

PACHTOVEREENKOMST

GELIBERALISEERDE PACT ALS BEDOELD IN ART. 7:397 LID 1 BW

INZAKE

ECOLOGISCH BEHEER BERMEN LELYSTAD

TUSSEN

GEMEENTE LELYSTAD

EN

PM



STATUS: CONCEPT 0.6

DATUM: 1 OKTOBER 2025

DE ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE LELYSTAD, zetelend aan het Stadhuisplein 2 te Lelystad (postadres: postbus 91, 8200 AB Lelystad), te dezen krachtens het Mandaatbesluit Bedrijfsvoering 2025 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L.A. Veerman, teamleider grondzaken en vastgoed, en daarbij handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. **PM**, hierna te noemen: "**Verpachter**" of de "**Gemeente**"

en

PM, hierna te noemen: "**Pachter**"

OVERWEGENDE DAT:

1. De Gemeente een groot areaal aan bermen in haar buitengebied heeft;
2. De Gemeente wenst dat deze bermen op ecologisch verantwoorde wijze worden beheerd en onderhouden;
3. De Gemeente door middel van een Europese aanbesteding een pachter heeft gezocht die deze opdracht ter hand wil nemen;
4. Pachter als winnaar uit deze Europese aanbesteding naar voren is gekomen en deze opdracht heeft aanvaard;
5. Partijen hebben gekozen voor geliberaliseerde pacht als juridische uitgiftedevorm van de bermen ("**het Gepachte**") zoals nader gedefinieerd in artikel 1 van de Overeenkomst;
6. De Gemeente verantwoordelijk blijft voor het onderhoud aan bomen en struiken op het Gepachte;
7. De Gemeente verantwoordelijk blijft voor het onderhoud aan verkeersmeubilair op het Gepachte (borden, hekken, masten, kasten, palen enzovoorts);
8. Partijen hun afspraken en bedingen ter zake de samenwerking in deze overeenkomst ("**de Overeenkomst**") hebben vastgelegd.

VERKLAREN OVEREEN TE ZIJN GEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Object en toepasselijke wetgeving

1. Verpachter verpacht aan Pachter, gelijk Pachter van Verpachter in pacht aanneemt grond - exclusief de verharding en 1 meter rondom bomen en struiken - met een gezamenlijke grootte van ongeveer 240 ha, zoals vastgelegd op de bermenkaart in Bijlage 3 en bermenpercelenlijst in Bijlage 4, hierna gezamenlijk

te noemen: **'het Gepachte'**.

2. Partijen verklaren nadrukkelijk dat de Overeenkomst een geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld art. 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is.
3. 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 zijn niet van toepassing, tenzij bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 7:397, lid 4 Burgerlijk Wetboek anders is bepaald.
4. Op de Overeenkomst zijn de Algemene voorwaarden pachtovereenkomsten 2024 (**'AV NVR 2024'**) van de NVR van toepassing (Bijlage 2), met uitzondering van de artikelen 11, 15 en 17 leden 1 tot en met 3.
5. Indien één of meerdere artikelen uit de Overeenkomst strijdig zijn met de bepalingen uit de AV NVR 2024, dan prevaleert de bepaling zoals in de Overeenkomst is opgenomen.

Artikel 2 Aanvang, duur en verlenging

1. De Overeenkomst heeft een looptijd van zes (6) jaren en is aangegaan voor de periode, ingaande 1 januari 2026 en eindigende 31 december 2031.
2. Partijen hebben de wens de Overeenkomst na de in lid 1 van dit artikel genoemde looptijd te verlengen voor ten hoogste zes jaren, telkens in termijnen van twee (2) jaar.
3. Verpachter kan de Overeenkomst door opzegging beëindigen, indien:
 - a. De functie van het Gepachte wijzigt naar niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden;
 - b. het Gepachte wordt verkocht, blijkend uit een ondertekend koopcontract ter zake;
 - c. Pachter (voorlopige) surseance van betaling of toelating tot de Wet homologatie akkoord aanvraagt;
4. Opzegging geschiedt bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven.
5. De opzegtermijn bedraagt drie maanden.
6. Pachter heeft geen recht op schadevergoeding of enige andere vorm van compensatie, tenzij de Overeenkomst op een zodanig tijdstip wordt beëindigd dat voor het lopende seizoen sprake is van oogstderving door Pachter. Voor de in het lopende seizoen door de beëindiging opgetreden oogstschade heeft Pachter recht op een vergoeding. Deze vergoeding zal gebaseerd worden op de op dat moment laatst bekende tarieven voor weide, gras- en hooiland, zoals bepaald door Netbeheer Nederland, LTO en Vewin.

