerkt als voorlopige Winnaar. Als dan nog steeds de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is, dan wordt de Geïnteresseerde met de hoogste score op het Selectiecriterium prijs aangemerkt als voorlopige Winnaar. Als dan nog steeds de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is, dan wordt de Geïnteresseerde met de hoogste score op het Selectiecriterium afstand aangemerkt als voorlopige Winnaar.

Indien dan nog steeds de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is, vindt er een loting plaats. Er vindt ook loting plaats in het geval op basis van de aangegeven 1e, 2e, 3e etc. keuzes geen eerlijke uitkomst mogelijk is.

D.2.2 Besluitvorming selectie, kort geding termijn en sluiten overeenkomst
De Gunning en communicatie over de uitslag vindt plaats volgens de volgende stappen.

1. Besluitvorming omtrent Gunning Winnaar(s)
De onafhankelijke adviseurs van Aelmans stellen op basis van de beoordelingen van de Inschrijvingen een beoordelingsrapport op, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de door het college van burgemeester en wethouders gemandateerd persoon van de Gemeente.

2. Voorlopig Gunningsbesluit
Op grond van het beoordelingsrapport besluit de gemandateerd persoon aan welke Geïnteresseerde welk Cluster voorlopig wordt gegund. Alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig per e-mail geïnformeerd over de uitslag van de Selectieprocedure.

3. Kort-geding-termijn
Na bekendmaking van het voorlopig Gunningsbesluit, hebben de afgewezen Geïnteresseerden, die het niet eens zijn met de uitslag, zeven (7) kalenderdagen na verzending van het Gunningsbesluit de tijd om een kort geding aanhangig te maken bij de Rechtbank Oost-Brabant.

4. Definitief Gunningsbesluit
Wanneer de kort-geding-termijn van zeven (7) kalenderdagen is verlopen en er geen kortgeding is aangespannen, dan wordt het Gunningsbesluit definitief.

5. Sluiten overeenkomsten

Nadat het Gunningsbesluit definitief is, wordt aan de Winnaars een geliberaliseerde pachtovereenkomst ter ondertekening aangeboden.

E Procedurele voorwaarden

In dit hoofdstuk worden de meer procedurele-, ook wel deelnamevoorwaarden omschreven.

E.1 Deelnamevoorwaarden

1. De Inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal.
2. De Gemeente heeft het recht, maar niet de plicht, om Geïnteresseerden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en binnen één (1) week door de betreffende Geïnteresseerde te laten herstellen en/of om de door de Geïnteresseerden verstrekte informatie bij derden te controleren.
3. Te laat ingediende Inschrijvingen worden direct uitgesloten van deelname en niet meegenomen in de beoordeling (1 minuut te laat is te laat).
4. Indien een Inschrijving informatie en/of gegevens bevat, die geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Inschrijving door de Gemeente direct uitgesloten van verdere deelname aan de Selectieprocedure.
5. Er kan per Cluster slechts één (1) geldige Inschrijving worden gedaan door een Geïnteresseerde. Indien een Geïnteresseerde meerdere Inschrijvingen op één (1) Cluster doet, dan is de laatst ingediende Inschrijving geldig. De eerdere Inschrijvingen op het betreffende Cluster komen te vervallen.
6. Als een Geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Selectiedocument gestelde eisen, door binnen één (1) week na eventuele navraag van de Gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Gemeente deze Inschrijving aan als niet-geldig en is de Geïnteresseerde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Selectieprocedure.
7. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij zijn Inschrijving aan om op eigen initiatief melding te maken, als zijn onderneming of zijn werknemers – of een aan de Geïnteresseerde verwante onderneming en/of zijn werknemers - op enige voor deze procedure relevante wijze betrokken is bij de Gemeente.
8. Ontoelaatbare betrokkenheid van een Geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze Selectieprocedure. De Gemeente heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

E.2 Manipulatieve inschrijvingen

De Gemeente behoudt zich het recht voor om manipulatieve Inschrijvingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten van deelname. Van een manipulatieve Inschrijving is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van deze Inschrijving ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Selectieprocedure niet meer kan worden bereikt. Een manipulatieve Inschrijving wordt direct uitgesloten van verdere deelname aan de Selectieprocedure.

Als geconstateerd wordt dat een Geïnteresseerde zich onder verschillende bedrijven/rechtspersonen en/of afzonderlijk als natuurlijk persoon heeft ingeschreven voor de Selectieprocedure (zoals hiervoor in paragraaf B.4 omschreven), dan wordt dit gezien als een manipulatieve Inschrijving. Alle betrokken rechtspersonen en/of natuurlijke personen worden op basis hiervan direct uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

E.3 Geen inschrijvingen

Indien er voor een Cluster onverhoopt geen Inschrijvingen worden gedaan in de Selectieprocedure, dan staat het de Gemeente vrij het betreffende Cluster los van de Selectieprocedure onderhands (één op één) aan een agrarische onderneming of andere geïnteresseerde aan te bieden.

E.4 Vervallen Inschrijving na Gunning

Indien een Inschrijving na bekendmaking van het Gunningsbesluit om wat voor reden dan ook vervalt, dan nemen de overige Inschrijvingen de rangorde in, conform de beoordeling, zoals deze is vastgesteld in het Gunningsbesluit. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder. De Gemeente kan de eerstvolgende Geïnteresseerde in de ranking hiermee aanmerken als Winnaar.

Dit is ook van toepassing indien na bekendmaking van het Gunningsbesluit wordt geconstateerd dat een Winnaar een overtreding heeft begaan in de Selectieprocedure van het uitgiftejaar 2024, 2025 en 2026, waaraan als consequentie is verbonden dat de betreffende Winnaar in dat geval voor drie (3) jaar niet meer in aanmerking komt voor pachtgronden.

Een Winnaar, die zijn pachtovereenkomst niet wenst te ondertekenen en daarmee afziet van de Gunning kan worden uitgesloten van deelname aan de eerstvolgende door de Gemeente georganiseerde selectieprocedure voor uitgifte van (pacht)gronden.

E.5 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheid

Dit Selectiedocument en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De Gemeente verwacht hierin een proactieve houding van de Geïnteresseerden. Als Geïnteresseerden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Selectiedocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk via rosmalen@aelmans.com te melden, al dan niet door middel van het stellen van vragen in het kader van de Inlichtingen.

E.6 Accepteren voorwaarden selectieprocedure

De Geïnteresseerde wordt geacht bij het doen van een Inschrijving, onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit Selectiedocument en bijbehorende bijlagen in te stemmen. Hij kan dan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten.

Daarom verwerkt hij met zijn Inschrijving het recht om daarna alsnog te handelen tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Selectiedocument. De Gemeente is dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de Geïnteresseerde.

E.7 Staken Selectieprocedure

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Selectieprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot Gunning over te gaan. Indien zij hiertoe overgaat is de Gemeente op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van door de Geïnteresseerden gemaakte kosten of gederfde inkomsten. Net zo min is de Gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het voortzetten van de onderhandelingen hierover met de Winnaars.

E.8 Kort-geding-termijn

Als een Geïnteresseerde zich niet in het voorlopig Gunningsbesluit kan vinden, dan kan deze Geïnteresseerde binnen zeven (7) kalenderdagen na verzending van het Gunningsbesluit, een kort geding aanspannen bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Oost-Brabant, waarbij hij de Gemeente hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte dient te stellen.

Indien conform het bovenstaande tijdig door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Gemeente geen gevolg geven aan het Gunningsbesluit totdat het vonnis is gewezen in het kort geding.

Indien een Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen voornoemde termijn van zeven (7) kalenderdagen, dan verliest hij daarmee het recht om nog in rechte op te komen tegen het Gunningsbesluit.

F Bijlage

- Conceptpachtovereenkomst en bijbehorende algemene voorwaarden
- Toelichting berekening afstand Google Maps

F.1 PACHTOVEREENKOMST

GELIBERALISEERDE PACHT VOOR 6 JAAR EN KORTER
(ex art. 7:397, lid 1 BW)

Ondergetekenden:

1. Aelmans Rentmeesters & Makelaars B.V., gevestigd te Rosmalen, Berlicumseweg 6D, 5248 NT, telefoonnummer 073-3032700, KvK 85001465, waarvoor optredende de heer A.A.A. van Poppel, in deze handelende voor Gemeente Bernheze,
   hierna te noemen: "verpachter",

en

2. ……..,
   hierna te noemen: "pachter",

hierna tezamen te noemen: "partijen".

In aanmerking nemende dat:

- op de pachtovereenkomst artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is;
- de artikelen 7:313, 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 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn, tenzij bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 7:397, lid 4 Burgerlijk Wetboek anders is bepaald.

Partijen komen overeen als volgt:

Verpachter verklaart bij deze te verpachten aan pachter, die verklaart bij deze te pachten, het perceel / de percelen los land zoals hierna omschreven:

Gemeente	Sectie	Nummer	Gedeeltelijk	Oppervlakte

totaal groot …… ha

hierna te noemen “het pachtobject”, zoals aangegeven op aangehechte kadastrale kaart.
Het pachtobject is bestemd om te worden gebruikt als: ……

Artikel 1 - Duur

Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 12 maanden, met ingang van 1 januari 2027 en eindigt op 31 december 2027.

Artikel 2 - Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs voor het pachtobject bedraagt € per jaar, te betalen in 1 termijnen per jaar, groot € , vervallende op 1 juli voor het eerst op 1 juli 2027.

2. De pachtprijs zal moeten worden voldaan middels overboeking naar NL85 RABO 0377 2176 54 t.n.v. Stichting Derdengelden Aelmans Rentmeesters & Makelaars B.V. vóór of op de in lid 1 aangegeven vervaldag(en).

3. Bij niet-tijdige betaling van de pachtprijs zal de pachter vanaf de vervaldag, zonder nadere sommatie of ingebrekestelling, de wettelijke rente verschuldigd zijn over het verschuldigde bedrag, zonder dat hij daardoor een recht op uitstel van betaling verkrijgt.

Artikel 3 - Wijziging pachtprijs

De pachtprijs als bedoeld in artikel 2 zal gedurende de looptijd van deze overeenkomst niet worden gewijzigd.

Artikel 4 - Kosten overeenkomst en registratie Grondkamer

1. In afwijking van artikel 24 van de Algemene voorwaarden komen partijen overeen dat de kosten voor het opmaken van onderhavige overeenkomst voor rekening van de verpachter zijn.

2. Conform artikel 24 van de Algemene voorwaarden komen partijen overeen dat de kosten van registratie bij de Grondkamer voor rekening van de pachter zijn.

Artikel 5 - Algemene voorwaarden

Op deze pachtovereenkomst zijn de algemene voorwaarden zoals opgenomen in de bijlage, voor wat betreft los land onverkort van toepassing, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 6 - Bijzondere bepalingen

1. Het gebruik van chemische insecticiden en chemische fungiciden is verboden.
2. Indien van toepassing is het verplicht (vang)gewas mechanisch onder te werken zonder het vooraf dood te spuiten met glyfosaat.
3. Het gebruik van kunstmest is verboden.
4. Indien onderzoeken in het kader van een nieuwe bestemming nodig zijn zal pachter hieraan zijn medewerking verlenen.
5. In aanvulling op hetgeen bepaald in artikel 14 lid 1: Indien B-watergangen of schouwsloten gelegen aan de Openbare weg en het Verpachte perceel, zal deze door de gemeente worden geveegd (gemeente ruimt ook het veegsel). Overige watergangen dienen door de Pachter geveegd te worden en de pachter is verplicht het veegsel op het perceel te verwerken.
6. Gedurende de looptijd van de te sluiten pachtovereenkomst kan de verpachter de pachtpercelen mogelijk nodig hebben voor het laten ontploffen van niet gesprongen explosieven. Indien dit van toepassing is dan zal de verpachter pachter tijdig op de hoogte stellen van de uit te voeren werkzaamheden en in goed overleg de werkzaamheden (laten) uitvoeren. Indien er schade aan de aanwezige gewassen ontstaat dan zal deze aan pachter vergoed worden conform de jaarlijks vast te stellen normen voor gewassenschade door LTO en Gasunie.
7. Verpachter zal pachter bij het einde van de pachtovereenkomst niet aanspreken op het niet opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is gegeven als dit niet opleveren in die staat het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van glyfosaathoudende middelen en pachter ook redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft kunnen treffen om dit te voorkomen (refererend naar artikel 21 lid 1 van de Algemene Voorwaarden zoals aangehecht).

Aldus overeengekomen (in enkelvoud)

Pachter	Verpachter
_____	_____
Naam:	Naam:
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:

MODELPACHTOVEREENKOMSTEN
algemene voorwaarden

Dit model gaat uit van regelmatig voorkomende situaties. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kunnen partijen (of hun makelaars, rentmeesters of notarissen) hun specifieke afspraken in het model opnemen. Uiterraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen in dit model staat. Aan het opstellen van dit model is veel zorg en aandacht besteed. Ondanks de zorgvuldigheid die daarbij is betracht, geeft de NVR geen enkele garantie dat de tekst, inhoud en/of strekking vrij zijn van onvolkomenheden, onjuistheden of mogelijke andere gebreken. De NVR is niet aansprakelijk voor de inhoud van deze modelvoorwaarden of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. De NVR aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van dit model. Gebruik van dit model geschiedt volstrekt voor eigen risico.

Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Laatst gecontroleerd: januari 2024

Artikel 1 Los land

Ingeval van verpachting van los land zijn de bepalingen die betrekking hebben op de opstallen niet van toepassing, zijnde artikelen 15 en 17.

Artikel 2 Aanvaarding

1. De verpachting geschiedt voetstoots, terwijl partijen verklaren het pachtobject geheel te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
2. Verpachter is niet gehouden pachter te vrijwaren terzake van heersende en lijdende erfdienstbaarheden of andere lusten en lasten, onverminderd de plicht van de verpachter 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 of verborgen. De verpachter is wel tot vergoeding van een door een gebrek veroorzaakte schade verplicht voor zover het gaat om gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.
3. 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.

Artikel 3 Oppervlakte

Verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van het pachtobject zal geen grond opleveren tot wijziging van de pachtprijs of vernietiging van de pachtovereenkomst.

Artikel 4 Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door verpachter aangegeven wijze.
2. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs is pachter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. De alsdan verschuldigde pachtprijs wordt vermeerderd met 1% rente voor iedere maand of een gedeelte van een maand dat pachter in gebreke is. Pachter verkrijgt daardoor geen recht op uitstel van betaling.
   De kosten verbonden aan de incasso van de pachtprijs komen voor rekening van pachter.

Artikel 5 Lasten

1. De gebruikerslasten komen voor rekening van pachter.
2. De pachtprijs wordt vermeerderd met maximaal 50% van de waterschapslasten, zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.
3. Indien op het pachtobject een ruilverkavelingsrente dan wel een landinrichtingsrente rust, wordt de pachtprijs vermeerderd met 50% van de op het pachtobject rustende ruilverkavelingsrente dan wel landinrichtingsrente, met een maximumbedrag per hectare per jaar zoals die jaarlijks door de daartoe bevoegde wetgever wordt vastgesteld.

Artikel 6 Rechten van derden

1. Pachter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen over het pachtobject, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van verpachter, hetzij dat verpachter deze aan derden heeft verleend, zonder vergoeding te gedogen.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter 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 verpachter op het pachtobject 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 verpachter 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 verpachter onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan pachter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

Artikel 7 Jacht, faunabeheer en visserij

1. Verpachter behoudt zich het recht tot uitoefening van de jacht voor als bedoeld in artikel 8. 3, eerste lid, aanhef en onder sub c, van de Omgevingswet.
2. Pachter verleent door ondertekening van deze overeenkomst de in artikelen 11.44, vijfde lid, 11.52, vijfde lid en 11.58, zesde lid van het Besluit activiteiten leefomgeving vereiste toestemming aan de verpachter. Deze toestemming ziet op het verrichten van fauna-activiteiten zoals bedoeld in § 11.2.2, § 11.2.3 en § 11.2.4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (het beheer van populaties en de bestrijding van schade). Deze toestemming geldt voor de duur van de pachtovereenkomst.