Artikel 3 Aanvaarding

Pachter aanvaardt het Gepachte voetstoots in de staat waarin het zich thans bevindt met alle gebreken bekend of onbekend, zichtbaar of onzichtbaar of verborgen en met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Pachter zal geen vermindering van de pachtprijs en/of ontbinding van de Overeenkomst vorderen op grond van deze staat.

Artikel 4 Pachtprijs, toetsingskosten en betaling

De pachtprijs bedraagt **EUR PM,-** per hectare (zegge **PM** euro) voor de overeengekomen periode. De pachtsom, vermeerderd met de kosten van registratie bij de Grondkamer,

dient jaarlijks uiterlijk op 15 maart te worden betaald. Pachter ontvangt hiervoor een factuur.

Artikel 5 Ecologisch beheer

Pachter verplicht zich het Gepachte ecologisch te beheren overeenkomstig het Bermbeheerplan 2025-2035 '*Een biodivers beeld*' van Sweco (hierna '**Bermbeheerplan**') dat als Bijlage 5 aan de Overeenkomst is gehecht en laat na al datgene dat afwijkt van het Bermbeheerplan en dat de werking van het Bermbeheerplan belemmert, bemoeilijkt of verhindert.

Artikel 6 Gebruik, maaien & afvoeren, bestrijdingsmiddelen en onderhoud

1. Het Gepachte wordt als groenstrook in gebruik gegeven. Pachter dient het Gepachte volgens de bestemming te gebruiken.
2. In afwijking van paragraaf 3.4 van het Bermbeheerplan wordt alle vrijkomend maaisel eigendom van Pachter.
3. De maaiapparatuur dient zodanig te zijn afgesteld dat de zode niet wordt beschadigd en een stoppel van voldoende lengte (ca 6,5 tot 10 cm) achterblijft.
4. Bij werken op wegbermen en/of reserveringsstroken dient rekening te worden gehouden met de aanwezige afsluiters, merktekens, wegmeubilair e.d. Gras rondom obstakels op het Gepachte (verkeersborden, schrikhekken enz.) en bij kruisingen, zal door Pachter worden gemaaid.
5. De obstakels dienen te allen tijde goed zichtbaar te blijven voor het verkeer.
6. Bij het werken in bermen en daaraan grenzende stroken dienen de trekkers te zijn voorzien van ten minste een in werking zijnde goed functionerend oranje zwaailicht en twee knipperende LED-lichten aan de achterzijde van het voertuig.
7. Hooi- en/of kuilgrashopen mogen niet op het Gepachte achterblijven. De gras- en hooibalen mogen buiten de minimale obstakelvrije zone maximaal vijf dagen in de berm blijven liggen, mits gelegen verder dan twee meter bij het asfalt van-
daan.
8. Onkruiden in de berm mogen niet chemisch worden bestreden.
9. Pachter is niet gehouden om onderhoud aan bomen en struiken te verrichten. Rondom bomen mag overeenkomstig het Bermbeheerplan niet uit gemaaid worden
10. Verpachter behoudt haar controlerende functie op het onderhoud van de bermen en houdt zich het recht voor Pachter aan te spreken op zijn werkwijze. De aansprakelijkheid ten gevolge van de uitvoering van de werkzaamheden verblijft geheel bij Pachter.

Artikel 7 Gedoogplichten Pachter en meldsysteem afval

1. Pachter is gehouden om:
 1. Door of namens Verpachter te geven aanwijzingen, voortvloeiende uit de bestemming van het Gepachte, op te volgen.
 2. Verpachter toe te staan:
 - i. om vanaf het Gepachte de hieraan grenzende bosopstanden, beplantingen en watergangen te (laten) onderhouden en zodanig te gedogen om bij deze werkzaamheden vrijkomende stoffen of

- materialen op het Gepachte te deponeren;
 - ii. om vanaf het Gepachte het daarop aanwezige verkeersmeubilair te (laten) onderhouden;
 - iii. werken uit te (laten) voeren, zoals het verlagen van de bermen, waarbij het Gepachte gedeeltelijk een andere bestemming krijgt;
 - iv. publiek vrije toegang te verlenen tot het Gepachte.
 - v. om kabels & leidingen in de grond aan te (laten) brengen waarbij de initiatiefnemer een schadeovereenkomst met Pachter dient te sluiten op basis van de vigerende Tarievenlijst LTO Nederland.
3. Eigenaren van boerenerven de bermen voor hun erf te laten maaien.
4. Pachter kan geen aanspraak maken op vergoeding van schade door bijvoorbeeld het niet, niet geheel of niet tijdig kunnen vorderen van betalingsrechten, fosfaatrechten of andere productierechten of door niet het gehele Gepachte te kunnen gebruiken. Op het Gepachte rusten cq. aan het Gepachte zijn niet verbonden niet grondgebonden mestproductierechten, betalingsrechten, fosfaatrechten noch een suikerbietenquotum. Het gebruiken van het Gepachte ten behoeve van betalingsrechten, fosfaatrechten of andere productierechten geschiedt geheel op eigen risico van Pachter.