3. Pachter machtigt hierbij verpachter aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of de visserij gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
4. Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij e.d., mededeling doen aan verpachter of zijn 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 8 Gebruiksbepalingen

1. Pachter zal het pachtobject als een goed pachter gebruiken overeenkomstig de bestemming.
   Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter is het pachter niet toegestaan:
   - het pachtobject van bestemming, inrichting of gedaante te doen veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;
   - het pachtobject geheel of gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik af te staan of toe te laten;
   - grind, zand of andere bodemspecie te verkopen of weg te voeren;
   - zuiveringsslib op het pachtobject aan te brengen;
   - het pachtobject te exploiteren als pension voor verhuur van kamers, kampeerbedrijf o.i.d.;
   - op of in het pachtobject caravans, campers, vouwwagens e.d. van derden te (doen) stallen;
   - op het pachtobject afval, hoe ook genaamd, te deponeren of dit toe te staan of toe te laten;
   - overeenkomsten met derden aan te gaan - waaronder begrepen subsidieverplichtingen - op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereenkomsten;
   - op het pachtobject opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. te plaatsen of doen plaatsen;
   - vee van anderen in te scharen;
   - gras op stam te verkopen.

   Bij verlening van toestemming geldt dat onderhoud, reparaties en verzekering van het opgerichte en de verhoging van lasten die daarvan het gevolg is, voor rekening van pachter komen, onverminderd het recht van verpachter om nadere voorwaarden te stellen.
2. Pachter zal het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.
3. Ingeval van overtreding van hetgeen is bepaald in lid 1, tweede gedachtenstreepje van het onderhavige artikel (onderverpachting c.q. ingebruikgeving), verbeurt pachter aan verpachter een direct opeisbare boete ter hoogte van € 1.000,- per hectare.

Artikel 9 Gronden

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter, 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.
2. Pachter moet het land vrijhouden van schadelijke gewassen en onkruid en hij zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen zoals nodig is en wordt vereist.
3. Pachter dient zaaizaad en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.
4. Pachter zal het pachtobject regelmatig en naar behoren bemesten met de toegestane middelen en hoeveelheden.
5. 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.
6. Pachter zal er zorg voor dragen, dat geen loslopende honden en/of katten op het gepachte land aanwezig zijn.

Artikel 10 Houtopstanden

1. Houtopstanden blijven met uitzondering van de vruchtbomen buiten deze overeenkomst.
   Verpachter behoudt zich derhalve het genot van alle houtopstanden voor, alsmede het recht van herinplant.
2. Pachter moet gedogen dat het verpachte wordt betreden voor het vellen, afvoeren, onderhouden en wederinplanten, zonder dat verpachter daarvoor enige schadevergoeding aan pachter verschuldigd is.
3. Pachter is gehouden zodanige voorzieningen te 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 11 Boomgaarden

1. Pachter zal er zorg voor dragen, dat de boomgaard als zodanig in stand blijft. Het is niet toegestaan in de boomgaard vee te weiden. Pachter zal de opstand naar de eisen van de tijd verzorgen.
2. Afzonderlijke dode en/of zieke vruchtbomen zullen door pachter worden verwijderd en op zijn kosten vervangen.
3. Een als één geheel geëxploiteerd onderdeel van de vruchtboomopstand, dan wel de gehele opstand, mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter worden gerooid, dan wel op andere wijze teniet worden gedaan of om geënt.
   Verpachter kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van het opnieuw inplanten van de desbetreffende oppervlakte, welke voorwaarden alsdan onder meer betrekking kunnen hebben op het beplantingsschema, soorten en onderstammen.
4. Boomgaarden of onderdelen daarvan, waarvan gerooide opstanden niet door pachter behoeven te worden vervangen, zullen aan het einde van de pachtovereenkomst als goed onderhouden bouw- en/of grasland door pachter worden opgeleverd.
5. De aanwezige, dan wel door pachter noodzakelijk geachte windschermen moeten door hem worden onderhouden, dan wel ingeplant. Het verwijderen van de windschermen, ook als deze door pachter zijn aangelegd, is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van verpachter.
6. In afwijking van het gestelde in artikel 10 van deze Algemene Voorwaarden komt de eventuele houtopbrengst van verwijderde windschermen aan pachter ten goede.

Artikel 12 Toegang

1. Verpachter en zijn gemachtigde hebben te allen tijde het recht op vrije toegang tot het pachtobject, voor zover dit niet de gepachte woning betreft. Deze laatste zal verpachter c.q. zijn gemachtigde slechts mogen betreden na voorafgaande mededeling aan pachter.

2. Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten zal, op de daarvoor door verpachter aan te wijzen tijden - die plaatselijk gebruikelijk zijn – pachter medewerking verlenen aan het bezichtigen van het pachtobject en zullen desgevraagd inlichtingen of aanwijzingen door pachter moeten worden gegeven aan belangstellenden.
3. Verpachter 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 c.s.

1. In geval gedurende de looptijd van de pachtovereenkomst 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. Pachter verplicht zich om verpachter 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 aan verpachter ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachter is gehouden zijn medewerking te verlenen aan de overdracht van deze rechten aan verpachter/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Artikel 14 Onderhoud algemeen

1. Pachter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken.
2. Pachter zal 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.
3. Boeten en kosten betreffende het pachtobject, welke aan verpachter door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen, indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van pachter, voor rekening van de pachter.
4. Pachter is aansprakelijk voor alle reparatiekosten die voortvloeien uit het verzuim van reparaties, onderhoud en het treffen van voorlopige maatregelen waartoe hij verplicht is of die voortvloeien uit beschadiging ten gevolge van onoordeelkundig gebruik.
5. Verpachter kan aanwijzingen geven aan pachter omtrent onderhoudszaken die ten laste van pachter komen. Indien pachter een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient hij deze onverwijld uit te voeren.

Artikel 15 Onderhoud opstallen

1. Ten laste van verpachter zal uitsluitend zijn het groot onderhoud, waaronder wordt verstaan dat van muren en gewelven en herstellingen van balken en daken en voorts het buitenschilderwerk.
2. Geringe en dagelijkse reparaties, alsmede reparaties die voortvloeien uit onoordeelkundig gebruik, nalatigheid, onachtzaamheid of verzuim van pachter c.q. zijn gezinsleden, komen voor rekening van pachter.
3. Voor rekening van pachter komt onder meer:
   - het schoonhouden van schoorstenen, dakgoten, dakbedekking, waaronder het regelmatig ontdoen van mos van rietdaken;
   - closetinstallaties, putten en reservoirs, met inbegrip van leidingen en rioleringen;
   - het glas- en dak dichthouden van opstallen;
   - vernieuwing van gebarsten ruiten;
   - onderhoud, instandhouding en vernieuwing van alle waterleidingen met kranen en andere toebehoren;
   - onderhoud, instandhouding en vernieuwing van de leiding die de eventuele hydrofoorinstallatie verlaat, indien die installatie door verpachter is aangelegd;
   - onderhoud, herstel en vernieuwing van alle hang- en sluitwerk;
   - onderhoud, herstel en vernieuwing van alle gas-, water-, elektriciteits-, telefoon- en overige leidingen met toe- en bijbehoren, een en ander overeenkomstig de eisen die ter zake door het betreffende distributiebedrijf worden gesteld;
   - het onderhoud van alle zichtbare ijzerwerk in stal en schuur;
   - het herstel van abnormale slijtage veroor-zaakt door de levende inventa¬ris aan het hout-, metsel- en ijzerwerk e.d.;
   - het jaarlijks oliën, teren en carbolineren van alle ongeverfd houtwerk, dat aan de buitenlucht is blootgesteld;
   - het behang- en schilderwerk binnenshuis;
   - al datgene dat kan strekken tot bevordering van orde en reinheid aan en om de woning en bedrijfsgebouwen.
4. Indien in het verpachte een centrale verwarmingsinstallatie en/of warmwatertapinstallatie aanwezig is, zal pachter voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huisvader".
   Voor rekening van pachter zijn alle kosten van herstel van schade - niets uitgezonderd - ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze reinigen van de ketel met toebehoren door pachter zelf of door hem aangewezen personen.
   Pachter is verplicht maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie en de warmwatertapinstallatie. Voor zover dit niet door verpachter voor rekening van pachter geschiedt, zal pachter voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een zogenaamd service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het jaarlijks reinigen van de ketel met toebehoren is begrepen.
5. Pachter is verplicht aan verpachter zo spoedig mogelijk kennis te geven van spoedeisende onderhoudswerkzaamheden die ten laste van verpachter komen en in afwachting van herstelling al die maatregelen te nemen die verdere schade zoveel mogelijk voorkomen.

Artikel 16 Verzekering

1. Pachter verplicht zich te verzekeren tegen bedrijfsschade. Nalatigheid wordt aangemerkt als schuld in de zin van artikel 7:330 lid 2 sub b van het Burgerlijk Wetboek.
   Onder de verzekeringsverplichting wordt verstaan de verzekering tegen brand-, bliksem- en stormschade van vee, voorraden, landbouwgereedschappen, werktuigen en alles wat tot de bedrijfsinventaris van pachter behoort.
2. Pachter zal de verzekering sluiten bij een solide brand- en/of schadeverzekeringsmaatschappij.

3. Kwitanties van de laatst betaalde premie moeten op verzoek bij de betaling van de eerste pachttermijn van ieder pachtjaar worden overlegd. Indien verpachter zulks wenst, moet pachter de polissen van deze verzekering aan verpachter ter inzage geven.

Artikel 17 Brand of storm, molest

1. In geval door brand, veroorzaakt door schuld van pachter of van hen die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, de gepachte gebouwen geheel of gedeeltelijk worden vernield, behoudt verpachter zich het recht voor de volle pachtsom te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding krachtens de wettelijke bepalingen.
2. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van de gepachte gebouwen door een omstandigheid buiten de schuld van pachter of van hen die ingevolge het eerste lid aansprakelijk zijn, zal aan pachter op diens verzoek een redelijke korting op de pachtprijs worden verleend. Verpachter zal echter niet kunnen worden verplicht tot betaling van schadevergoeding aan pachter wegens gemis van genot of anderszins.
3. Bij gehele of gedeeltelijke vernieling van gebouwen zal pachter voor eigen rekening zorg dragen voor een tijdelijke voorziening in bewoning, berging en veestalling.
4. 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. Hij zal daarvoor geen vergoeding, compensatie of schadeloosstelling van verpachter kunnen vorderen. Hetzelfde geldt voor genoemde daden, acties of tegenmaatregelen direct of indirect gevraagd, of ongevraagd veroorzaakte schade of ongerief aan het pachtobject.

Artikel 18 Schade, aansprakelijkheid

1. Pachter zal verpachter onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en zal jegens verpachter aansprakelijk zijn voor alle schaden aan het pachtobject, tenzij pachter bewijst dat deze buiten zijn schuld en de schuld van hen die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, ontstaan zijn.
2. Verpachter is niet aansprakelijk voor schade aan gewassen/teelten, het pachtobject of andere zaken van pachter en/of van derden die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, al dan niet ten gevolge van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, tenzij sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van verpachter.

Artikel 19 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, is verpachter aan pachter geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

Artikel 20 Mededelingen bij overlijden

Bij het overlijden van pachter zijn de erfgenamen gehouden daarvan binnen een maand mededeling aan verpachter te doen. Voorts zullen zij daarbij mededelen wie de erfgenamen van pachter zijn en uit welke hoofde.

Artikel 21 Oplevering

1. Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachttijd aan verpachter op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van verpachter of met machtiging van de Grondkamer of de rechter.
2. Woningen c.q. bedrijfsgebouwen zullen bovendien geheel ontruimd, glas-, dak-, deur- en vensterdicht, zuig, bezem- en/of spuitschoon en overigens gebruiksvrij in goede staat aan verpachter worden opgeleverd.
3. 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 verpachter, tenzij bedoelde eigendom is overgegaan naar de opvolgende pachter.
4. 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 verpachter.
5. Pachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter gebruik maken van het aan hem toekomende recht tot ontruiming op grond van artikel 7:349 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 22 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 23 Faillissement

Bij faillissement van pachter kan verpachter de pacht opzeggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. Verpachter kan alsdan de volledige pachtprijs over het lopende pachtjaar opeisen.

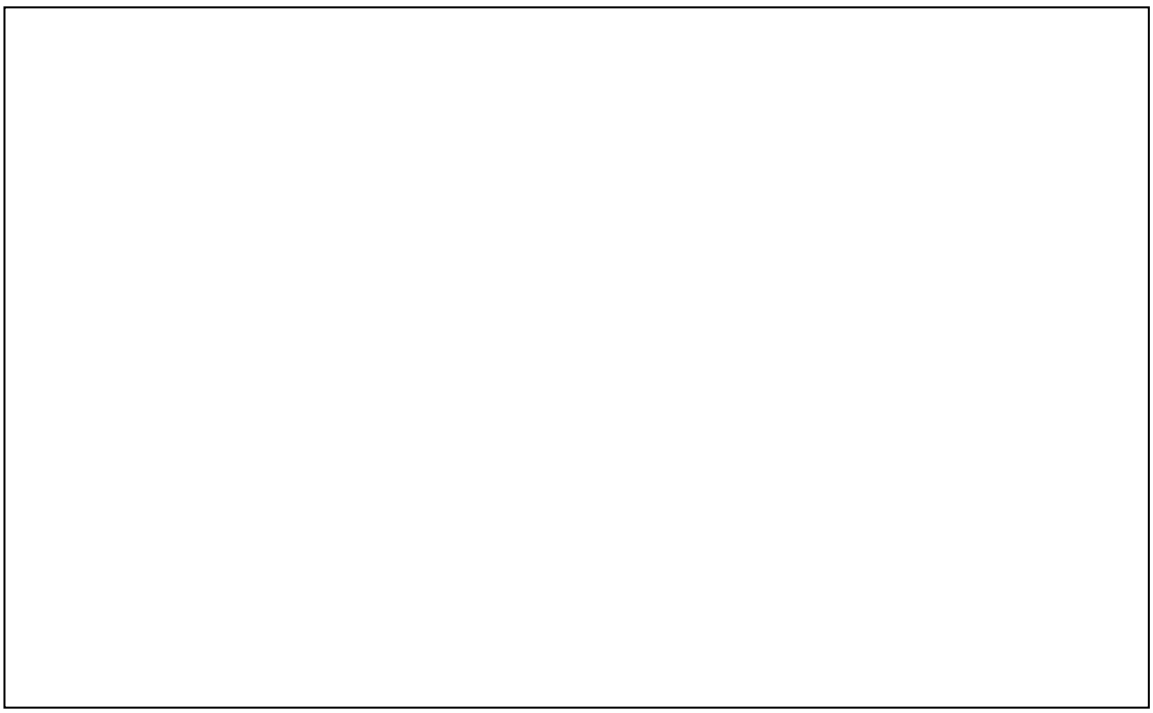
Artikel 24 Kosten

De kosten aan de opstelling en afsluiting van deze overeenkomst verbonden, alsmede de kosten van eventuele aanvullings- en wijzigingsovereenkomsten en de toetsingskosten van de Grondkamer komen voor rekening van pachter. Deze kosten dienen door pachter aan verpachter te worden voldaan binnen 14 dagen nadat verpachter om desbetreffende voldoening heeft verzocht, waarbij het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 25 Persoonsgegevens

1. Verpachter en/of diens beheerder verwerken persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) pachter.
2. De in lid 1 genoemde persoonsgegevens worden verwerkt voor de hierna genoemde doeleinden:
   a. het aangaan van de pachtovereenkomst;
   b. het uitvoeren van de pachtovereenkomst;
   c. het doen van betalingen;
   d. het (laten) innen van vorderingen;
   e. het plannen en uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden;
   f. het voorbereiden en behandelen van vragen, onderzoeken of geschillen, waaronder juridische procedures of mediation;
   g. het doen van overnames en of bezichtigingen;
   h. het (laten) uitvoeren van controles;
   i. het uitvoeren van interne (beheers)activiteiten;
   j. het uitvoeren of toepassen van wet- en regelgeving.
3. Ten behoeve van de in lid 2 genoemde doeleinden worden de persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) pachter door verpachter en/of diens beheerder – voor zover nodig – verstrekt aan derden, waaronder:
   a. aannemers en/of onderhoudsbedrijven die onderhoud aan het pachtobject uitvoeren;
   b. banken voor betalingsdoeleinden/transacties;
   c. incassobureaus, deurwaarders, juristen, rentmeesters, advocaten en gerechtelijke instanties in verband met mogelijke geschillen die voortvloeien uit of verband houden met de rechtsverhouding tussen verpachter en (de vertegenwoordiger van) pachter;
   d. (aspirant-)pachters ten behoeve van bezichtigingen of overnames;
   e. overheids- en publieke instanties, waaronder de Belastingdienst;
   f. overige dienstverleners, waaronder advocaten en accountants.
4. Pachter heeft het recht om verpachter en/of diens beheerder te verzoeken inzage te verlenen in zijn persoonsgegevens. Indien daarvoor aanleiding bestaat, heeft pachter het recht om verpachter en/of diens beheerder te verzoeken zijn persoonsgegevens te wijzigen, aan te vullen of te wissen.

Bijlage – situatietekening



F.2 HECTAREPACHTOVEREENKOMST

(ex art. 7:395 Burgerlijk Wetboek)

Ondergetekenden:

1. Aelmans Rentmeesters & Makelaars B.V., gevestigd te Rosmalen, Berlicumseweg 6D, 5248 NT, telefoonnummer 073-3032700, KvK 85001465, waarvoor optredende de heer A.A.A. van Poppel, in deze handelende voor Gemeente Bernheze,
   hierna te noemen: "verpachter",

en

2. ……,
   hierna te noemen: "pachter",

hierna tezamen te noemen: "partijen".

In aanmerking nemende dat:

- op de pachtovereenkomst artikel 7:395 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is.

Partijen komen overeen als volgt:

Verpachter verklaart bij deze te verpachten aan pachter, die verklaart bij deze te pachten, het perceel / de percelen los land zoals hierna omschreven:

Gemeente	Sectie	Nummer	Gedeeltelijk	Oppervlakte

totaal groot …. ha

hierna te noemen “het pachtobject”, zoals aangegeven op aangehechte kadastrale kaart.
Het pachtobject is bestemd om te worden gebruikt als: …

Artikel 1 - Duur

Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 12 maanden, met ingang van 1 januari 2027 en eindigt op 31 december 2027.

Artikel 2 - Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs voor het pachtobject bedraagt € per jaar, te betalen in 1 termijnen per jaar, groot € , vervallende op 1 juli voor het eerst op 1 juli 2027.

2. De pachtprijs zal moeten worden voldaan middels overboeking naar NL85 RABO 0377 2176 54 t.n.v. Stichting Derdengelden Aelmans Rentmeesters & Makelaars B.V. vóór of op de in lid 1 aangegeven vervaldag(en).

3. Bij niet-tijdige betaling van de pachtprijs zal de pachter vanaf de vervaldag, zonder nadere sommatie of ingebrekestelling, de wettelijke rente verschuldigd zijn over het verschuldigde bedrag, zonder dat hij daardoor een recht op uitstel van betaling verkrijgt.

Artikel 3 - Wijziging pachtprijs

De pachtprijs als bedoeld in artikel 2 zal gedurende de looptijd van deze overeenkomst niet worden gewijzigd.

Artikel 4 - Kosten overeenkomst

3. In afwijking van artikel 24 van de Algemene voorwaarden komen partijen overeen dat de kosten voor het opmaken van onderhavige overeenkomst voor rekening van de verpachter zijn.

4. Conform artikel 24 van de Algemene voorwaarden komen partijen overeen dat de kosten van registratie bij de Grondkamer voor rekening van de pachter zijn.

Artikel 5 - Algemene voorwaarden

Op deze pachtovereenkomst zijn de algemene voorwaarden zoals opgenomen in de bijlage, voor wat betreft los land onverkort van toepassing, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 6 - Bijzondere bepalingen

8. Het gebruik van chemische insecticiden en chemische fungiciden is verboden.
9. Indien van toepassing is het verplicht (vang)gewas mechanisch onder te werken zonder het vooraf dood te spuiten met glyfosaat.
10. Het gebruik van kunstmest is verboden.
11. Indien onderzoeken in het kader van een nieuwe bestemming nodig zijn zal pachter hieraan zijn medewerking verlenen.
12. In aanvulling op hetgeen bepaald in artikel 14 lid 1: Indien B-watergangen of schouwsloten gelegen aan de Openbare weg en het Verpachte perceel, zal deze door de gemeente worden geveegd (gemeente ruimt ook het veegsel). Overige watergangen dienen door de Pachter geveegd te worden en de pachter is verplicht het veegsel op het perceel te verwerken.
13. Gedurende de looptijd van de te sluiten pachtovereenkomst kan de verpachter de pachtpercelen mogelijk nodig hebben voor het laten ontploffen van niet gesprongen explosieven. Indien dit van toepassing is dan zal de verpachter pachter tijdig op de hoogte stellen van de uit te voeren werkzaamheden en in goed overleg de werkzaamheden (laten) uitvoeren. Indien er schade aan de aanwezige gewassen ontstaat dan zal deze aan pachter vergoed worden conform de jaarlijks vast te stellen normen voor gewassenschade door LTO en Gasunie.
14. Verpachter zal pachter bij het einde van de pachtovereenkomst niet aanspreken op het niet opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is gegeven als dit niet opleveren in die staat het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van glyfosaathoudende middelen en pachter ook redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft kunnen treffen om dit te voorkomen (refererend naar artikel 21 lid 1 van de Algemene Voorwaarden zoals aangehecht).

Aldus overeengekomen (in enkelvoud)

Pachter	Verpachter
_____	_____
Naam:	Naam:
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:

MODELPACHTOVEREENKOMSTEN
algemene voorwaarden

Dit model gaat uit van regelmatig voorkomende situaties. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kunnen partijen (of hun makelaars, rentmeesters of notarissen) hun specifieke afspraken in het model opnemen. Uiterraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen in dit model staat. Aan het opstellen van dit model is veel zorg en aandacht besteed. Ondanks de zorgvuldigheid die daarbij is betracht, geeft de NVR geen enkele garantie dat de tekst, inhoud en/of strekking vrij zijn van onvolkomenheden, onjuistheden of mogelijke andere gebreken. De NVR is niet aansprakelijk voor de inhoud van deze modelvoorwaarden of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. De NVR aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van dit model. Gebruik van dit model geschiedt volstrekt voor eigen risico.

Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Laatst gecontroleerd: januari 2024

Artikel 1 Los land

Ingeval van verpachting van los land zijn de bepalingen die betrekking hebben op de opstallen niet van toepassing, zijnde artikelen 15 en 17.

Artikel 2 Aanvaarding

1. De verpachting geschiedt voetstoots, terwijl partijen verklaren het pachtobject geheel te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
2. Verpachter is niet gehouden pachter te vrijwaren terzake van heersende en lijdende erfdienstbaarheden of andere lusten en lasten, onverminderd de plicht van de verpachter 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 of verborgen. De verpachter is wel tot vergoeding van een door een gebrek veroorzaakte schade verplicht voor zover het gaat om gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.
3. 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.

Artikel 3 Oppervlakte

Verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van het pachtobject zal geen grond opleveren tot wijziging van de pachtprijs of vernietiging van de pachtovereenkomst.

Artikel 4 Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door verpachter aangegeven wijze.
2. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs is pachter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. De alsdan verschuldigde pachtprijs wordt vermeerderd met 1% rente voor iedere maand of een gedeelte van een maand dat pachter in gebreke is. Pachter verkrijgt daardoor geen recht op uitstel van betaling.
   De kosten verbonden aan de incasso van de pachtprijs komen voor rekening van pachter.

Artikel 5 Lasten

1. De gebruikerslasten komen voor rekening van pachter.
2. De pachtprijs wordt vermeerderd met maximaal 50% van de waterschapslasten, zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.
3. Indien op het pachtobject een ruilverkavelingsrente dan wel een landinrichtingsrente rust, wordt de pachtprijs vermeerderd met 50% van de op het pachtobject rustende ruilverkavelingsrente dan wel landinrichtingsrente, met een maximumbedrag per hectare per jaar zoals die jaarlijks door de daartoe bevoegde wetgever wordt vastgesteld.

Artikel 6 Rechten van derden

1. Pachter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen over het pachtobject, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van verpachter, hetzij dat verpachter deze aan derden heeft verleend, zonder vergoeding te gedogen.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter 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 verpachter op het pachtobject 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 verpachter 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 verpachter onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan pachter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

Artikel 7 Jacht, faunabeheer en visserij

1. Verpachter behoudt zich het recht tot uitoefening van de jacht voor als bedoeld in artikel 8. 3, eerste lid, aanhef en onder sub c, van de Omgevingswet.
2. Pachter verleent door ondertekening van deze overeenkomst de in artikelen 11.44, vijfde lid, 11.52, vijfde lid en 11.58, zesde lid van het Besluit activiteiten leefomgeving vereiste toestemming aan de verpachter. Deze toestemming ziet op het verrichten van fauna-activiteiten zoals bedoeld in § 11.2.2, § 11.2.3 en § 11.2.4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (het beheer van populaties en de bestrijding van schade). Deze toestemming geldt voor de duur van de pachtovereenkomst.

3. Pachter machtigt hierbij verpachter aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of de visserij gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
4. Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij e.d., mededeling doen aan verpachter of zijn 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 8 Gebruiksbepalingen

1. Pachter zal het pachtobject als een goed pachter gebruiken overeenkomstig de bestemming.
   Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter is het pachter niet toegestaan:
   - het pachtobject van bestemming, inrichting of gedaante te doen veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;
   - het pachtobject geheel of gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik af te staan of toe te laten;
   - grind, zand of andere bodemspecie te verkopen of weg te voeren;
   - zuiveringsslib op het pachtobject aan te brengen;
   - het pachtobject te exploiteren als pension voor verhuur van kamers, kampeerbedrijf o.i.d.;
   - op of in het pachtobject caravans, campers, vouwwagens e.d. van derden te (doen) stallen;
   - op het pachtobject afval, hoe ook genaamd, te deponeren of dit toe te staan of toe te laten;
   - overeenkomsten met derden aan te gaan - waaronder begrepen subsidieverplichtingen - op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereenkomsten;
   - op het pachtobject opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. te plaatsen of doen plaatsen;
   - vee van anderen in te scharen;
   - gras op stam te verkopen.

   Bij verlening van toestemming geldt dat onderhoud, reparaties en verzekering van het opgerichte en de verhoging van lasten die daarvan het gevolg is, voor rekening van pachter komen, onverminderd het recht van verpachter om nadere voorwaarden te stellen.
2. Pachter zal het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.
3. Ingeval van overtreding van hetgeen is bepaald in lid 1, tweede gedachtenstreepje van het onderhavige artikel (onderverpachting c.q. ingebruikgeving), verbeurt pachter aan verpachter een direct opeisbare boete ter hoogte van € 1.000,- per hectare.

Artikel 9 Gronden

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter, 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.
2. Pachter moet het land vrijhouden van schadelijke gewassen en onkruid en hij zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen zoals nodig is en wordt vereist.
3. Pachter dient zaaizaad en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.
4. Pachter zal het pachtobject regelmatig en naar behoren bemesten met de toegestane middelen en hoeveelheden.
5. 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.
6. Pachter zal er zorg voor dragen, dat geen loslopende honden en/of katten op het gepachte land aanwezig zijn.

Artikel 10 Houtopstanden

1. Houtopstanden blijven met uitzondering van de vruchtbomen buiten deze overeenkomst.
   Verpachter behoudt zich derhalve het genot van alle houtopstanden voor, alsmede het recht van herinplant.
2. Pachter moet gedogen dat het verpachte wordt betreden voor het vellen, afvoeren, onderhouden en wederinplanten, zonder dat verpachter daarvoor enige schadevergoeding aan pachter verschuldigd is.
3. Pachter is gehouden zodanige voorzieningen te 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 11 Boomgaarden

1. Pachter zal er zorg voor dragen, dat de boomgaard als zodanig in stand blijft. Het is niet toegestaan in de boomgaard vee te weiden. Pachter zal de opstand naar de eisen van de tijd verzorgen.
2. Afzonderlijke dode en/of zieke vruchtbomen zullen door pachter worden verwijderd en op zijn kosten vervangen.
3. Een als één geheel geëxploiteerd onderdeel van de vruchtboomopstand, dan wel de gehele opstand, mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter worden gerooid, dan wel op andere wijze teniet worden gedaan of om geënt.
   Verpachter kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van het opnieuw inplanten van de desbetreffende oppervlakte, welke voorwaarden alsdan onder meer betrekking kunnen hebben op het beplantingsschema, soorten en onderstammen.
4. Boomgaarden of onderdelen daarvan, waarvan gerooide opstanden niet door pachter behoeven te worden vervangen, zullen aan het einde van de pachtovereenkomst als goed onderhouden bouw- en/of grasland door pachter worden opgeleverd.
5. De aanwezige, dan wel door pachter noodzakelijk geachte windschermen moeten door hem worden onderhouden, dan wel ingeplant. Het verwijderen van de windschermen, ook als deze door pachter zijn aangelegd, is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van verpachter.
6. In afwijking van het gestelde in artikel 10 van deze Algemene Voorwaarden komt de eventuele houtopbrengst van verwijderde windschermen aan pachter ten goede.

Artikel 12 Toegang

1. Verpachter en zijn gemachtigde hebben te allen tijde het recht op vrije toegang tot het pachtobject, voor zover dit niet de gepachte woning betreft. Deze laatste zal verpachter c.q. zijn gemachtigde slechts mogen betreden na voorafgaande mededeling aan pachter.

2. Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten zal, op de daarvoor door verpachter aan te wijzen tijden - die plaatselijk gebruikelijk zijn – pachter medewerking verlenen aan het bezichtigen van het pachtobject en zullen desgevraagd inlichtingen of aanwijzingen door pachter moeten worden gegeven aan belangstellenden.
3. Verpachter 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 c.s.

1. In geval gedurende de looptijd van de pachtovereenkomst 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. Pachter verplicht zich om verpachter 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 aan verpachter ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachter is gehouden zijn medewerking te verlenen aan de overdracht van deze rechten aan verpachter/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Artikel 14 Onderhoud algemeen

1. Pachter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken.
2. Pachter zal 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.
3. Boeten en kosten betreffende het pachtobject, welke aan verpachter door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen, indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van pachter, voor rekening van de pachter.
4. Pachter is aansprakelijk voor alle reparatiekosten die voortvloeien uit het verzuim van reparaties, onderhoud en het treffen van voorlopige maatregelen waartoe hij verplicht is of die voortvloeien uit beschadiging ten gevolge van onoordeelkundig gebruik.
5. Verpachter kan aanwijzingen geven aan pachter omtrent onderhoudszaken die ten laste van pachter komen. Indien pachter een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient hij deze onverwijld uit te voeren.

Artikel 15 Onderhoud opstallen

1. Ten laste van verpachter zal uitsluitend zijn het groot onderhoud, waaronder wordt verstaan dat van muren en gewelven en herstellingen van balken en daken en voorts het buitenschilderwerk.
2. Geringe en dagelijkse reparaties, alsmede reparaties die voortvloeien uit onoordeelkundig gebruik, nalatigheid, onachtzaamheid of verzuim van pachter c.q. zijn gezinsleden, komen voor rekening van pachter.
3. Voor rekening van pachter komt onder meer:
   - het schoonhouden van schoorstenen, dakgoten, dakbedekking, waaronder het regelmatig ontdoen van mos van rietdaken;
   - closetinstallaties, putten en reservoirs, met inbegrip van leidingen en rioleringen;
   - het glas- en dak dichthouden van opstallen;
   - vernieuwing van gebarsten ruiten;
   - onderhoud, instandhouding en vernieuwing van alle waterleidingen met kranen en andere toebehoren;
   - onderhoud, instandhouding en vernieuwing van de leiding die de eventuele hydrofoorinstallatie verlaat, indien die installatie door verpachter is aangelegd;
   - onderhoud, herstel en vernieuwing van alle hang- en sluitwerk;
   - onderhoud, herstel en vernieuwing van alle gas-, water-, elektriciteits-, telefoon- en overige leidingen met toe- en bijbehoren, een en ander overeenkomstig de eisen die ter zake door het betreffende distributiebedrijf worden gesteld;
   - het onderhoud van alle zichtbare ijzerwerk in stal en schuur;
   - het herstel van abnormale slijtage veroor-zaakt door de levende inventa¬ris aan het hout-, metsel- en ijzerwerk e.d.;
   - het jaarlijks oliën, teren en carbolineren van alle ongeverfd houtwerk, dat aan de buitenlucht is blootgesteld;
   - het behang- en schilderwerk binnenshuis;
   - al datgene dat kan strekken tot bevordering van orde en reinheid aan en om de woning en bedrijfsgebouwen.
4. Indien in het verpachte een centrale verwarmingsinstallatie en/of warmwatertapinstallatie aanwezig is, zal pachter voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huisvader".
   Voor rekening van pachter zijn alle kosten van herstel van schade - niets uitgezonderd - ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze reinigen van de ketel met toebehoren door pachter zelf of door hem aangewezen personen.
   Pachter is verplicht maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie en de warmwatertapinstallatie. Voor zover dit niet door verpachter voor rekening van pachter geschiedt, zal pachter voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een zogenaamd service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het jaarlijks reinigen van de ketel met toebehoren is begrepen.
5. Pachter is verplicht aan verpachter zo spoedig mogelijk kennis te geven van spoedeisende onderhoudswerkzaamheden die ten laste van verpachter komen en in afwachting van herstelling al die maatregelen te nemen die verdere schade zoveel mogelijk voorkomen.

Artikel 16 Verzekering

1. Pachter verplicht zich te verzekeren tegen bedrijfsschade. Nalatigheid wordt aangemerkt als schuld in de zin van artikel 7:330 lid 2 sub b van het Burgerlijk Wetboek.
   Onder de verzekeringsverplichting wordt verstaan de verzekering tegen brand-, bliksem- en stormschade van vee, voorraden, landbouwgereedschappen, werktuigen en alles wat tot de bedrijfsinventaris van pachter behoort.
2. Pachter zal de verzekering sluiten bij een solide brand- en/of schadeverzekeringsmaatschappij.

3. Kwitanties van de laatst betaalde premie moeten op verzoek bij de betaling van de eerste pachttermijn van ieder pachtjaar worden overlegd. Indien verpachter zulks wenst, moet pachter de polissen van deze verzekering aan verpachter ter inzage geven.

Artikel 17 Brand of storm, molest

1. In geval door brand, veroorzaakt door schuld van pachter of van hen die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, de gepachte gebouwen geheel of gedeeltelijk worden vernield, behoudt verpachter zich het recht voor de volle pachtsom te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding krachtens de wettelijke bepalingen.
2. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van de gepachte gebouwen door een omstandigheid buiten de schuld van pachter of van hen die ingevolge het eerste lid aansprakelijk zijn, zal aan pachter op diens verzoek een redelijke korting op de pachtprijs worden verleend. Verpachter zal echter niet kunnen worden verplicht tot betaling van schadevergoeding aan pachter wegens gemis van genot of anderszins.
3. Bij gehele of gedeeltelijke vernieling van gebouwen zal pachter voor eigen rekening zorg dragen voor een tijdelijke voorziening in bewoning, berging en veestalling.
4. 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. Hij zal daarvoor geen vergoeding, compensatie of schadeloosstelling van verpachter kunnen vorderen. Hetzelfde geldt voor genoemde daden, acties of tegenmaatregelen direct of indirect gevraagd, of ongevraagd veroorzaakte schade of ongerief aan het pachtobject.

Artikel 18 Schade, aansprakelijkheid

1. Pachter zal verpachter onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en zal jegens verpachter aansprakelijk zijn voor alle schaden aan het pachtobject, tenzij pachter bewijst dat deze buiten zijn schuld en de schuld van hen die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, ontstaan zijn.
2. Verpachter is niet aansprakelijk voor schade aan gewassen/teelten, het pachtobject of andere zaken van pachter en/of van derden die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, al dan niet ten gevolge van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, tenzij sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van verpachter.

Artikel 19 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, is verpachter aan pachter geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

Artikel 20 Mededelingen bij overlijden

Bij het overlijden van pachter zijn de erfgenamen gehouden daarvan binnen een maand mededeling aan verpachter te doen. Voorts zullen zij daarbij mededelen wie de erfgenamen van pachter zijn en uit welke hoofde.

Artikel 21 Oplevering

1. Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachttijd aan verpachter op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van verpachter of met machtiging van de Grondkamer of de rechter.
2. Woningen c.q. bedrijfsgebouwen zullen bovendien geheel ontruimd, glas-, dak-, deur- en vensterdicht, zuig, bezem- en/of spuitschoon en overigens gebruiksvrij in goede staat aan verpachter worden opgeleverd.
3. 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 verpachter, tenzij bedoelde eigendom is overgegaan naar de opvolgende pachter.
4. 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 verpachter.
5. Pachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter gebruik maken van het aan hem toekomende recht tot ontruiming op grond van artikel 7:349 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 22 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 23 Faillissement

Bij faillissement van pachter kan verpachter de pacht opzeggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. Verpachter kan alsdan de volledige pachtprijs over het lopende pachtjaar opeisen.

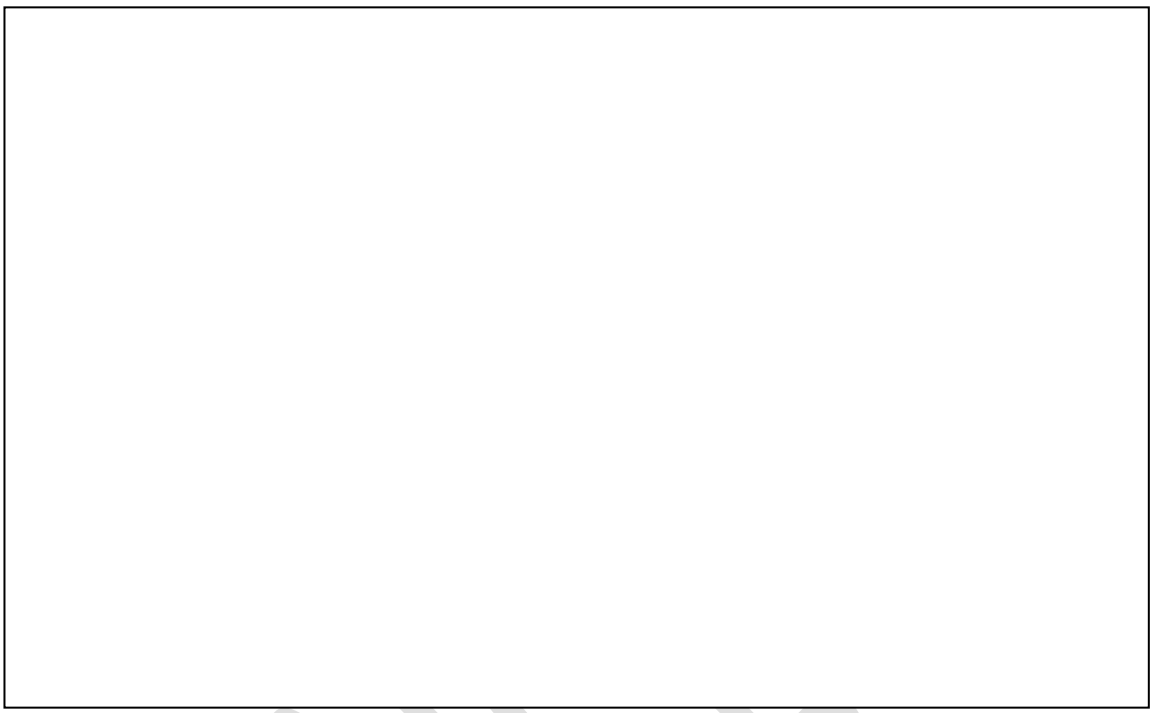
Artikel 24 Kosten

De kosten aan de opstelling en afsluiting van deze overeenkomst verbonden, alsmede de kosten van eventuele aanvullings- en wijzigingsovereenkomsten en de toetsingskosten van de Grondkamer komen voor rekening van pachter. Deze kosten dienen door pachter aan verpachter te worden voldaan binnen 14 dagen nadat verpachter om desbetreffende voldoening heeft verzocht, waarbij het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 25 Persoonsgegevens

1. Verpachter en/of diens beheerder verwerken persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) pachter.
2. De in lid 1 genoemde persoonsgegevens worden verwerkt voor de hierna genoemde doeleinden:
   a. het aangaan van de pachtovereenkomst;
   b. het uitvoeren van de pachtovereenkomst;
   c. het doen van betalingen;
   d. het (laten) innen van vorderingen;
   e. het plannen en uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden;
   f. het voorbereiden en behandelen van vragen, onderzoeken of geschillen, waaronder juridische procedures of mediation;
   g. het doen van overnames en of bezichtigingen;
   h. het (laten) uitvoeren van controles;
   i. het uitvoeren van interne (beheers)activiteiten;
   j. het uitvoeren of toepassen van wet- en regelgeving.
3. Ten behoeve van de in lid 2 genoemde doeleinden worden de persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) pachter door verpachter en/of diens beheerder – voor zover nodig – verstrekt aan derden, waaronder:
   a. aannemers en/of onderhoudsbedrijven die onderhoud aan het pachtobject uitvoeren;
   b. banken voor betalingsdoeleinden/transacties;
   c. incassobureaus, deurwaarders, juristen, rentmeesters, advocaten en gerechtelijke instanties in verband met mogelijke geschillen die voortvloeien uit of verband houden met de rechtsverhouding tussen verpachter en (de vertegenwoordiger van) pachter;
   d. (aspirant-)pachters ten behoeve van bezichtigingen of overnames;
   e. overheids- en publieke instanties, waaronder de Belastingdienst;
   f. overige dienstverleners, waaronder advocaten en accountants.
4. Pachter heeft het recht om verpachter en/of diens beheerder te verzoeken inzage te verlenen in zijn persoonsgegevens. Indien daarvoor aanleiding bestaat, heeft pachter het recht om verpachter en/of diens beheerder te verzoeken zijn persoonsgegevens te wijzigen, aan te vullen of te wissen.

Bijlage – situatietekening

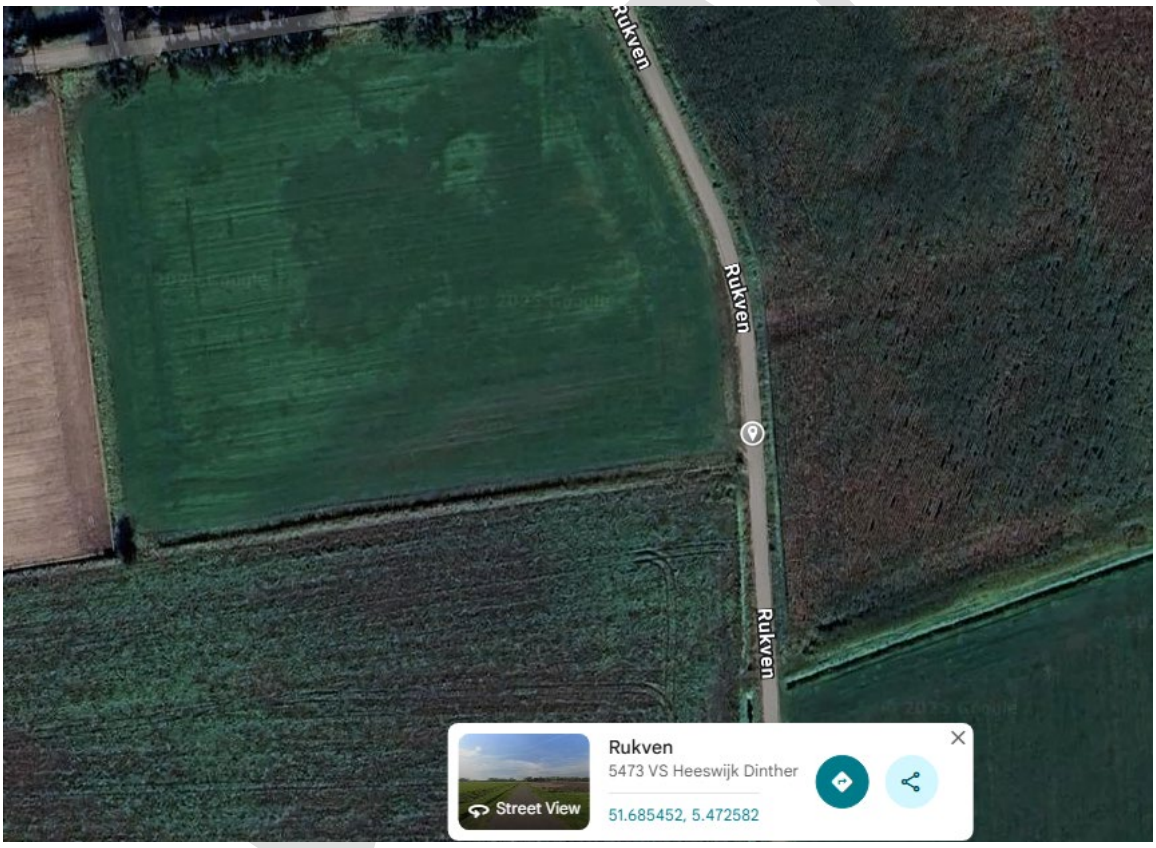


CONCEPT

F.3 Toelichting berekening afstand Google Maps

De afstand dient te worden gemeten met Google Maps waarbij de dichtstbijzijnde toegang/ontsluiting van het bezoekadres uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van de Geïnteresseerde als vertrekpunt wordt genomen en vervolgens de afstand over de openbare weg, niet zijnde een autosnelweg, tot de dichtstbijzijnde toegang/ontsluiting van het perceel wordt aangehouden.

1. Open Google Maps op je computer.
2. Klik voor een duidelijk overzicht links onderin op het plaatje waar lagen op staat.
3. Toets links bovenin de straat waar het perceel ligt.
4. Zoek naar de voor u dichtstbijzijnde toegang/ontsluiting van het perceel en klik hier éénmalig zodat er onderin uw scherm een adres komt te staan. Zie hieronder een voorbeeld.



5. Klik vervolgens op de blauwe routeknop die u midden onderin bovenstaande afbeelding ziet.
6. Vul bij het vertrekpunt dat links bovenin verschijnt uw adres uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel in.
7. Er verschijnt een blauwe route in de kaart waarbij de totale afstand in kilometers wordt weergegeven.
8. Noteer op het aanmeldformulier de gemeten afstand met één cijfer achter de komma.