Indien de Pachter afval aantreft op het Gepachte, kan hij dit melden bij de Gemeente met het verzoek dit afval op te (laten) ruimen.

Artikel 8 Voorbehoud van visserij

Verpachter behoudt zich het genot van de visserij voor. Daarnaast behoudt Verpachter, in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 AV NVR 2024, zich het exclusieve recht voor om toestemming te verlenen als bedoeld in artikelen 11.44, vijfde lid, 11.52, vijfde lid en 11.58, zesde lid van het Besluit activiteiten leefomgeving. Het is Pachter niet toegestaan een toestemming, zoals hierboven bedoeld, te (laten) verlenen.

Artikel 9 Aanpassingen bermenpercelenlijst en overleg

Partijen treden ten minste twee (2) keer per jaar in overleg ten behoeve van evaluatie. Waar nodig worden aanpassingen verricht aan de aan de Overeenkomst genoemde percelenlijst (Bijlage 4). Tijdens dit overleg wordt tevens aan Pachter een planning overhandigd van de voorgenomen werkzaamheden aan wegen. Indien en voor zover dit leidt tot aanpassingen aan de Overeenkomst, treden deze niet eerder in werking dan nadat Partijen een rechtsgeldig ondertekende allonge op de Overeenkomst terzake hebben gesloten. Dit ontslaat Partijen niet van hun overige (betalings)verplichten uit hoofde van de Overeenkomst.

Artikel 10 Onderverpachting

Het is Pachter toegestaan het Gepachte geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verpachten, mits minimaal alle verplichtingen uit de Overeenkomst aan die derden worden opgelegd en de einddatum van de onderpachtovereenkomst nooit later zal liggen dan de einddatum van de Overeenkomst. Voorts dienen alle onderverpachtingen te geschieden op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst en dient alle relevante wet- en regelgeving, waaronder maar niet beperkt tot de verplichte registratie bij de Grondkamer,

in acht te worden genomen. Pachter blijft (hoofdelijk) aansprakelijk jegens de Gemeente voor de wijze van uitvoering van de Overeenkomst ook als dit door een onderpachter geschiedt.

Artikel 11 Melding bij vergunning werkzaamheden

Verpachter verplicht zich om bij het verlenen van vergunning voor werkzaamheden door of vanwege derden in, aan, op of onder het Gepachte, de volgende tekst in de betreffende vergunning op te nemen:

*"Voordat u aanvangt met werkzaamheden in het buitengebied van de gemeente Lelystad dient u contact op te nemen met **PM**. Deze partij regelt de privaatrechtelijke toestemming en schade-afhandeling tussen de pachter en u als uitvoerder. Uitgangspunt voor de eventuele door u verschuldigde vergoedingen staan beschreven in de vigerende Tarievenlijst LTO Nederland."*

Artikel 12 Domicilie

Voor de tenuitvoerlegging van de Overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van Verpachter, Stadhuisplein 2, 8232 ZX Lelystad.

Artikel 13 Grondkamer

1. De Pachter zal de Overeenkomst ter goedkeuring inzenden aan de Grondkamer te binnen twee maanden na het aangaan van de Overeenkomst.
2. De kosten als bedoeld in dit artikel zijn voor rekening van Pachter.

Artikel 14 Bijlagen

1. Alle bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door Partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van de Overeenkomst gereed zijn.
2. De Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van de Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.
3. De onderstaande contractdocumenten omschrijven tezamen en in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor Partijen uit ondertekening van de Overeenkomst voortvloeien:
 1. de door Partijen ingevulde en ondertekende Overeenkomst;
 2. AV NVR 2024;
 3. Bermenkaart Lelystad 2025;
 4. Bermenpercelenlijst Lelystad 2025;
 5. Bermbeheerplan 2025-2035 "Een biodivers beeld" van Sweco d.d. 30 september 2025.
 6. Aanbestedingsleidraad ten behoeve van de Europese aanbesteding rentmeesters met kenmerk TN 540183 d.d. 6 oktober 2025;
 7. Nota van inlichtingen met kenmerk **PM** d.d. **PM**;
 8. Inschrijving d.d. **PM**;
 9. WAAR NODIG NOG NADER AAN TE VULLEN

Pachtovereenkomst geliberaliseerde pacht art. 7:397 lid 1 BW

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend op: