Snippergroen

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Snippergroen

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P322-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit 5

Toelichting 19

Hoofdstuk 1 Inleiding 21

1.1 Algemeen 21
1.2 Ligging plangebied 21
1.3 Geldende bestemmingsplannen 22
1.4 Leeswijzer 23

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 25

2.1 Beschrijving huidige situatie 25
2.2 Beschrijving toekomstige situatie 25
2.3 Juridische plantoelichting 26

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing 31

3.1 Inleiding 31
3.2 Beleidskaders 31
3.3 Cultuurhistorie en monumenten 32
3.4 Archeologie 32
3.5 Milieukwaliteitseisen 34
3.6 Leidingen en kabels 36
3.7 Waterhuishouding 37

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 39

4.1 Inleiding 39
4.2 Economische uitvoerbaarheid 39
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

Bijlagen bij de toelichting 41

Bijlage 1 Uitgiftereglement Snippergroen 43

Planregels 79

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 81

Artikel 1 Begrippen 81
Artikel 2 Wijze van meten 87

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 89

Artikel 3 Wonen 89
Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding 92

Artikel 5 Leiding - Water 94
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2 96
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3 99
Artikel 8 Waarde - Archeologie - 4 102

Hoofdstuk 3 Algemene regels 105

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 105
Artikel 10 Algemene bouwregels 106
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 107
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 109
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 110

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 111

Artikel 14 Overgangsrecht 111
Artikel 15 Slotregel 113

Bijlagen bij de regels 115

Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis 115

Bijlage 2 Parkeernormen 117

Vaststellingsbesluit

gemeente
Deventer

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Snippergroen
Voorstelnummer 2016-76
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 23 maart 2016

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 februari 2016, nummer 2016-76.

BESLUIT

1 Het bestemmingsplan "Snippergroen" vast te stellen, met inachtneming van de 'nota van zienswijzen Bestemmingsplan Snippergroen'. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P322-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 juni 2015;

2 Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

3 De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Snippergroen". Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 maart 2016

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

drs. S.J. Peet ir. A.P. Heidema

gemeente
Deventer

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Snippergroen

Agendapunt		**Portef.houder**	Weth. Grijsen
Voorstelnummer	2016-000076	**BenW-besluit d.d.:**	2 februari 2016
Team	ROB		

Voorstel

1. het bestemmingsplan "Snippergroen" vast te stellen, met inachtneming van de 'nota van zienswijzen Bestemmingsplan Snippergroen'. Hett bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P322-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 juni 2015;

2. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

3. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Camping de Worp". Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

Kern van het raadsvoorstel
Vanuit het project 'Snippergroen' kunnen bewoners een stukje openbaar groen dat grenst aan hun eigen perceel kopen of huren waardoor het woongenot kan worden vergroot.

Voor de gemeente levert de verkoop / verhuur van de gronden geld op. Ook hoeft de gemeente deze gronden niet meer te onderhouden/beheren. Deze opbrengsten en vermeden kosten zijn reeds ingeboekt als bezuiniging in het kader van Kwestie van Kiezen.

De uitgegeven stukjes openbaar groen mogen de nieuwe eigenaren/huurders volgens de huidige bestemmingsplannen niet in gebruik nemen als tuin of erf, de gronden zijn namelijk bestemd als Groen of Verkeer-Verblijfsgebied.

Om ervoor te zorgen dat de eigenaren/huurders de gronden wel mogen gebruiken ten behoeve van hun woongenot worden de betreffende bestemmingsplannen herzien. De gronden krijgen de bestemming 'Wonen', al dan niet met de mogelijkheid om bijgebouwen te mogen bouwen.
In onderhavig bestemmingsplan zijn 30 percelen opgenomen.

Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend, door een aantal omwonenden van het perceel dat is verhuurd aan de bewoners van Sirea 16 te Deventer.

Beoogd resultaat
Het juridisch-planologisch regelen van het gebruik van de aangekochte of verhuurde stukjes snippergroen.

gemeente
Deventer

Kader
Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, uitgiftereglement Snippergroen

Argumenten ten behoeve van de raad
Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Voor de uitgifte van de gronden is een reglement opgesteld waarin voorwaarden zijn opgenomen. De in dit bestemmingsplan opgenomen gronden zijn allen getoetst aan het uitgiftereglement voordat ze zijn verkocht of verhuurd.

De verkochte percelen worden bestemd conform de 'standaard bestemmingsplan systematiek'. Dat wil zeggen dat deze percelen de bestemming 'Wonen' krijgen, met de aanduiding 'bijgebouwen' daar waar bijgebouwen stedenbouwkundig mogelijk zijn.

De verhuurde percelen worden op dezelfde manier bestemd als de verkochte percelen. Het verschil is dat deze percelen een extra aanduiding krijgen. Als de huidige bestemming 'Groen' is, krijgt dat perceel de aanduiding 'groen'. De reden hiervan is dat op het moment dat het huurcontract wordt ontbonden (bijvoorbeeld bij verhuizing), de gemeente de gronden weer in gebruik kan nemen als openbaar groen. Zonder deze aanduiding zou de gemeente de gronden niet meer mogen gebruiken als openbaar groen, of alsnog een bestemmingsplanherziening moeten doorlopen.

Zienswijzen
Tegen het bestemmingsplan, waarin 30 stukjes snippergroen zijn opgenomen, is één zienswijze ingediend tegen een bepaald stukje snippergroen (naast Spirea 16).

De ingediende zienswijze richt zich onder andere op het mogelijk verdwijnen van het bestaande uitzicht op een waterpartij, door het plaatsen van een erfafscheiding op het verhuurde perceel naast Spirea 16.

Voordat het perceel verhuurd werd is getoetst of het perceel voldeed aan het uitgiftereglement. Dit is het geval. Het maakt bijvoorbeeld geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Verder hebben 5 van de 6 indieners van de zienswijze eerder een verklaring afgegeven geen problemen te hebben met een groene erfafscheiding op deze locatie.

Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde 'nota van zienswijzen Bestemmingsplan Snippergroen'. De zienswijze geeft geen aanleiding tot – pm – het aanpassen van het bestemmingsplan.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd. Binnen dit bestemmingsplan is geen sprake van aangewezen bouwplannen. Hierdoor is de gemeente niet verplicht om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan
Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders

gemeente
Deventer

ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen.

Ketenpartners/ participatie
Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Tegen de overige 29 percelen zijn geen zienswijzen ingediend. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt door gemeentelijke gelden (verkoopopbrengsten) vanuit het project Snippergroen. Het risico op planschade wordt klein geacht.

Betrokkenheid van de raad
Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. A.L.C.S. Lantain	ir. A.P. Heidema

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Snippergroen

Gemeente Deventer
Januari 2016

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING **3**

2. ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN **4**

INGEDIENDE ZIENSWIJZEN 4

BIJLAGE 1 LUCHTFOTO'S **6**

BIJLAGE 2 HANDTEKENINGENLIJST GEEN BEZWAAR TEGEN GROENE TUINAFSCHEIDING **7**

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 oktober 2015 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan ‘Snippergroen’. Het plan heeft van donderdag 29 oktober 2015 tot en met woensdag 9 december 2015 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht.
Op het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend.
Deze nota zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijze.

2. Zienswijzen bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Snippergroen' heeft ter inzage gelegen van 29 oktober 2015 tot en met woensdag 9 december 2015. Binnen deze termijn is één zienswijze binnengekomen, ondertekend door 6 personen.
Deze zienswijze is op tijd ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

2.1. Reclamant 1

Samenvatting
Reclamanten hebben bezwaar tegen het deel van het bestemmingsplan voor zover het betreft het perceel snippergroen naast Spirea 16.

a. Vanaf de Eglantier hebben reclamanten al jaren een prachtig uitzicht op de aan de achterzijde van de woningen gelegen waterpartij. Als er straks op het perceel snippergroen een twee meter hoge schutting gerealiseerd wordt, gaat dat ten koste van het uitzicht. Ook past de plaatsing van een schutting niet in het landelijk beeld.
b. Reclamanten zijn van mening dat hun woningen door plaatsing van een schutting in waarde worden verminderd.
c. De snippergroencommissie heeft de belangen van de directe buren niet meegenomen in zijn besluit om de grond grenzend aan het perceel Spirea 16 als snippergroen aan te merken. Door de Gemeente is een onjuiste procedure gevolgd inzake de verhuur/koop van Snippergroen in Colmschate. Over deze gang van zaken loopt een klacht bij de Nationale ombudsman.
d. Reclamanten hebben nog het voorstel gedaan aan de bewoner van de Spirea 16 gedaan om slechts een uitbreiding van vier meter te realiseren in plaats van het hele stuk, maar daarop is door de bewoner negatief gereageerd .

Reclamanten verzoeken om het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft het verhuurde stuk snippergroen grenzend aan het perceel Spirea 16 te Deventer en de bestemming daarvan groen te laten.

Beantwoording

Inleiding
In het bestemmingsplan is vastgelegd dat op de gehuurde grond naast Spirea 16 geen bijgebouwen zoals tuinhuisjes of schuurtjes gebouwd mogen worden. Wel mogen er bouwwerken gebouwd worden zoals vlaggenmasten, speeltoestellen en erfafscheidingen (met en zonder vergunning). Verder mag de grond ingericht worden als tuin of erf.
Voor deze manier van bestemmen is bewust gekozen. De grond voldoet aan de eisen om verhuurd of verkocht te worden als 'snippergroen', en daarmee gebruikt te mogen worden als tuin of erf. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is wel gekeken of de grond zich al dan niet leent om bebouwd te worden met bijgebouwen. Hiervan is stedenbouwkundig aangegeven dat er geen bijgebouwen wenselijk zijn op deze grond. Het oprichten van een erfafscheiding op de erfgrens is stedenbouwkundig en landschappelijk niet als bezwaarlijk aangemerkt.
Buiten de regels in het bestemmingsplan om is het wettelijk mogelijk om zonder vergunning bebouwing (bijgebouwen en andere bebouwing) op te richten op het perceel. Onder meer is het mogelijk om een erfafscheiding van 2 meter op te richten op 1 meter van het openbaar gebied. Omdat het niet wenselijk is om strookjes van 1 meter tot aan het openbaar gebied 'over te houden', is het in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt om tot op de erfgrens een afscheiding te realiseren (met vergunning).

a. Er bestaat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht. Voor de betreffende gronden geldt dat er ook een dichte opgaande begroeiing had kunnen groeien, waardoor ook het uitzicht op de waterpartij was verdwenen. Uit luchtfoto's blijkt dit inderdaad ook het geval is geweest, totdat het perceel rond 2014/2015 is ontdaan van de opgeschoten bosschages.

Het perceel is slechts een klein deel van een grotere groenstructuur. Er is echter geen sprake van een hoofdgroenstructuur. Door uitgifte van het perceel wordt geen afbreuk gedaan aan deze groenstructuur. Ook blijft er een stuk groen over, het blijft bijvoorbeeld mogelijk een ommetje te maken rond de waterpartij.
Met betrekking tot het plaatsen van een erfafscheiding heeft de huurder van de grond het plan om een groene erfafscheiding te realiseren. Voorafgaand aan het te koop/te huur aanbieden van de betreffende kavel, heeft de gemeente gevraagd om een schriftelijk akkoord van de overburen die eventueel bezwaar zouden kunnen hebben tegen het plaatsen van een groene erfafscheiding. Behalve de bewoners van Egelantier 22 was iedereen akkoord, zie de handtekeningenlijst in bijlage 2. Voor de bewoners van Egelantier 22 geldt dat vanaf dat perceel slechts een zijdelings zicht hebben op de mogelijk op te richten erfafscheiding. Als er een erfafscheiding opgericht wordt, is er nog steeds zicht op de waterpartij.

b. Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde verminderd bestaat er de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Hierbij zijn de regels zoals opgenomen in Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Voor een dergelijk verzoek wordt een drempelbedrag in rekening gebracht van € 500,-. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Deventer (Digitaal loket, planschade).
c. De procedure voor de verkoop/verhuur van gronden is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. De gemeente heeft wel getracht om via de akkoordverklaring van omwonenden te zorgen dat de belanghebbenden weten wat er aan verandering zou gaan plaatsvinden. Er zijn geen direct aangrenzende kavels.
d. De gemeente heeft dit voorstel inderdaad voorgelegd aan de bewoners van Spirea 16, maar zij hebben dit afgewezen. Deze opmerking wordt derhalve ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie
De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Bijlage 1 Luchtfoto’s

2015

2011

Bijlage 2 Handtekeningenlijst geen bezwaar tegen groene tuinafscheiding

12 Februari 2015

Hierbij geef ik aan geen bezwaar te hebben met het plaatsen van groene tuinafscheiding met gaas van 180cm hoog, van perceel nummer 2351, sectie M, gelegen aan Spirea 16.

[redacted] DE BRAAM 138

[redacted] De Braam 136

[redacted] DE BRAAM 134

[redacted] De Braam 132

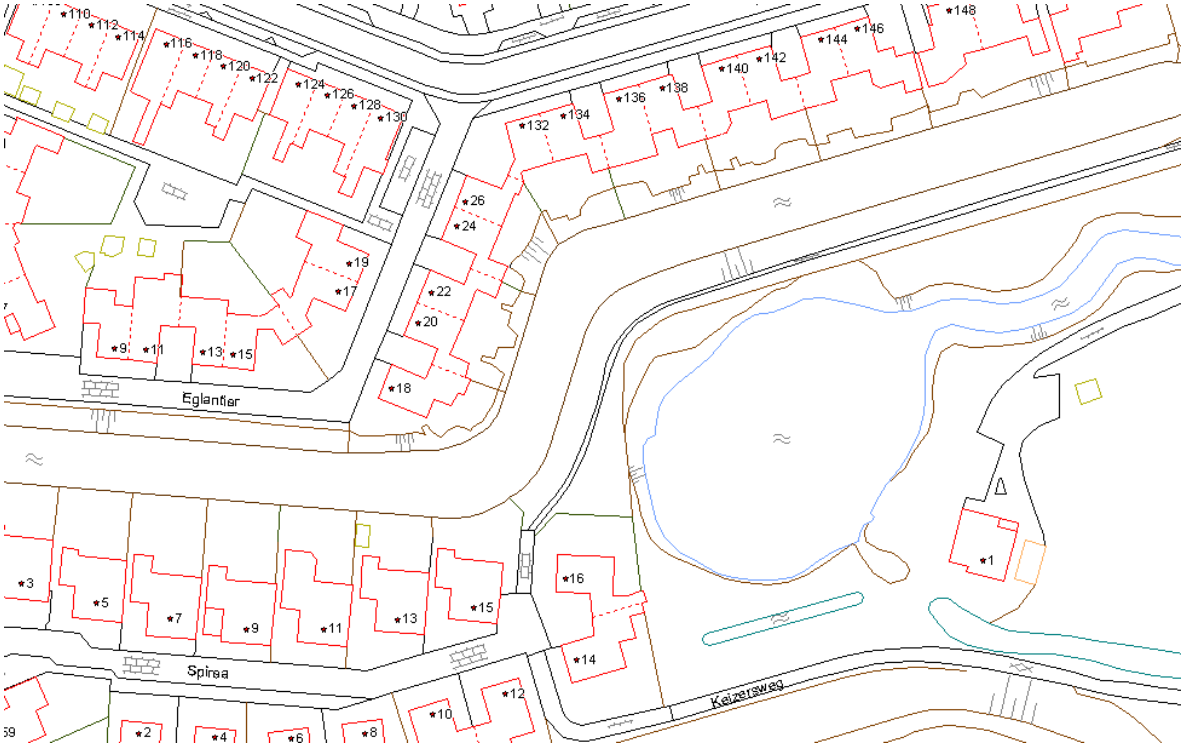
[redacted] EGLANTIER 26

[redacted] Eglantier 24

[redacted] Eglantier 20

[redacted] EGLANTIER 18

Bijlage 3 Overzicht locatie



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Deventer wil een prettige woongemeente zijn voor al haar inwoners. Woongenot staat hoog in het vaandel. Openbaar groen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en uitstraling van de gemeente en daarmee ook aan het woongenot van de individuele burgers.

Veel woongebieden zijn ruim opgezet, waarbij de aanwezigheid van openbaar groen een belangrijke rol speelt. Deze stedenbouwkundige opzet is geen blauwdruk. Het kan gewenst zijn dat een aanpassing van de oorspronkelijke verdeling tussen openbaar en particulier gebied plaatsvindt. Burgers kunnen hier baat bij hebben door het kopen of huren van voormalig groen. Hun privé gebied wordt groter en de waarde van het onroerend goed kan toenemen.

Daarbij staat de gemeente voor een grote bezuinigingsopgave. Om die reden is het project Uitgifte Snippergroen Deventer gestart en is overgegaan tot het actief uitgeven van snippergroen. Het project is opgezet met als doel te bezuinigen op de kosten van het onderhoud en het genereren van geld door het uitgeven van snippergroen door verkoop of verhuur. Snippergroen is openbaar groen, grenzend aan particuliere tuinen, die geen functie heeft in de groenstructuur. Ook stukken openbaar groen die overblijven na een reconstructie/herinrichting vallen onder snippergroen. Met uitgeefbaarheid wordt bedoeld dat groen kan worden verkocht of verhuurd.

De uitgifte van groen mag geen aantasting van de stedenbouwkundige hoofdstructuur met zich meebrengen. Ook zijn er andere voorwaarden opgesteld waaraan de uitgeefbaarheid van snippergroen wordt getoetst.

Om op uitgegeven stukken snippergroen het gebruik als tuin of erf behorend bij woningen juridisch planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om de huidige bestemmingsplannen ter plaatse van de betreffende percelen te herzien.

1.2 Ligging plangebied

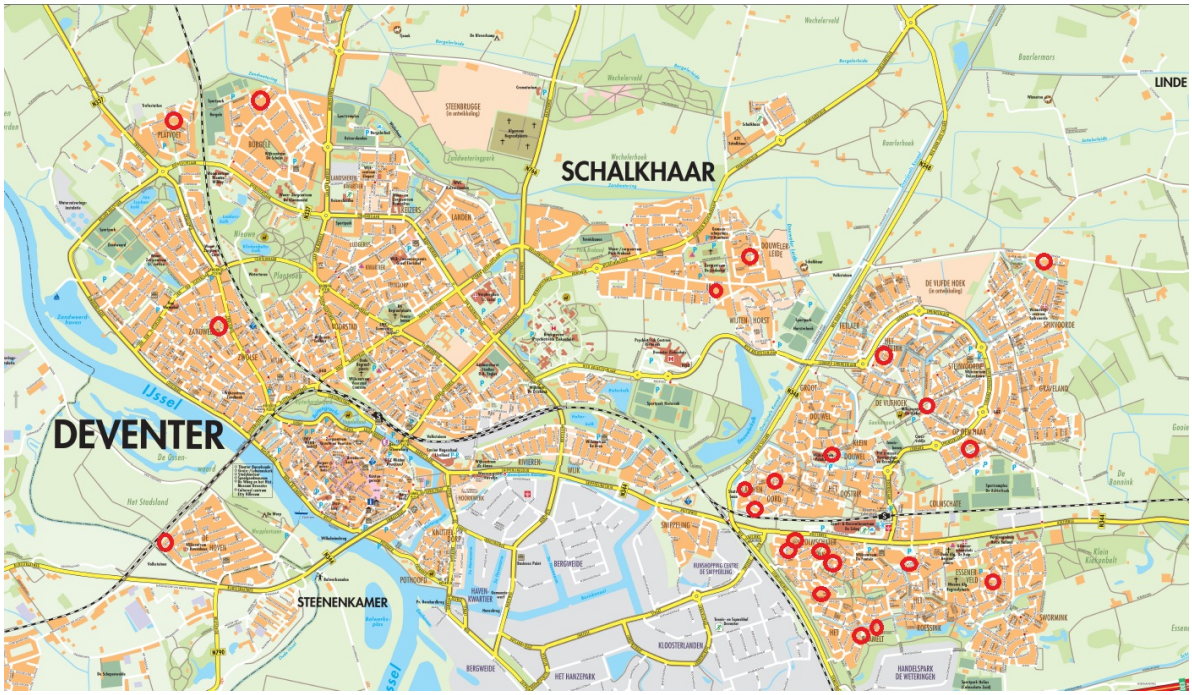
1.2.1 Ligging

Het plangebied bestaat uit 30 locaties die verspreid liggen over de hele gemeente. In onderstaande tabel is een overzicht van de adressen opgenomen waar de percelen snippergroen bij horen.

Adres	***Plaats***	***Buurt***
Alferdinkweg 51	Schalkhaar	Schalkhaar
Atalanta 1	Deventer	Blauwenoord
Baandersweg 27	Deventer	Op den Haar
Bakkerskamp 25	Schalkhaar	Schalkhaar
Bart Bokhorststraat 2	Deventer	Spikvoorde
Bereklauw 65	Deventer	Colmschaterenk
Beyerinckstraat 24	Deventer	Het Jeurlink
Boskrekel 13	Deventer	Blauwenoord
Bronsinklaan 46	Deventer	Essenerveld
Citroenvlinder 47	Deventer	Blauwenoord
Dagpauwoog 50	Deventer	Blauwenoord
De Kuiperij 29	Bathmen	Dorp Bathmen

Dovenetel 22	Deventer	Colmschaterenk
Dovenetel 24	Deventer	Colmschaterenk
Geraniumstraat 52	Deventer	De Hoven
Grote Ratelaar 107	Deventer	Colmschaterenk
Het Vlier 29	Deventer	Borgele
Johannes Sinthenstraat 31	Deventer	Zwolseweg
Johannes Sinthenstraat 33	Deventer	Zwolseweg
Kamperfoelie 1	Deventer	't Bramelt
Maaskantstraat 8	Deventer	Op den Haar
Marsmangaarde 69	Deventer	Platvoet
Nachtegaal 39	Deventer	Groot Douwel
P. Reichholtstraat 15	Colmschate	Dorp Colmschate
P. Reichholtstraat 17	Colmschate	Dorp Colmschate
Paalakker 2	Deventer	Essenerveld
Rolklaver 51	Deventer	Colmschaterenk
Sleutelbloem 14	Deventer	Colmschaterenk
Sleutelbloem 39	Deventer	Colmschaterenk
Spirea 16	Deventer	't Bramelt

In de volgende figuur is de globale ligging van alle percelen binnen het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied "Snippergroen"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden meerdere bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen worden allen partieel herzien door de vaststelling van dit bestemmingsplan Snippergroen.

Het gaat om de volgende bestemmingsplannen:

- Zandweerd-noord/Platvoet
- Zandweerd Zuid
- De Hoven 2010
- Kom Schalkhaar 2005
- Vijfhoek
- Colmschate-West
- Het Oostrik
- Colmschate-Zuid
- Kom Bathmen
- Borgele

De te wijzigen percelen hebben in bovengenoemde bestemmingsplannen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsgebied' of 'Cultuur en Ontspanning - Speeltuin'. Gronden met deze bestemmingen mogen niet gebruikt worden ten behoeve van de functie wonen. Voor het gebruiken als tuin, parkeerplaats of voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen is het nodig de bestemming te wijzigen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en de toekomstige situatie en is de juridische plantoelichting opgenomen. In hoofdstuk 3 is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

De percelen die verkocht worden zijn in de huidige situatie met name in gebruik als openbaar groen. Het gaat om percelen die zijn ingericht met gras, bosschages of bomen. Enkele percelen zijn ingericht met verharding.

De percelen zijn over het algemeen geen onderdeel van de hoofd groenstructuur en kunnen om die reden verkocht of verhuurd worden.

De voorwaarden waaronder percelen verkocht of verhuurd worden zijn opgenomen in het Uitgiftereglement Snippergroen, opgenomen in Bijlage 1 behorende bij deze plantoelichting.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

In de nieuwe situatie is onderscheid te maken in percelen die bebouwd mogen worden en percelen die slechts deels of helemaal niet bebouwd mogen worden.

Ook wordt onderscheid gemaakt in de percelen die worden verkocht of worden verhuurd. De percelen die worden verhuurd krijgen een bestemming waar zowel het gebruik ten behoeve van het wonen is toegestaan, maar ook het gebruik als openbaar gebied. Hiervoor is gekozen om na beëindiging van het huurcontract het gebied weer te kunnen inrichten als groen danwel verblijfsgebied zonder bestemmingsplanherziening.

In de nieuwe situatie zijn er 20 percelen waar na het inwerking treden van dit bestemmingsplan gebouwd mag worden, al dan niet deels. Op deze percelen is het mogelijk om bijgebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde op te richten, conform de in dit bestemmingsplan opgenomen Planregels.

De overige 10 percelen mogen na het inwerking treden van dit bestemmingsplan gebruikt worden ten behoeve van de functie wonen, maar er mag niet gebouwd worden. De gronden mogen gebruikt worden als tuin, parkeerplaats ten behoeve van de woning, etc.

De reden dat deze gronden niet bebouwd mogen worden is onder andere dat de percelen aan de voorkant van de woning liggen, danwel op een plek waar stedenbouwkundig het ongewenst is om te bouwen. Wel mogen op deze percelen bouwwerken, geen gebouw opgericht worden, zoals tuinhekjes waarmee de grond omheind kan worden.

Adres	mag bebouwd worden volgens de in de planregels opgenomen voorwaarden
Alferdinkweg 51	deels
Atalanta 1	ja
Baandersweg 27	deels
Bakkerskamp 25	deels
Bart Bokhorststraat 2	deels
Bereklauw 65	ja
Beyerinckstraat 24	nee
Boskrekel 13	deels
Citroenvlinder 47	ja
Bronsinklaan 46	nee

Dagpauwoog 50	ja
De Kuiperij 29	deels
Dovenetel 22	nee
Dovenetel 24	nee
Geraniumstraat 52	deels
Grote Ratelaar 107	deels
Johannes Sinthenstraat 31	ja
Johannes Sinthenstraat 33	ja
Het Vlier 29	deels
Kamperfoelie 1	deels
Maaskantstraat 8	nee
Marsmangaarde 69	ja
Nachtegaal 39	ja
P. Reichholtstraat 15	nee
P. Reichholtstraat 17	nee
Paalakker 2	nee
Rolklaver 51	nee
Sleutelbloem 14	ja
Sleutelbloem 39	deels
Spirea 16	nee

2.3 Juridische plantoelichting

In de planopzet is gekozen om niet alleen de aangekochte of gehuurde percelen in dit bestemmingsplan op te nemen, maar om het bijbehorende woonperceel ook mee te bestemmen. Door de gehele percelen op te nemen ontstaat er meer duidelijkheid in de gehele bij elkaar behorende situatie. Dit vergemakkelijkt ook de toetsing bij vergunningverlening.

Onderscheid is gemaakt in de manier van bestemmen van de verhuurde en de verkochte percelen.

De (delen van) percelen die verkocht zijn en waar op gebouwd mag worden krijgen de bestemming 'Wonen', al dan niet met een aanduiding 'bijgebouwen'. De (delen van) percelen die verkocht zijn en waar niet op gebouwd mag worden krijgen de bestemming 'Wonen', echter zonder de aanduiding 'bijgebouwen'.

De percelen die worden verhuurd krijgen dezelfde rechten als de percelen die worden verkocht. Deze percelen krijgen dus ook de bestemming 'Wonen', al dan niet met de aanduiding 'bijgebouwen'. Het verschil is dat op deze gronden de aanduiding 'groen', 'verblijfsgebied' of 'speeltuin' zijn opgenomen. Zodra het huurcontract wordt beëindigd is het mogelijk de grond weer in gebruik te nemen als openbaar gebied.

Dit resulteert in de volgende enkelbestemming:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Wonen:

Alle percelen hebben de bestemming Wonen gekregen.

Daar waar dit stedenbouwkundig wenselijk wordt geacht, is het mogelijk bebouwing op te richten in de vorm van aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen. Op deze gronden is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

De percelen waar het niet wenselijk is om te bouwen, onder andere vanwege stedenbouwkundige redenen, hebben wel de bestemming Wonen', maar zonder nadere aanduiding en zonder bouwvlak.

Gronden mogen wel gebruikt worden ten behoeve van het wonen, bijvoorbeeld als tuin of parkeerplaats.

Daar waar op de percelen de aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen is ook de mogelijkheid opgenomen om een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis uit te oefenen. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

De verhuurde percelen hebben een extra functieaanduiding, om na beëindiging van het huurcontract het perceel weer in gebruik te kunnen nemen als openbaar gebied.

Binnen de aanduiding 'groen' zijn functies toegestaan zoals groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden, verhardingen, speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen, kunstobjecten, waterlopen en waterpartijen.

Binnen de aanduiding 'verblijfsgebied' zijn functies toegestaan zoals woonstraten, verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen, voet- en rijwielpaden en verhardingen, groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, en standplaatsen en warenmarkten.

Binnen de aanduiding 'speeltuin' zijn functies toegestaan ten behoeve van speelvoorzieningen met de daarbij behorende groenvoorzieningen en verkeersvoorzieningen.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De regels van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangsregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding:

De delen in het plangebied waar een hoogspanningsverbinding of de daarbij behorende bebouwingsvrije/risico- zones aanwezig is, hebben de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' gekregen. Het oprichten van hoogspanningsmasten is binnen deze bestemming mogelijk. Binnen deze dubbelbestemming gelden bepalingen met het oog op de bescherming van en de veiligheidssituatie rond deze leiding. Door de regel dat voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, kan controle worden uitgeoefend op bouw- en andere activiteiten nabij de leiding.

Artikel 5 Leiding - Water:

De in het plangebied aanwezige (delen van) hoofdwatertransportleidingen worden in de regels beschermd middels een dubbelbestemming waarin is geregeld dat voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Deze verplichting moet de leidingen beschermen tegen werken en werkzaamheden die de leidingen zouden kunnen beschadigen.

Archeologie

Op meerdere percelen in het plangebied is een archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Deze waarden zijn opgenomen in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie'. Deze dubbelbestemmingen kennen alle drie dezelfde elementen maar variëren in de gehanteerde vrijstellingsgrenzen. Deze vrijstellingsgrenzen bepalen welke ingrepen zonder archeologische

voorwaarden aan bouwregels of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. De volgende dubbelbestemmingen komen voor:

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2:
Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3:
Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 4:
Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Bij de opgenomen dubbelbestemmingen voor archeologie gelden verschillende regimes en ondergrenzen. Soms worden voorwaarden of een meldingsplicht opgelegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning bij bouwen en (grond)werkzaamheden. In andere gevallen moet een archeologisch onderzoek worden aangeleverd. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de verschillende voorwaarden bij een omgevingsvergunning.

Voorwaarden aan de vergunning

Geen voorwaarden
Wanneer uit de anvraag blijkt, dat het terrein of delen daarvan al eerder verstoord zijn en de nieuw te verstoren oppervlakte daarmee kleiner wordt dan de aangegeven ondergrens, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In deze gevallen zullen geen archeologische voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Voorwaarden (behouden) in omgevingsvergunning
Wanneer eventuele archeologische resten bedreigd worden door verstoring, dienen eerst de mogelijkheden voor behoud van de archeologische resten in de bodem (in situ) orden onderzocht. Hierbij kan worden gedacht aan het treffen van beschermende maatregelen, zoals een verschuiving van de nieuwbouwlocatie naar een gebied met een lagere verwachting of een minder verstorende manier van funderen.

Meldingsplicht
In die gevallen waar de aanwezigheid van archeologische resten niet kan worden uitgesloten maar de informatiedichtheid en –waarde ten opzichte van de inspanning van een volledig archeologisch onderzoek echter te klein uitvallen, kan aan de omgevingsvergunning een meldingsplicht worden

gekoppeld. Bij de start van de grondwerkzaamheden moet dan worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog. Er kan op deze manier een afspraak gemaakt worden voor een bezoek tijdens de werkzaamheden, een archeologische waarneming. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd. Aan de waarneming zijn voor de aanvrager geen kosten verbonden. Wel dient hiervoor in overleg met de gemeentelijk archeoloog enige tijd te worden ingepland.

Archeologisch Onderzoek
Indien uit het advies blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt het vervolgtraject af van de oppervlakte van de geplande nieuwbouw of werkzaamheden. De vorm van archeologisch onderzoek wordt bepaald wanneer de verstoringsdiepte en de begrenzing van geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden in de bureaustudie gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de omgevingsvergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden.

Wanneer de oppervlakte kleiner is dan 2.500 m² worden zo nodig ter plaatse controleboringen uitgevoerd om de intactheid van de bodem te controleren en eventueel de archeologische verwachting bij te stellen. Bij oppervlaktes tot 2.500 m^2 zijn deze boringen voor rekening van de Gemeente Deventer.

Bij grotere oppervlaktes dient een archeologisch booronderzoek uitgevoerd te worden ter controle van de intactheid van de bodem en archeologische verwachting. Dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Indien uit de boringen blijkt dat de bodemopbouw intact is en de archeologische verwachting door resultaten van het booronderzoek wordt bevestigd, dient archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Bij kleinere oppervlaktes kan in overleg met de (gemeentelijk) archeoloog worden gekozen voor het archeologisch begeleiden van het ontgraven van de bouwkuip. Bij grotere oppervlaktes zal het vervolgonderzoek worden uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. De kosten voor dit onderzoek zijn in beide gevallen voor rekening van de aanvrager. Wanneer proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd wordt op basis van de resultaten bepaald of en welke van de eventuele archeologische resten definitief te worden opgegraven. Ook dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Wanneer alle geselecteerde resten zijn onderzocht, kan worden gestart met de bouw.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Beleidskaders

3.2.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse Europese, nationale of provinciale ruimtelijke belangen betrokken. Het gaat om het herbestemmen van zeer kleine percelen behorend bij woningen. Alle percelen zijn gelegen in het stedelijk gebied.

3.2.2 Gemeentelijk beleid

Groenbeleidsplan

Het groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken is in het groenbeleidsplan een visie op het groen (wat willen we bereiken) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd.

De groenvisie is: "*De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust beheren*".

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen;
- een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie in de praktijk.

De verkochte danwel verhuurde stukjes 'snippergroen' zijn geen onderdeel van de groene hoofdstructuur. De groenstructuur zal door vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet ingrijpend wijzigen. Het groenbeleidsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Uitgiftereglement Snippergroen

In het in Bijlage 1 opgenomen Uitgiftereglement Snippergroen zijn de spelregels opgenomen die gelden voor het al dan niet kunnen uitgeven van gronden.

Per perceel worden aan de hand van de criteria en aandachtspunten beoordeeld of de gronden bestempeld kunnen worden als 'snippergroen'. Vervolgens wordt de uitkomst hiervan verbeeld op een uitgiftekaart. Deze kaart geeft aan welke percelen openbaar gebied in aanmerking komen om te worden uitgegeven.

Een van de criteria heeft betrekking op de vraag of sprake is van structuurgroen. Structuurgroen is groen dat een belangrijke functie heeft in onder andere de stedenbouwkundige structuur van de gemeente. Denk hierbij aan het groen als begeleiding van de hoofdwegen, parken, groen langs waterlopen en als accent op diverse pleinen. Dit groen komt niet voor uitgifte in aanmerking, tenzij het structuurgroen overgedimensioneerd is.

Het overige groen, vaak op buurtniveau, komt veelal wel in aanmerking om te worden uitgegeven.

Andere voorwaarden voor de uitgeefbaarheid van gronden zijn:

- de aangrenzendheid aan het particulier eigendom,
- de verdeling van de groenstrook zonder dat versnippering ontstaat,
- het tegengaan van kantelen (Een kantelenstructuur wordt gekenmerkt door allerlei inkepingen die ontstaan als sommige bewoners wel en andere bewoners niet tot koop/huur overgaan)
- voorkomen van ingesloten groen
- over uitgifte van gronden met bestaande bomen worden specifieke afspraken gemaakt

De in dit bestemmingsplan opgenomen gronden zijn allen opgenomen op de uitgiftekaart en voldoen daarmee aan de spelregels uit het uitgiftereglement.

3.3 Cultuurhistorie en monumenten

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Een nadere beoordeling van dit aspect kan buiten beschouwing worden gelaten.

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied kent geen cultuurhistorische waarden. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Archeologie

Naast de monumentale en cultuurhistorische waarden moeten ook de archeologische (verwachtings)waarden worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Dit is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007). Doel van deze wet is: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

In deze paragraaf wordt in algemene zin beschreven hoe de archeologische verwachting tot stand is gekomen en hoe hiermee in het bestemmingsplan wordt omgegaan.

3.1.1.1 Nieuwe archeologische verwachtingskaart (2013) en nieuwe beleidskaart (2014)

In 2013 is in opdracht van de gemeente Deventer een nieuwe verwachtingskaart opgesteld. Hierin zijn de meest recente archeologische en historische onderzoeksgegevens meegenomen. Ook is nieuw onderzoek verricht naar geomorfologie en de locatie van historische erven. Parallel aan het ontwikkelingstraject van de nieuwe kaart zijn nieuwe verwachtingskaarten ontwikkeld voor respectievelijk landweren en sporen uit de Tweede Wereldoorlog. De resultaten van deze deelstudies zijn door RAAP verwerkt in de nieuwe verwachtingskaart. De nieuwe kaart bevat hierdoor meer detail in geomorfologie, historie en archeologische verwachtingswaarden.

De nieuwe archeologische verwachtingskaart vormt het uitgangpunt voor de archeologische waarden die zijn opgenomen op de plankaarten van dit bestemmingsplan.

In 2014 is op basis van de archeologische verwachtingskaart uit 2013 een beleidskaart opgesteld. Deze beleidskaart kent acht verschillende waarden en hanteert per waarde bepaalde vrijstellingsgrenzen.

Vrijstellingen
De *dieptevrijstelling* is de diepte tot waarop werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden mogen worden uitgevoerd. Over het algemeen geldt een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter. Alleen voor die locaties waar sporen zich naar alle waarschijnlijkheid direct onder maaiveld bevinden, wordt een diepte vrijstelling van slechts 0,3 m gehanteerd. Dit geldt voor de binnenstad en voor hele kwetsbare gebieden in het overige gebied van de gemeente.

De *oppervlaktevrijstelling*sgrens is in de Monumentenwet op 100 m² gesteld. Hiervan kan echter onderbouwd naar boven en beneden worden afgeweken. Voor bijvoorbeeld de binnenstad is deze grens aantoonbaar te ruim. Daarom worden voor de binnenstad verschillende, veelal striktere grenzen gehanteerd. In het buitengebied worden in veel gevallen juist ruimere vrijstellingsgrenzen toegepast. De onderbouwing van de gehanteerde vrijstellingsgrenzen is beschreven in het rapport 'Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid'.

De beleidskaart van de gemeente Deventer kent acht verschillende waarden die lopen van waarde 0 tot 7.

Regime	≥0 m2	> 5 m2	> 10 m2	> 40 m2	> 100 m2	> 200 m2	> 500 m2	> 1000m2	> 2500 m2	> 10000 m2	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

Gebieden met Waarde 0 zijn gebieden waar geen rekening (meer) hoeft te worden gehouden met archeologische resten, omdat de bodem volledig is verstoord. De overige waarden zijn gebaseerd op de kans dat archeologische resten worden gevonden. Bij waarde 1 is de kans op archeologische resten

het kleinst. Bij waarde 7 is die kans het grootst. Bij een kleine kans kunnen meer werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd dan bij een grote kans.

In de tabel van de beleidskaart komen 3 soorten archeologische voorwaarden voor:

- *Onderzoek;* als de tabel 'Onderzoek' voorschrijft, wordt eerst een bureaustudie uitgevoerd. Deze bureaustudie bepaalt of en in welke vorm onderzoek nodig is.
- *Melding:* als de tabel 'Melding' voorschrijft betekent dit dat aan de werkzaamheden een meldingsplicht wordt verbonden.
- *Geen;* als de tabel 'Geen' aangeeft worden geen voorwaarden gesteld aan werkzaamheden in de grond.

De tabel met de beleidswaarden is vertaald in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. De beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie, zoals die in dit bestemmingsplan zijn gehanteerd.

In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen. De onderscheiden dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie kennen veelal dezelfde opbouw maar variëren in de gehanteerde vrijstellingsgrenzen. In paragraaf 2.3 zijn de dubbelbestemmingen nader toegelicht.

3.5 Milieukwaliteitseisen

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie.

3.5.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.

De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De Staat van bedrijfsactiviteiten uit de brochure geeft richtafstanden voor twee verschillende omgevingstypen ('rustige woonwijk' en 'gemengd gebied').

Onderzoek

De percelen in het plangebied liggen allen in een stedelijke woonomgeving. In de omgeving van de percelen zijn geen bedrijven aanwezig. De beoogde functiewijzigingen belemmeren hierdoor geen bedrijven in de omgeving van het plangebied. Daarnaast vormen de beoogde functiewijzigingen geen belemmering voor de gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.2 Bodem

Voor zover bekend zijn de locaties niet verdacht voor een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voor de ruimtelijke procedure is geen aanvullend bodemonderzoek nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.3 Geluid

De voorgenomen planologische wijzigingen maken geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk. In dit kader is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen.

Voor het aspect luchtkwaliteit heeft een beknopt onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Het doel van het onderzoek is bepalen of de voorgenomen ontwikkeling als 'niet in betekenende mate' bijdragend (NIBM) aan de luchtkwaliteit ter plaatse kan worden beschouwd. Uit de NIBM-tool (www.infomil.nl) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' al kan liggen bij een toename van het verkeer met ca. 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer). Voor onderhavige ontwikkeling is helder dat de verkeersgenererende werking onder de 500 motorvoertuigen per etmaal zal blijven en daarmee niet noemenswaardig zal wijzigen door het veranderen van de bestemming. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen.

Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de Verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van de percelen in het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

3.5.5 Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor hogedrukaardgasbuisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” en voor bedrijven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

Op de percelen snippergroen worden geen nieuwe bouwvlakken opgenomen. Door het ontbreken van een bouwvlak kunnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gevestigd. Hiermee bestaat geen verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.6 Ecologie

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de initiatiefnemer verplicht vooraf te toetsen of de voorgenomen activiteit in strijd is met de natuurwetgeving in Nederland. De natuurwetgeving is onderverdeeld in gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet en Omgevingsplan) en soortbescherming (Wet flora en fauna). Het doel van het ecologisch onderzoek is om te bepalen wat de effecten zijn van de geplande ontwikkeling op beschermde natuurwaarden en welke procedure gevolgd moet worden.

Gebiedsbescherming

De beoogde ontwikkeling heeft geen enkele invloed op de wezenlijke kenmerken van beschermde natuurgebieden, zoals het Overijssels Netwerk Natuur (voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of een Natura 2000 gebied zoals de Rijntakken (Uiterwaarden IJssel).

Soortbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor de ter plaatse aanwezige beschermde soorten. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.6 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied ondergrondse kabels en leidingen. Dit betreffen rioleringsbuizen, telecomkabels, gasleidingen en waterleidingen. Deze kabels en leidingen zijn in beeld gebracht ten behoeve van de verkoop/verhuur van de gronden.

De kabels en leidingen nabij het plangebied leveren geen gevaar op voor personen en goederen in de directe omgeving. De kabels en leidingen liggen allen in de openbare ruimte. Het is niet nodig om hiervoor een dubbelbestemming op te nemen of een verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dubbelbestemmingen worden slechts opgenomen indien de bestemming een heel specifiek (ruimtelijk) belang beoogt te regelen. Een toegekende dubbelbestemming vertegenwoordigt een bijzonder belang dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Bij reguliere kabels en leidingen weegt het belang niet zo zwaar dat hiervoor andere ruimtelijke belangen moeten wijken.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bovengrondse kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Leidingen en kabels vormen geen belemmering voor de uitvoer van het bestemmingsplan.

3.7 Waterhuishouding

Watertoets

De watertoets is een wettelijke verplichting voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene) ruimtelijke plannen en besluiten met als doel negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijke niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Het beleid van het waterschap Rijn en IJssel is vertaald in het Waterbeheerplan 2010-2015. In het plan staat het beleid beschreven op een drietal hoofdthema's. Voor het thema Veiligheid is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het thema Watersysteembeheer is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren". Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt “stand still - step forward”. Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema Waterketenbeheer streeft Waterschap Rijn en IJssel naar een goed functionerende waterketen waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd.

Watertoetsproces

Omdat het gaat om 30 verschillende percelen verspreid over de gemeente is het plan niet kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Het Waterschap Groot Salland en het Waterschap Rijn en IJssel zijn via een e-mailbericht op de hoogte gebracht van het plan.

Voor alle percelen geldt dat er geen sprake is van een waterbelang. Het plan voorziet in het gebruiken van kleine voormalige openbare gebieden als tuin of erf. Het gebruik van de gronden heeft geen invloed op de waterhuishouding.

Overstromingsrisico

In de omgevingsverordening heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

Het bestemmingsplangebied ligt (deels) binnen de dijkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (2011), kaarten (2014) en risicobeheersplannen (2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het dijkringgebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

In het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier zijn maatregelen bij Deventer uitgevoerd, die bij hoogwater een dalend effect hebben op de waterstand.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 4.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 4.3 en ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten worden betaald vanuit het project 'Snippergroen'.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. In het voorliggende plan is geen sprake is van aangewezen bouwplannen op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Inspraak

Dit bestemmingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Het initiatief heeft betrekking op het veranderen van het gebruik van kleine snippers grond. Het houden van een inspraakronde wordt niet noodzakelijk geacht. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Dit is immers wettelijk bepaald.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Rijk:

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. Op 1 januari 2012 is de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot de advisering op voorontwerp ruimtelijke plannen. Dit heeft als gevolg dat gemeenten na 1 januari 2012 geen gecoördineerd rijksadvies op een voorontwerpplan meer ontvangen. De VROM-Inspectie reageert vanaf januari inhoudelijk niet meer op nieuw toegezonden

plannen.

Provincie:

Dit plan valt binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel, aangezien het hier slechts gaat om het in gebruik nemen van kleine stukjes grond als tuin of erf, allen binnen bestaand stedelijk gebied. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk. Hiermee is voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Waterschap:

Het waterschap Groot Salland en het Waterschap Rijn en IJssel zijn geïnformeerd over voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. Binnen het plangebied zijn geen waterbelangen aanwezig.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Uitgiftereglement Snippergroen

Uitgiftereglement Snippergroen Deventer

Gemeente Deventer

Januari 2014

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel Uitgifteregelement 3
2. Spelregels uitgifte openbaar groen 4
2.1 Gemeentelijke regelgeving en kaders 4
2.2 Privaatrechtelijke beperkingen 7
3. Soorten overeenkomsten en financiële aspecten 8
3.1 Basis: Burgerlijk Wetboek 8
3.2 Koopovereenkomsten 8
3.3. Huurovereenkomsten 8
4. Uitvoering 9
4.1. Opzegging bestaande overeenkomsten 9
4.2 Uitgifte per buurt/ wijk 9
4.3 Naleving: toezicht en handhaving 9
5. BIJLAGEN 11
Bijlage 1 Bestaande vormen van uitgifte 13
Bijlage 2 Begripsbepalingen 15
Bijlage 3 Toetsingskader voor uitgeefbaarheid 17
Bijlage 4 Model-koopovereenkomst 19
Bijlage 5 Model-huurovereenkomst 26

1. Aanleiding en doel Uitgifteregelement

Deventer is verweven met groen. Dat zie je aan de schitterende parken, de zorgvuldige manier waarop het buitengebied wordt beheerd, de aandacht voor duurzaamheid en natuurlijk aan de historische ligging midden in het Sallandse groen en aan de blauwe IJssel. Niet voor niets kreeg Deventer in 2010 de titel Groenste Stad van Nederland en in 2011 zelfs van Europa.

De gemeente Deventer wil een prettige woongemeente zijn voor al haar inwoners. Woongenot staat hoog in het vaandel. Openbaar groen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en uitstraling van de gemeente en daarmee ook aan het woongenot van de individuele burgers.

Veel woongebieden zijn ruim opgezet, waarbij de aanwezigheid van openbaar groen een belangrijke rol speelt. Deze stedenbouwkundige opzet is geen blauwdruk. Het kan gewenst zijn dat een aanpassing van de oorspronkelijke verdeling tussen openbaar en particulier gebied plaatsvindt. Burgers kunnen hier baat bij hebben door het kopen of huren van voormalig groen. Hun privé gebied wordt groter en de waarde van het onroerend goed kan toenemen.

Daarbij staat de gemeente voor een grote bezuinigingsopgave. Om die reden is het project Uitgifte Snippergroen Deventer gestart en is overgegaan tot het actief uitgeven van snippergroen. Het project is opgezet met als doel te bezuinigen op de kosten van het onderhoud en het genereren van geld door het uitgeven van snippergroen door verkoop of verhuur. Snippergroen is openbaar groen, grenzend aan particuliere tuinen, die geen functie heeft in de groenstructuur. Ook stukken openbaar groen die overblijven na een reconstructie/herinrichting vallen onder snippergroen. Met uitgeefbaarheid wordt bedoeld dat groen kan worden verkocht of verhuurd.
De uitgifte van groen mag geen aantasting van de stedenbouwkundige hoofdstructuur met zich meebrengen. Ook zijn er andere voorwaarden opgesteld waaraan de uitgeefbaarheid van snippergroen wordt getoetst.

Een bijkomend voordeel van het project Uitgifte Snippergroen Deventer is dat er meer eenduidigheid komt in de uitgifteregels. Alle bestaande overeenkomsten worden opgezegd en worden vervangen door nieuwe overeenkomsten. Hierdoor ontstaat rechtsgelijkheid tussen de burgers die openbaar groen hebben gekocht of gehuurd. Voor een overzicht van de verschillende overeenkomsten die er nu zijn, wordt verwezen naar bijlage 1.

Het is wenselijk dat op een eenduidige wijze overgegaan kan worden tot de uitgifte van snippergroen. Dit reglement heeft als doel om hiervoor de kaders te scheppen.

2. Spelregels uitgifte openbaar groen

2.1 Gemeentelijke regelgeving en kaders

2.2.1. Uitgiftekaart en uitgiftecriteria

De gemeente streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikerswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en ontwerpbewust beheren. Om te kunnen beoordelen of groen bestempeld kan worden als snippergroen wordt een uitgiftekaart opgesteld. Deze kaart is opgesteld aan de hand van de uitgiftecriteria en aandachtspunten zoals genoemd in bijlage 3. Deze criteria hebben bijvoorbeeld betrekking op de vraag of sprake is van structuurgroen.
Structuurgroen is groen dat een belangrijke functie heeft in onder andere de stedenbouwkundige structuur van de gemeente. Denk hierbij aan het groen als begeleiding van de hoofdwegen, parken, groen langs waterlopen en als accent op diverse pleinen. Dit groen komt niet voor uitgifte in aanmerking, tenzij het structuurgroen overgedimensioneerd is. Wel kan voor structuurgroen de mogelijkheid bestaan om met bedrijven, stichtingen en/of verenigingen een onderhoudsovereenkomst af te sluiten waardoor invloed uitgeoefend kan worden op het onderhoudsniveau.

Het overige groen, vaak op buurtniveau, komt wel in aanmerking om te worden uitgegeven. Daarbij dient meer specifiek te worden beoordeeld of voldaan kan worden aan andere criteria die betrekking hebben op bijvoorbeeld toekomstige ontwikkelingen, de archeologische waarde van de grond, mogelijke bodemverontreiniging, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, etc. Kortheidshalve wordt verwezen naar bijlage 3.

Per perceel worden aan de hand van de criteria en aandachtspunten beoordeeld of het groen bestempeld kan worden als snippergroen. Vervolgens wordt de uitkomst hiervan verbeeld op een uitgiftekaart. Deze kaart geeft aan welke percelen openbaar groen in aanmerking komen om te worden uitgegeven.

2.2.2 Aanvullende voorwaarden uitgeefbaarheid

<u>Aangrenzendheid</u>
Snippergroen moet direct grenzen aan het particulier eigendom. Om de aangrenzendheid van het snippergroen aan het woonperceel te controleren dient de eigendomsgrens vergeleken te worden met de kadastrale grens. Is de bewoner van het aangrenzende perceel huurder, dan kan alleen

een huurovereenkomst worden afgesloten. Verkoop is wel mogelijk aan de verhuurder van het onroerend goed (bijvoorbeeld een woningcorporatie).

Verdeling groenstrook

Wanneer er sprake is van een stuk openbaar groen dat grenst aan twee of meer percelen, dient bij de verdeling maatwerk plaats te vinden. Bij een gelijktijdige aanvraag (of aanschrijving) wordt een maatwerkoplossing geboden. Van belang hierbij is dat versnippering moet worden voorkomen in verband met onderhoud.

Tegengaan kantelen

Groenstroken die aan de achterzijde van woningen liggen, grenzen over het algemeen aan meerdere tuinen. Het is ongewenst dat er een zogenaamde kantelenstructuur ontstaat. Een kantelenstructuur wordt gekenmerkt door allerlei inkepingen die ontstaan als sommige bewoners wel en andere bewoners niet tot koop/huur overgaat. Wanneer zo´n structuur ontstaat, zorgt dit voor een bemoeilijking van het beheer van het openbaar groen dat wel nog in eigendom (en beheer) van de gemeente blijft. Dit brengt ook extra kosten met zich mee. Het ontstaan van kantelen is dan ook een ongewenste ontwikkeling. Het streven is dan om in zulke situaties pas tot uitgifte over te gaan, wanneer zo veel mogelijk partijen mee doen. Dit is tevens in het belang van stedenbouwkundige uitstraling.

Ingesloten groen

Er kan zich een situatie voordoen dat een stuk groen wordt ingesloten als niet alle bewoners van een blok snippergroen willen kopen of huren. De gemeente kan in zo’n situatie niet tot uitgifte overgaan van alle aanliggende percelen, omdat dit stuk onbereikbaar wordt voor beheer en onderhoud. Ook hier zal gezocht moeten worden naar een maatwerkoplossing.

Bestaande bomen

Wanneer op snippergroen bomen aanwezig zijn, wordt de grond overgedragen met inbegrip van de bomen. Ook de onderhoudskosten komen voor rekening van de koper/huurder. Openbaar groen waarop monumentale en/of structuurbepalende bomen staan, wordt niet uitgegeven (kortheidshalve wordt verwezen naar het beoordelingssysteem van het protocol “omgevingsvergunningverlening kap”). Openbaar groen waarop beschermwaardige bomen staan komen in sommige gevallen wel in aanmerking voor uitgifte. Een eventuele kapaanvraag zal beoordeeld worden aan de hand van de gemeentelijke regelgeving (zie Algemene Plaatselijke Verordening en het protocol). Dit kan derhalve betekenen dat de betreffende boom niet gekapt mag worden omdat hij waardevol is. Om een aanvraag te kunnen doen dient de aanvrager eigenaar van de grond te zijn. Een huurder kan geen aanvraag voor kap indienen.

2.2.3 Bestemmingsplan en bebouwingsmogelijkheden

Na uitgifte van snippergroen zal het bij het woonperceel getrokken worden. Dit heeft tot gevolg dat het perceel groter wordt. Het woonperceel zal veelal de bestemming ‘Tuin’, of ‘Wonen’ hebben. Het snippergroen heeft in de meeste gevallen de bestemming ‘Groen’.

Een van de uitgangspunten bij de uitgifte van snippergroen is dat de beeldkwaliteit niet mag verslechteren. Dit is in de praktijk echter lastig te waarborgen. De nieuwe huurder/eigenaar wil het stuk grond bij zijn huidige tuin trekken en bijvoorbeeld omheinen (bijvoorbeeld door het opschuiven van een schutting), (deels) bestraten, voorzien van een tuinhuis, de woning uitbreiden, etc. Hierdoor kan de groene uitstraling verdwijnen. In het algemeen moet een keuze gemaakt worden of aan het snippergroen dezelfde bouwmogelijkheden toegekend kunnen worden als aan de rest van het woonperceel of dat deze mogelijkheden ingeperkt moeten worden. Daarom wordt onderscheid gemaakt tussen:

a. uitgeefbaar snippergroen dat beeldbepalend is en
b. uitgeefbaar snippergroen dat zonder meer afgestoten kan worden.

Ad a. Beeldbepalend snippergroen

Snippergroen dat uitgeefbaar (dus geen structuurgroen), maar ook beeldbepalend is (bijvoorbeeld bij een achterkantsituatie), moet een groen karakter behouden. Bebouwing (zowel vergunningplichtig als vergunningvrij op basis de Wabo) is op deze percelen ongewenst en is uitgesloten. In de overeenkomst is deze voorwaarde nadrukkelijk opgenomen. Erfafscheidingen mogen niet gebouwd worden, maar dienen van “plantaardig” materiaal te zijn. Voor deze percelen blijft de groenbestemming gehandhaafd. Dit betekent ook dat deze percelen alleen verhuurd zullen worden en niet verkocht mogen worden.

Ad b. Snippergroen dat afgestoten kan worden

Er is snippergroen dat qua beeldkwaliteit geen bijzondere waarde heeft. Als ook aan de overige uitgiftecriteria kan worden voldaan, kan dit snippergroen zonder meer afgestoten worden. Deze percelen kunnen een woonbestemming krijgen. Hiermee wordt aangesloten op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het aanliggende perceel. Om dit planologisch mogelijk te maken zal na de afronding van ieder deelproject het bestemmingsplan worden herzien. De tijdsperiode tussen uitgifte en de tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan zal hierdoor ca 1,5 jaar bedragen. Totdat het nieuwe bestemmingsplan van kracht is mag niet op de grond gebouwd worden (niet vergunningvrij en vergunningplichtig alleen via een afwijking van het bestemmingsplan).

Niet alleen de verkoop maar ook de verhuur van dit type snippergroen is mogelijk. In de praktijk blijkt dat het verhuren van groen kan leiden tot een aantal specifieke knelpunten. De gemeente is/blijft bij verhuur zowel eigenaar van de grond als van de opstallen (“natrekking”). Dit betekent dat de gemeente ook aansprakelijk gesteld kan worden bij calamiteiten. Ook wordt de gemeente aangemerkt als overtreder als illegaal gebouwd is op gemeentegrond. Daarom is de gemeente, als eigenaar van de grond, te allen tijde bevoegd om op te treden als gehandeld wordt in strijd met vigerende publiekrechtelijke regels.

Ook bestaat de mogelijkheid dat gehuurde percelen teruggeven worden aan de gemeente, waardoor de grond weer in gebruik genomen moet worden als groen. In de huurovereenkomst wordt daarom opgenomen dat als het perceel langer dan 5 jaar in gebruik is geweest, het perceel kaal, vrij van goederen en opstallen (waaronder bouwwerken en gebouwen in welke vorm dan ook), opgeleverd moet worden en als het perceel korter dan 5 jaar in gebruik is geweest het perceel in de oorspronkelijke staat opgeleverd moet worden. Op foto’s zal de situatie worden vastgelegd. De gemeente zal derhalve niet meewerken aan de vestiging van een recht van opstal.

2.2 Privaatrechtelijke beperkingen

Wanneer in de grond kabels en/of leidingen aanwezig zijn, moet voordat tot uitgifte wordt overgegaan, met de kabelexploitant overlegd worden of uitgifte door verkoop of verhuur mogelijk is. Als de kabelexploitant mee wil werken, wordt naar een passende oplossing gezocht. Constatering van kabels en leidingen gebeurt door middel van een klic-melding. Dit verzorgt de gemeente. Wanneer de grond in eigendom overgaat, en in de grond kabels en leidingen aanwezig zijn, wordt dit in een overeenkomst vastgelegd. Dit gebeurt bij notariële akte met een recht van opstal. Dit recht van opstal wordt door middel van een kettingbeding notarieel vastgelegd voor nieuwe eigenaren en zijn rechtsopvolgers. Dit betekent dat degene met wie het contract wordt afgesloten en de toekomstige eigenaren van het perceel het zakelijk recht van de kabelexploitant moet respecteren en eventueel onderhoud van de nutsbedrijven moet dulden. Onder kabels en leidingen wordt mede verstaan lichtmasten, lichtzuilen en dergelijke. Wanneer daarvan sprake is en de lichtmast verplaatst moet worden, dan gebeurt dit op kosten van de aanvrager.

3. Soorten overeenkomsten en financiële aspecten

3.1 Basis: Burgerlijk Wetboek

De verkoop van gemeentelijke grond aan particulieren wordt gereguleerd door het Burgerlijk Wetboek (BW). Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet bevoegd om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente. Hieronder valt het sluiten van een huur- en verkoopovereenkomst voor snippergroen. Verkoop en verhuur van snippergroen is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Dergelijke handelingen zijn, op grond van artikel 8:3 van de Algemene wet bestuursrecht uitgesloten van bezwaar en beroep. De gemeente is ook bij privaatrechtelijk optreden gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur conform artikel 3:14 BW.

3.2 Koopovereenkomsten

De uitgifte van openbaar groen door middel van een koopovereenkomst, geschiedt bij een notariële transportakte. Door deze akte wordt het eigendom overgedragen van de gemeente Deventer aan de nieuwe eigenaar. De prijs voor snippergroen is een kostendekkende prijs en de marktconformiteit ervan is getoetst door planeconomen van de gemeente Deventer. De prijs is vastgelegd in de grondbrief 2014 die begin 2014 is vastgesteld. Het bedrag is exclusief kosten koper (o.a. notaris- en kadaster, en administratiekosten, overdrachtsbelasting en de kosten voor de klic-melding).

In bijlage 4 is de model koopovereenkomst opgenomen.

3.3. Huurovereenkomsten

Het huurbedrag per jaar is 5,5% van de verkoopprijs. Het percentage van 5,5% is gebaseerd op de interne rekenrente (5%) en administratieve lasten (0,5%) waar de gemeente terugkerend mee geconfronteerd wordt bij verhuur van de grond[1].

In bijlage 5 is de model huurovereenkomst opgenomen.

[1] Wanneer over de te verhuren grond belasting betaald moet worden op basis van de Wet waardering onroerende zaken (Woz), worden de huurpenningen vermeerderd met deze belasting.

4. Uitvoering

4.1. Opzegging bestaande overeenkomsten

Met een aantal van de mensen die reeds openbaar groen in gebruik hebben genomen, is een overeenkomst afgesloten op basis van één van de oude regelingen. Met het vaststellen van dit reglement worden alle bestaande overeenkomsten opgezegd. In de overeenkomsten is opgenomen dat de mogelijkheid hiertoe bestaat. Zonder opgaaf van reden kan met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden de overeenkomst eenzijdig worden opgezegd. Dit gebeurt bij aangetekende brief. Wel krijgen de personen waarvan de overeenkomst wordt ontbonden, de mogelijkheid om een koop- of huurovereenkomst af te sluiten, enkele uitzonderingen daargelaten.

Deze aanschrijving zal gefaseerd worden uitgevoerd per buurt. Nadat alle buurten aangeschreven zijn, is de rechtsongelijkheid ten aanzien van de diversiteit in regelingen en overeenkomsten verholpen.

4.2 Uitgifte per buurt/ wijk

Na vaststelling van dit reglement wordt buurt na buurt, actief uitvoering gegeven aan dit reglement. Dit betekent dat bestaande overeenkomsten worden opgezegd en bewoners de mogelijkheid krijgen een nieuwe overeenkomst te sluiten op basis van dit reglement.
Eventuele verzoeken die buiten het project om gedaan worden, zullen ad hoc behandeld worden en kunnen (indien nodig) meeliften bij de periodieke bestemmingsplanherziening.

4.3 Naleving: toezicht en handhaving

Naleving begint bij goede communicatie. Een inventarisatie heeft uitgewezen dat er binnen de gehele gemeente Deventer sprake is van ongeveer 1300 situaties waarbij partijen openbaar groen illegaal in gebruik hebben. Niet iedereen die openbaar groen illegaal in gebruik heeft, weet dat dit niet mag. Soms is niet duidelijk waar de eigendomsgrens loopt. Een direct uitvloeisel van deze nota, zijn de uitgiftekaarten. Deze kaarten zullen per wijk worden aangeboden op de gemeentelijke website. Hierdoor is voor een bewoner direct te zien waar de erfgrens loopt en of de strook openbaar groen die aan de tuin grenst voor uitgifte in aanmerking komt. Een belangrijk doel van deze regeling is dan ook de bekendheid omtrent de regels van snippergroen vergroten. Per wijk zullen burgers actief worden aangeschreven over de (on)mogelijkheid snippergroen te kopen en te huren. Door het op een betere manier aanbieden van de beschikbare informatie, zal er minder openbaar groen illegaal in gebruik worden genomen.

Als openbaar groen in strijd met het bestemmingsplan (bijvoorbeeld door bebouwen in strijd met de bestemming) in gebruik is genomen, heeft de gemeente verschillende instrumenten om tot handhaving over te gaan. In de overeenkomst zijn hiervoor boeteclausules opgenomen. Ook kan de gemeente over gaan tot het opleggen van een dwangsom of het toepassen van bestuursdwang via de publiekrechtelijke weg.

5. BIJLAGEN

Bijlage 1 Bestaande vormen van uitgifte

Tot en met 2011 was de regeling, “Uitgifte openbaar groen (2002)” van kracht. Deze regeling gaat uit van uitgifte van woongroen[2] door middel van een gebruiksovereenkomst. Hiermee wordt de grond in eigendom van de gemeente behouden. In deze regeling is een open overgangsregeling opgenomen. Dit betekent dat overeenkomsten die zijn afgesloten op basis van de regelingen die voor 2002 van toepassing waren, doorliepen. Dit heeft geresulteerd in een grote diversiteit aan regelingen. Deze diversiteit aan regelingen zorgt voor grote administratieve lasten en rechtsongelijkheid. Tot en met 2011 is openbaar groen in gebruik genomen op basis van de volgende regelingen:

Huurovereenkomsten

Bij een huurovereenkomst werd per vierkante meter een bepaald bedrag aan huur betaald per jaar, na een jaar had men een recht tot koop. Hierop werd niet actief actie ondernomen. Eveneens werden de huurprijzen slecht geïndexeerd, waardoor er verschillen bestaan in de huurprijs. De meeste huurovereenkomsten die in 2011 nog golden, waren al afgesloten voor 2002. In 2002 hebben huurders de keuze gekregen of zij de huurovereenkomst wilden houden of een gebruikersovereenkomst wilden afsluiten op basis van de nieuwe regeling. Voor de huurders die niet op basis van de nieuwe regeling een gebruiksovereenkomst wilden afsluiten, gold dat de overeenkomst zou eindigen nadat zij het eigendom van de woning zouden verliezen (uitsterfbeleid).

Gebruiksovereenkomsten

Dit zijn overeenkomsten waarbij het eigendom behouden blijft van de gemeente, en het gebruik over gaat. De bewoner betaalt eenmalig een bedrag en mag de grond gebruiken zo lang hij daar woonachtig is. Probleem hierbij is dat bij verhuizingen dit niet werd doorgegeven en de nieuwe eigenaar ter goede trouw was. Hierdoor kan het eigendom van rechtswege overgaan. Nadeel van deze gebruiksovereenkomst is dat het veel administratieve lasten met zich meebrengt en dat de kans op verjaring bij verkoop van het huis weer ontstaat. Daarbij is het financieel voor de gemeente niet interessant, omdat de eenmalige opbrengsten laag zijn.
Een ander probleem bij deze overeenkomsten zijn de bomen op uitgegeven grond. In de gebruiksovereenkomsten die werden afgesloten, staat dat deze boom in onderhoud en beheer blijft van de gemeente Deventer. In de praktijk gebeurt het onderhouden van de boom echter niet consequent, omdat de boom in de regel moeilijk te bereiken is.

[2] Woongroen zijn stroken openbaar groen die veelal tussen woningen zijn aangelegd ter afscheiding en voorkoming van inkijk.

Adoptieovereenkomsten

Hierbij gaat het om de overdracht van het beheer aan bedrijven. Door de bedrijven wordt niets betaald en dit scheelt de gemeente slechts in onderhoudskosten. Het betreft hier alleen groen op industrieterreinen.

Tientjesregeling Diepenveen

Bij deze regeling betaalde de bewoner, ongeacht het aantal vierkante meters, tien gulden per jaar voor de ingebruikname van groen. Het contract werd in principe elk jaar verlengd. Aan de overeenkomst zijn geen voorwaarden verbonden. Gebleken is dat diverse overeenkomsten zoek zijn geraakt en in de overeenkomsten die er wel zijn, is het aantal vierkante meters dat in gebruik is gegeven, niet vastgelegd. Ten aanzien van deze regeling geldt een uitsterfbeleid sinds 2002.

Bruikleenovereenkomsten

Hierbij wordt hetzelfde geregeld als een bij een gebruiksovereenkomst. Verschil is erin gelegen dat de bruikleenovereenkomst ‘om niet’ wordt afgesloten.

Bijlage 2 Begripsbepalingen

- **Openbaar groen**
  Groenvoorzieningen met een publieke functie, gelegen op openbare terreinen en in eigendom, beheer en onderhoud bij de gemeente Deventer. Planologisch is dit groen in de regel bestemd als ´groen´, ´verkeersdoeleinden´ of ´verblijfsgebied´.

- **Snippergroen**
  Openbaar groen, zonder recreatieve, ecologische of structurerende functie, direct grenzend aan een woon- of bedrijfsperceel. Er is geen minimum of maximum oppervlakte om als snippergroen aangemerkt te kunnen worden.

- **Structuurgroen**
  Aaneengesloten openbaar groen met een belangrijke recreatieve, ecologische en/of decoratieve functie (bovenwijks-, wijk- en buurtgroen).

- **Uitgeefbaar groen**
  openbaar groen, dat in aanmerking komt om te verkopen, te verhuren of te adopteren.

- **Uitgiftekaart**
  Kaart waarop staat welk groen in de gemeente Deventer in aanmerking komt voor uitgifte.

- **Woongroen**
  Snippergroen dat veelal tussen de woningen aanwezig is en aangelegd ter afscheiding en voorkoming van inkijk.

Bijlage 3 Toetsingskader voor uitgeefbaarheid

Om te bepalen of een perceel snippergroen betreft en kan worden uitgegeven worden de volgende onderdelen behandeld/beoordeeld:

1. beschrijving van de wijk/buurt
2. beoordelingscriteria snippergroen
3. aandachtspunten bij uitgifte

1. beschrijving van de wijk/buurt

Elke wijk en buurt is anders qua opzet. De ene wijk is ruim en groen opgezet, in een andere wijk is minder openbaar groen voorhanden. Deze typering van de wijk is belangrijk bij het bepalen hoe om te gaan met uitgifte van een specifiek stukje openbaar groen.

2. beoordelingscriteria snippergroen

De bindende criteria gelden voor elke wijk of buurt. Aan de hand van deze criteria kun je snel bepalen of een stukje groen aangemerkt kan worden als snippergroen. Het groenperceel kan worden uitgegeven als het voldoet aan een of meerdere onderstaande randvoorwaarden:

- Het perceel is in eigendom van de gemeente;
- Het perceel is bestemd als openbaar groen;
- Het perceel is direct grenzend aan het perceel van de woning;
- Het perceel maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van de wijk of buurt;
- Het perceel maakt geen onderdeel uit van een ecologische hoofdstructuur (EHS).
- Het perceel grenst niet aan de hoofdwegenstructuur van de wijk of buurt;
- Op het perceel bevinden zich geen structuurbepalende/ monumentale bomen.

3. aandachtspunten bij uitgifte

Voor een aantal criteria is maatwerk nodig. Afhankelijk van de beschrijving van de wijk (1), het betreffende perceel en onderstaande aandachtspunten wordt advies uitgebracht over de uitgeefbaarheid van het snippergroen. Dit advies kan bijvoorbeeld inhouden dat uitgifte niet mogelijk is, dat uitgifte mogelijk is onder bepaalde voorwaarden, dat alleen huur of alleen koop mogelijk is of dat uitgifte alleen mogelijk is als alle aangrenzende percelen ook worden uitgegeven. De aandachtpunten hebben o.a. betrekking op:

- Beeldkwaliteit bij uitgifte;
- Sociale en fysieke veiligheid bij uitgifte;
- Voorgenomen wijzigingen van de gemeente in de openbare ruimte (herstructurering, herinrichting)

- Aanwezigheid van bomen op het perceel;
- Aanwezigheid van kabels en leidingen in, op of boven de grond;
- Aanwezigheid van lichtmasten op het perceel;
- Onderhoudbaarheid van aangrenzend openbaar groen (regulier beheer moet mogelijk blijven);
- Toegankelijkheid van aangrenzend openbaar groen;
- Waterbergingsfunctie van het perceel;
- Archeologische waarde van het perceel;
- Aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Bijlage 4 Model-koopovereenkomst

K O O P O V E R E E N K O M S T

ORB/MERIDIONUMMER

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,

   te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Vastgoed ingevolge het besluit van de Algemeen directeur van 22 januari 2013, het besluit van burgemeester en wethouders van 8 mei 2012 en het besluit van de burgemeester van 11 mei 2012, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente,

2. NAAM, gevestigd/wonende te ADRES, POSTCODE te Deventer,
   hierna te noemen de koper,

zijn overeengekomen als volgt:

I De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:

een perceel grond gelegen aan de ADRES ter grootte van circa … m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie …, nummer(s) ….. (ged.) zoals op de aangehechte, door beide partijen geparafeerde en bij deze overeenkomst behorende, situatietekening met een groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor overschrijving in de openbare registers,

hierna te noemen het perceel;

II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Het verkochte, de koopsom en betaling

1.1. De koopsom bedraagt € ….,-- (zegge: …. euro) kosten koper.

1.2. De koopsom dient door koper te zijn voldaan voor of uiterlijk op de dag van het passeren van de leveringsakte.

1.3. Indien de koopsom op het moment van passeren nog niet volledig is voldaan, dan is de koper zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en is koper aan de gemeente, onverlet latende de overige rechten van de gemeente, een rentevergoeding verschuldigd over de koopsom van het al dan geldende rentepercentage per maand, waarbij een gedeelte van een maand geldt als een volledige maand. Deze rente wordt berekend over de periode

beginnend op de dag dat de koopsom verschuldigd is (lid 2) en eindigend op de dag dat de leveringsakte gepasseerd wordt.

1.4. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd zoals deze geldt gedurende de periode van bedoeld uitstel van betaling.

1.5. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de juridische levering, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, omzetbelasting, de kosten van de notaris en de kadastrale inschrijving en inmeting zijn voor rekening van de koper. Alle lasten en belastingen die over het verkochte (zullen) worden geheven, zijn vanaf het tijdstip van het passeren van de akte van levering voor rekening van de koper.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

2.1a. De levering van het perceel zal geschieden binnen twee maanden nadat de gemeente het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer betreffende de verkoop van het perceel aan koper heeft verzonden.

De akte van levering van het perceel wordt gepasseerd ten overstaan van notaris:

……. **(nog in te vullen door de koper, zie bijlage bij aanbiedingsbrief voor overzicht notariskosten)** te Deventer of zijn/haar waarnemer.

2.1b. De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. De koper moet zich te allen tijde houden aan de publiekrechtelijke rechten en plichten die gelden voor het perceel, waaronder in ieder geval maar niet uitsluitend het ter plaatse geldende bestemmingsplan of de van kracht zijnde beheersverordening.

2.2. De levering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
Vanaf de levering komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en komt het verkochte geheel voor rekening en risico van de koper.

2.3. Alle aanspraken die de gemeente ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op koper vanaf het tijdstip van juridische eigendomsoverdracht van het verkochte.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

3.1a. Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De notaris verricht de controle op lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers vóór de overdracht van het perceel aan koper.

3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle rechten en aanspraken, erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel. De koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte. De koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde –hem onbekende- lasten en beperkingen betreffende het perceel.

3.1c. Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven blijkt, dat aan het perceel lasten en beperkingen verbonden zijn, die voor koper niet kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft koper het recht uiterlijk zeven dagen na de in artikel 3 lid 1 sub a bedoelde controle van de notaris, mits schriftelijk en gemotiveerd, aan de gemeente mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet aanvaardt. Het staat de gemeente vervolgens vrij, door schriftelijke mededeling aan koper, te verzenden binnen tien dagen nadat de mededeling van koper hem heeft bereikt, deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst, zonder gehouden te zijn tot vergoeding enigerlei schade, te ontbinden.

3.2. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

3.3. Indien de koper na de eigendomsoverdracht doch voor het tijdstip van de kadastrale inmeting aan de gemeente verzoekt de grenzen van het perceel nogmaals aan te geven, dan komen de kosten hiervan voor rekening van de koper.

Artikel 4 Milieu

4.1. Het is de gemeente niet bekend dat de bodem van het verkochte verontreinigd is. Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, ook voor eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt uitgesloten, behoudens die voor uitwinning.

4.2. Onder verontreiniging wordt niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

4.3. Het risico dat na het tijdstip van overdracht van het verkochte blijkt dat er verontreiniging in het verkochte aanwezig is, komt geheel voor rekening van de koper.

Artikel 5 Bebouwing, inrichting en gebruik

5.1. Het verkochte mag uitsluitend worden gebruikt conform de vigerende publiekrechtelijke regels met dien verstande dat altijd moet worden gehandeld conform het geldende bestemmingsplan of de beheersverordening. Een en ander ten behoeve van de woning aan de ADRES te Deventer. Iedere activiteit waarvoor bij of krachtens artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) een omgevingsvergunning is vereist danwel op grond van het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor) geen vergunning nodig is, wordt uitgesloten, behoudens het bepaalde in bepaling 5.5.

5.2a. Het is niet toegestaan het perceel te gebruiken voor en te bebouwen met vergunningsvrije bouwwerken welke kunnen worden gebruikt voor woon-, winkel-, en kantoordoeleinden.

5.2b. Het onder lid 2a van dit artikel bedoelde verbod zal als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers. Deze kwalitatieve verplichting zal rusten op het gekochte en van rechtswege overgaan op degene(n), die het goed zal (zullen) verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n), die van de rechthebbende een recht tot gebruik op het gekochte zal (zullen) krijgen, mede gebonden zal (zullen) zijn.

Bij overtreding van de bepaling van lid 2a van dit artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, een boete van € 5.000,- (zegge vijfduizend Euro).

5.3. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2a en 2b, is een ander gebruik als beschreven in lid 1, slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders conform artikel 2.4, lid 1 van de Wabo.

5.4. De koper is ermee bekend dat op het verkochte thans de publiekrechtelijke bestemming [invullen] rust en dat door derden van de gemeente kan worden verlangd dat de gemeente handhavend optreedt tegen gebruik van het verkochte door koper in strijd met de vigerende bestemming. Het in de vorige zin bedoelde handhavend optreden door de gemeente en de gevolgen hiervan kwalificeert niet als een tekortkoming van de gemeente in de nakoming van deze overeenkomst en koper zal in verband hiermee op grond van deze overeenkomst geen enkele vordering op de gemeente hebben.

5.5. De gemeente verbindt zich jegens de koper om een publiekrechtelijk besluitvormingstraject te starten teneinde het door koper gewenste gebruik van het perceel als tuin en/of erf behorende bij de woning aan het ADRES juridisch-planologisch mogelijk te maken. De gemeente zal binnen anderhalf jaar na ondertekening van deze overeenkomst een bestemmingsplan in procedure brengen (door de ter visielegging van een ontwerpbestemmingsplan) waardoor het mogelijk wordt om het gehuurde als tuin/erf te gebruiken en te bebouwen, conform de Deventer Standaard voor bestemmingen. Pas na de aanpassing van het bestemmingsplan wordt dit bestemmingsplan het planologisch kader en vervalt de bepaling zoals genoemd in de eerste volzin van bepaling 5.6.

Mocht de uitkomst van deze bestemmingsplanherziening ertoe leiden dat het bestemmingsplan op het perceel niet kan worden aangepast, dan kan de koper hiertoe schriftelijk verzoeken de koop te ontbinden.

Artikel 6 Garanties gemeente

De gemeente garandeert, onverminderd het in deze overeenkomst bepaalde, het navolgende:

a. De gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;

b. vanwege de overheid en/of nutsbedrijven zijn de gemeente tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd;

c. ten aanzien van het verkochte zijn de gebruikelijke zakelijke lasten verschuldigd waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;

d. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan

en is niet ter onteigening aangewezen, dan wel opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de artikelen 3, 4, 5, dan wel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 7 Vervreemding, verhuur en ingebruikgeving

Het is koper niet toegestaan het verkochte afzonderlijk van de woning aan de ADRES te Deventer te verkopen, verhuren of anderszins in gebruik te geven aan derden. Indien koper overgaat tot verkoop, verhuur of ingebruikgeving van de woning aan de ADRES te Deventer dient deze verkoop, verhuur of ingebruikgeving mede te omvatten de verkoop, verhuur of ingebruikgeving van het verkochte.

Artikel 8 Erfdienstbaarheden/opstalrecht

In de akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:

a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;

b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het perceel.

Artikel 9 Niet nakoming, boetebedingen

9.1. Bij niet nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze koopovereenkomst verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, een onmiddellijk opeisbare boete van 50% van de koopsom, met de bevoegdheid om de eventueel meer geleden schade te vorderen.

9.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van de brief waarin de boete is opgelegd.

9.3. Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- per dag bedragen.

9.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behouden partijen het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 10 Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt zijdens de gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer niet tot verkoop besluit.

Artikel 11 Faillissement en beslag

11.1. Indien de koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

11.2. Indien het in lid 1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van boeten ingevolge deze overeenkomst en kosten te boven gaan.

Artikel 12 Ondeelbare verbintenissen

12.1. De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

12.2. Alle partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 13 Bijlagen

De volgende bij deze koopovereenkomst gevoegde, door partijen geparafeerde bijlagen maken onverbrekelijk deel uit van deze koopovereenkomst:

Bijlage 1: Tekening: d.d. DATUM met tekeningnummer 201211097, blad ….

Artikel 14 Domicilie keuze

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in viervoud en getekend.

De koper,

NAAM

……..

(handtekening en datum)

De gemeente,

de burgemeester,

namens hem,

De heer R. Lub

……..

(handtekening en datum)

Bijlage 5 Model-huurovereenkomst

HUUROVEREENKOMST

ORB/KENMERK

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,

   te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Vastgoed ingevolge het besluit van de Algemeen directeur van 22 januari 2013, het besluit van burgemeester en wethouders van 8 mei 2012 en het besluit van de burgemeester van 11 mei 2012, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente,

en

2. NAAM BEWONER, gevestigd/wonende te ADRES, POSTCODE te PLAATS,

   Hierna te noemen "de huurder",

zijn overeengekomen als volgt:

De gemeente verhuurt aan de huurder, die van de gemeente huurt de percelen met bijbehorende aanhorigheden, gelegen aan de STRAAT te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie LETTER SECTIE, nummer SECTIE (ged.) ter grootte van circa AANTAL METERS m² (zoals dat op de aangehechte, bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde situatietekening nr. ……, blad …. met een groene kleur is aangegeven),

hierna te noemen "het gehuurde",

en wel onder de navolgende voorwaarden:

Artikel 1 Huurperiode

Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op het moment van afsluiten van deze huurovereenkomst.

Artikel 2 Huurprijs/betaling

2.1. De huurprijs bedraagt € HUURPRIJS (zegge: HUURPRIJS IN WOORDEN Euro) per jaar/maand.

2.2. De huurder voldoet de huurprijs bij vooruitbetaling per maand/half jaar/jaar na ontvangst van een factuur, voor het eerst zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst.

2.3. De huurder voldoet aan de gemeente alle betalingen die hij krachtens deze overeenkomst verschuldigd is in wettig Nederlands betaalmiddel en zonder verrekening of korting.

Artikel 3 Bestemming van het gehuurde

3.1. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt overeenkomstig het ter plaatse geldende bestemmingsplan of de van kracht zijnde beheersverordening. De huurder is er dan ook mee bekend dat op het gehuurde thans de publiekrechtelijke bestemming [invullen] rust en dat deze gronden niet mogen worden bebouwd. Iedere activiteit waarvoor bij of krachtens artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) een omgevingsvergunning is vereist danwel op grond van het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor) geen vergunning nodig is, is hierdoor uitgesloten.

Door derden kan worden verlangd dat de gemeente handhavend optreedt tegen gebruik van het gehuurde door de huurder in strijd met de vigerende bestemming. Het in de vorige zinnen bedoelde handhavend optreden door een gemeentelijk bestuursorgaan en de gevolgen hiervan kwalificeert niet als een gebrek.

*__Toevoegen in situatie dat snippergroen afgestoten kan worden:__

De gemeente zal binnen anderhalf jaar na ondertekening van deze overeenkomst een bestemmingsplan in procedure brengen (door de ter visielegging van een ontwerpbestemmingsplan) waardoor het mogelijk wordt om het gehuurde als tuin/erf te gebruiken en te bebouwen, conform de Deventer Standaard voor bestemmingen. Na de aanpassing van het bestemmingsplan wordt dit bestemmingsplan het kader waaraan aanvragen om omgevingsvergunning zullen worden getoetst en vervalt de bepaling zoals genoemd in de eerste volzin van deze bepaling.

Mocht de uitkomst van deze bestemmingsplanherziening ertoe leiden dat het bestemmingsplan op het perceel niet kan worden aangepast, dan kan dit op verzoek van de verhuurder leiden tot ontbinding van deze overeenkomst of tot aanpassing van de huurprijs die geldt voor onbebouwbaar snippergroen.

3.2. De huurder mag het gehuurde in ieder geval niet als verkoopplaats, als werkplaats en als opslag- of stallingsplaats gebruiken of doen gebruiken behoudens indien het gebruik conform de bestemming is, zoals deze onder lid 1 van dit artikel is aangegeven en aan alle publiekrechtelijke vereisten wordt voldaan.

3.3. De huurder houdt het gehuurde uitsluitend zelf in gebruik en wel overeenkomstig het gebruik zoals dat is aangegeven in lid 1 van dit artikel en hij houdt het gehuurde daartoe ingericht. De huurder gebruikt het gehuurde overigens als een goed huisvader met inachtneming van bestaande zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en dergelijke en van overheidswege gestelde of nog te stellen voorschriften en eisen en hij bezorgt derden geen overlast.

3.4. De huurder mag de huidige inrichting van het gehuurde niet wijzigen, noch enige aanpassing aan, op of in het gehuurde aanbrengen indien voor een dergelijke activiteit een omgevingsvergunning, met daarbij behorende voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, vereist is.

3.5. De huurder maakt op zijn kosten de door hem, zonder de schriftelijke toestemming van de gemeente aangebrachte wijzigingen aan of op het gehuurde op eerste aanzegging van de gemeente ongedaan.

3.6. De huurder dient in het bezit te zijn van eventueel voor de uitoefening van de op het gehuurde uitgeoefende activiteiten – waaronder in ieder geval maar niet uitsluitend begrepen het aanwezig hebben van bouwwerken - vereiste publiekrechtelijke vergunningen en/of ontheffingen.

De huurder zal nimmer enige vordering tegen de gemeente instellen indien het daartoe bevoegde gezag enige gevraagde vergunning en/of ontheffing geheel of gedeeltelijk weigert of enige verleende vergunning en/of ontheffing geheel of gedeeltelijk intrekt.

3.7. Iedere vorm van bebouwing dient te voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Ten allen tijde dient het bouwwerk deugdelijk en veilig te zijn. Als blijkt dat het bouwwerk onveilig en niet deugdelijk is of zal zijn, dan is de gemeente als eigenaar bevoegd om de huurder te verzoeken de bebouwing onmiddellijk te (laten) verwijderen.

3.8. De huurder oefent de activiteiten op het gehuurde zodanig uit dat:

a. niet in strijd wordt gehandeld met enige bepaling uit deze overeenkomst en voorts niet met enige wet, verordening of ander overheidsvoorschrift;
b. niet het gevaar ontstaat, dat enige overheidsvergunning zal of kan worden ingetrokken;

c. de aan het gehuurde verbonden goodwill niet achteruit gaat, tenzij deze vervangen wordt door de door huurder gekweekte nieuwe goodwill;

d. geen milieuverontreiniging of milieuaantasting van het gehuurde of zijn belendingen ontstaat.

3.9. De huurder mag geen voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen, zoals oplosmiddelen, drukinkt, verfresten, fotochemicaliën en andere chemische stoffen lozen op de eventueel aanwezige riolering.

Artikel 4 Wederverhuur etc.

4.1. De huurder is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, of de exploitatie van de op het gehuurde uitgeoefende activiteiten geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen of over te laten.

4.2. De huurder dient te dulden dat ten laste van het perceel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en/of de nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel.

Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmede belaste personen, die daartoe zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

De huurder is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk

functioneren danwel de bereikbaarheid van vorenbedoelde voorzieningen kan worden belet of belemmerd, danwel de voorzieningen kunnen worden beschadigd.

Artikel 5 Toestand gehuurde bij begin huur

5.1. De huurder verklaart het gehuurde, met inbegrip van de daartoe behorende voorzieningen in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard en daarvoor geen nadere beschrijving te verlangen.

5.2. De gemeente is niet bekend met de aanwezigheid van verontreiniging van het gehuurde of andere belemmeringen die aan het gebruik als tuin en/of erf in de weg staan.

Artikel 6 Onderhoud en reparaties

6.1. Huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud en in stand houden van het gehuurde en – indien na schriftelijke toestemming zoals bedoeld in artikel 3.4- de erfafscheiding.

6.2. Voor rekening van de huurder is het klein onderhoud van het gehuurde en de kleine en dagelijkse reparaties welke volgens de wet en het plaatselijk gebruik te zijnen laste komen en het onderhoud van de door de huurder aangebrachte wijzigingen.

6.3. De gemeente heeft het recht, één en ander met inachtneming van het gestelde in artikel 206 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de door hem nodig geoordeelde herstellingen, vernieuwingen of voorzieningen aan het gehuurde aan te brengen.

6.4. De huurder laat de gemeente en door hem aan te wijzen personen toe tot het gehuurde voor het uitvoeren van de in lid 1 bedoelde werkzaamheden en het uitvoeren van inspecties; de bedoelde werkzaamheden en inspecties worden na overleg met de huurder uitgevoerd.

Artikel 7 Kosten

7.1. Voor rekening van huurder komen alle belastingen, kosten en heffingen in verband met het gebruik en de ingebruikneming van het gehuurde.

Artikel 8 Schade

8.1. De huurder is verplicht het gehuurde met alle nodige zorg, aandacht en als een goed huurder te gebruiken. De huurder neemt daartoe bijvoorbeeld alle nodige maatregelen ter voorkoming van schade aan het gehuurde of belendingen, waaronder begrepen schade die het gevolg kan zijn van enige weersgesteldheid. De huurder brengt de gemeente onverwijld op de hoogte van schade of gebreken die aan het gehuurde dreigen te ontstaan of zijn ontstaan.

8.2. De huurder doet de gemeente onverwijld mededeling van alle omstandigheden ten aanzien van het gehuurde, waarvan de kennisneming voor de gemeente van belang kan zijn.

8.3. Alle schade aan het gehuurde ontstaan door schuld of nalatigheid van of vanwege de huurder, dan wel van met zijn goedvinden aanwezige derden, of voortvloeiende uit werkzaamheden ten behoeve van of in opdracht van de huurder door derden verricht is voor rekening van de huurder. Indien de huurder niet, niet geheel of niet tijdig bedoelde schade herstelt kan de gemeente de daarop betrekking hebbende werkzaamheden voor rekening van de huurder uitvoeren of laten uitvoeren, in welk geval de huurder de daarop betrekking hebbende nota's op eerste verzoek van de gemeente aan de gemeente voldoet.

8.4. Alle schades die ontstaan door of in verband met het gebruik dat de huurder van het gehuurde maakt, zijn voor rekening van de huurder.

Onder de schadeposten vallen onder meer de kosten van benodigde milieusanerende maatregelen op het gehuurde en op belendingen, kosten van daarop betrekking hebben de onderzoeken en huurtermijnen.

8.5. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat aan de personen en goederen van de huurder of van derden, tenzij het betreft schade als gevolg van de staat van het gehuurde, voor zover de gemeente terzake grove schuld treft of terzake ernstig nalatig is gebleven.

Artikel 9 Vrijwaring

9.1. De huurder vrijwaart de gemeente tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade voor zover deze door de uitoefening van de in het gehuurde uitgeoefende activiteiten is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de huurder, diens ondergeschikten of derden die het gehuurde aandoen.

9.2. De huurder vrijwaart de gemeente tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade of tot verlenging van gebruiksrechten voor zover die derden, al dan niet op basis van afspraken met de huurder, of feitelijk, gebruiksrechten ontlenen met betrekking tot het gehuurde en in welke vorm die afspraken ook mochten zijn gemaakt.

Artikel 10 Bezichtigingsregeling

De huurder is bij voorgenomen verkoop of verhuur van het gehuurde verplicht, zonder daartoe enige vergoeding te ontvangen en waarbij hij het aanbrengen van verkoop- en/of huuraankondigingen gedoogt, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven.

Artikel 11 Beëindiging door opzegging

11.1. De gemeente en de huurder hebben elk het recht, met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden, deze overeenkomst op te zeggen; de opzegging geschiedt bij aangetekende brief.

11.2. De huurder bewilligt uitdrukkelijk in de beëindiging van deze overeenkomst op het tijdstip zoals dat voor de gemeente in zijn opzegging op grond van lid 1 is aangegeven.

Artikel 12 Ontbinding bij einde huur / verkoop woning

Deze overeenkomst eindigt, zodra de huurder heeft opgehouden huurder/eigenaar van de op het eerste blad genoemde woning te zijn. Huurder is verplicht de gemeente van de huurbeëindiging/verkoop woning schriftelijk in kennis te stellen. Het gehuurde gaat derhalve niet automatisch over op de volgende huurder of eigenaar van deze woning.

Artikel 13 Ontbinding bij tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst

13.1. De gemeente kan deze overeenkomst met onmiddellijke ingang, na ommekomst van de in de ingebrekestelling genoemde termijn, zonder enige opzegtermijn bij deurwaardersexploit of bij aangetekende brief ontbonden verklaren ingeval:

- de huurder in staat van faillissement wordt verklaard, surcéance van betaling aanvraagt of op andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt;
- de huurder tekortschiet in de nakoming van de overeenkomst.

13.2. De huurder schiet, onder meer, tekort in de nakoming van de overeenkomst indien hij:

- de huurpenningen niet, of niet volledig op de gestelde tijdstippen voldoet;
- enige andere bepaling van deze overeenkomst niet, niet volledig of niet tijdig nakomt;
- enige voorwaarde verbonden aan een door de gemeente verleende toestemming niet of niet volledig nakomt dan wel daaraan niet of niet volledig voldoet;
- het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden afstaat of de exploitatie van de op het gehuurde uitgeoefende activiteiten geheel of gedeeltelijk aan een derde overdraagt of laat overgaan;
- het gehuurde feitelijk verlaat.

13.3. De huurder vergoedt aan de gemeente alle schaden die de gemeente lijdt ingeval de overeenkomst wordt ontbonden ten gevolge van het tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst door de huurder.

13.4. De huurder verbeurt, nadat hij op voet van de tweede zin ingebreke is gesteld, aan de gemeente een dadelijk, door de overtreding zelve opeisbare boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) voor iedere dag dat de huurder enige bepaling van deze overeenkomst of enige voorwaarde gesteld op grond van deze overeenkomst overtreedt of niet nakomt.

De gemeente stelt de huurder bij deurwaardersexploit of bij aangetekende brief ingebreke en stelt daarbij de fatale termijn waarbinnen de huurder de gelegenheid heeft alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

13.5. De gemeente kan ingeval, de huurder tekortschiet in de nakoming van de overeenkomst, in plaats van deze overeenkomst ontbonden te verklaren nakoming van deze overeenkomst vorderen. De vordering tot nakoming kan ook ingesteld worden ingeval de huurder de boete als bedoeld in lid 4 verbeurt.

Artikel 14 Oplevering en toestand van het gehuurde bij einde huur

14.1.1 Indien het perceel korter dan 5 jaar is gehuurd, levert de huurder het gehuurde op bij het einde van de huur en/of gebruik, ook ingeval hij het gehuurde op een eerder tijdstip feitelijk verlaat, in de oorspronkelijke toestand, d.w.z. het moment waarop deze overeenkomst is ondertekend.

14.1.2 Indien het perceel langer dan 5 jaar is gehuurd, levert de huurder het gehuurde op bij het einde van de huur en/of gebruik, ook ingeval hij het gehuurde op een eerder tijdstip feitelijk verlaat, vrij van goederen en opstallen, waaronder bouwwerken en gebouwen in welke vorm dan ook.

14.1.3 Hetgeen is bepaald onder 15.1.1 en 15.1.1.2 geldt niet voor de situatie dat de huurovereenkomst wordt ontbonden omdat de (voormalig) huurder overgaat tot koop.

14.1.4 Hetgeen is bepaald onder 15.1.1 en 15.1.1.2 geldt niet als een nieuwe direct opvolgende huurder schriftelijk verklaart dat hij de opstallen zal overnemen. De rechten en plichten zoals genoemd in 15.1.1 en 15.1.2 zullen hierbij overgaan op de nieuwe huurder, met dien verstande dat als peildatum geldt de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst met de voorgaande huurder is ondertekend.

14.1.5 De gemeente zal niet meewerken aan het vestigen van een recht van opstal voor bouwwerken op een gehuurd snippergroenperceel.

14.2. De huurder maakt op zijn kosten de door hem tijdens de huurperiode aangebrachte wijzigingen in het gehuurde en/of de in het gehuurde aangepaste voorzieningen aan het einde van de huur en/of het gebruik ongedaan. Dit geldt ook, als verhuurder dit wenselijk acht, voor veranderingen aangebracht door huurder met schriftelijk toestemming van de gemeente als bedoeld in artikel 3, lid 4, van deze overeenkomst. Deze verplichting geldt niet voor wijzigingen en/of aanpassingen die door de gemeente in een schriftelijk stuk als verbetering van het gehuurde zijn aangemerkt; de huurder ontvangt voor een verbetering geen vergoeding en laat die aan het einde van deze overeenkomst in stand.

14.3. De huurder voert voor zijn rekening de bij het einde van de huur en/of het gebruik nodig blijkende reparaties of onderhoudswerkzaamheden uit die betrekking hebben op het wegnemen van achterstallig onderhoud één en ander voor zover die op voet van artikel 6 voor zijn rekening zijn.

14.4. De huurder zal uiterlijk op de dag van het einde van de huurovereenkomst het gehuurde geheel ontruimd en in goede en zindelijke staat, vrij van milieuverontreinigingen, achterlaten.

14.5. De gemeente mag, nadat de huurder in de gelegenheid is gesteld zijn zaken weg te nemen maar hiervan binnen de gestelde termijn geen gebruik heeft gemaakt, alle zaken die door de huurder na het einde van de huur in het gehuurde heeft achtergelaten, zonder enige

vergoeding of aansprakelijkheid zijnerzijds (laten) verwijderen, tenzij het de gemeente bekend is dat de komende huurder de betreffende zaken heeft overgenomen.

14.6. De huurder betaalt aan de gemeente een geldelijke vergoeding overeenkomend met de laatst geldende betalingsverplichting, ingeval de huurder na de datum van het einde van deze overeenkomst werkzaamheden uitvoert, of nog dient uit te voeren die betrekking hebben op zijn verplichtingen zoals die in de leden 1, 2, 3, 4, 5 van dit artikel en in artikel 3, lid 5 zijn vastgelegd. Als periode voor deze geldelijke vergoeding geldt het tijdvak gelegen tussen de datum van het einde van deze overeenkomst tot de datum dat de huurder het gehuurde ten genoege van de gemeente aan de gemeente oplevert.

14.7. De gemeente kan indien de huurder zijn verplichtingen zoals die in de leden 1, 2, 3, 4, 5 van dit artikel en in artikel 3, lid 5 zijn vastgelegd niet, niet geheel of niet tijdig nakomt de daarop betrekking hebbende werkzaamheden voor rekening van de huurder (laten) uitvoeren; lid 7 blijft dan van toepassing.

Artikel 15 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien twee of meer personen huurder zijn, is elk van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 16 Slotbepalingen

16.1. De kosten die de gemeente maakt of moet maken, daarin begrepen de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, omdat de huurder zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet volledig nakomt, evenals de kosten die betrekking op ontruiming van het gehuurde, zijn, met uitzondering van de als gevolg van een definitieve rechterlijke beslissing door de gemeente te betalen proceskosten, voor rekening van de huurder.

16.2. De huurder dient zijn eventuele klachten en wensen schriftelijk bij de gemeente in; in dringende gevallen kan hij dit mondeling doen en nadien schriftelijk bevestigen.

Artikel 17 Bijlage(n)

De volgende tekening(en) maakt/maken integraal en onlosmakelijk onderdeel uit van onderhavige overeenkomst:

1. Situatietekening, tekeningnummer ……., blad …, d.d. ……

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt.

Deventer, 20

Huurder,

Naam

……..

(handtekening en datum)

De gemeente,

De burgemeester,

namens deze,

teammanager Vastgoed

……..

(handtekening en datum)

Bijlagen: situatietekening met tekeningnummer …., blad .., d.d. ……

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Snippergroen met identificatienummer NL.IMRO.0150.P322-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 Bed and Breakfast-voorziening:

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.9 beroep of bedrijf aan huis:

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.14 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak

1.15 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren, en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.24 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.25 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.26 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

zijdelingse grens van een bouwperceel waarin of waarop krachtens dit plan de bouw van een hoofdgebouw niet is toegestaan;

1.27 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.28 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.29 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.30 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte

van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.31 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.32 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

1.34 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.35 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.36 weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.37 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.38 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.39 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

1.40 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 11.2;
b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.4.1;
c. groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'groen';
d. verkeer- en verblijfsgebied ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied';
e. speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';

met de daarbij behorende

f. tuinen en erven;
g. paden;
h. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
   1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m^2, niet meer dan 75 m^2 bedragen;
   2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m^2 tot 1.000 m^2, niet meer dan 100 m^2 bedragen;
   3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2, niet meer dan 150 m^2 bedragen.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

3.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen, of niet meer dan 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
   1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m^2 0 m bedragen;
   2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m^2 niet minder dan 1 m bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. overkappingen dienen op minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan worden gebouwd met dien verstande dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m^2 en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan niet meer dan 1 m mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. artikel 3.2.2 onder c en worden toegestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt verhoogd met ten hoogste 2 m, ten behoeve van de realisering van een dakopbouw of een dakkapel;
b. artikel 3.2.3 onder a worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
   1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
   2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt, of niet meer bedraagt dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
   3. de oppervlakte niet meer dan 6 m^2 bedraagt;
   4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
   5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
c. artikel 3.2.3 onder f worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

3.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. de parkeersituatie.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder b, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

3.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. de parkeersituatie.

Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een hoogspanningsverbinding van ten hoogste 110 kV.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 50 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 4.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in lid 4.3;

b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

4.4.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad;
b. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 5 Leiding - Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een watertransportleiding.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 5.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het ophogen of verbreden van een dijk.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in lid 5.3;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

5.4.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad;
b. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Vaststelling archeologische waarde

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **2500 m²** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
c. Als de bodemingreep **groter** is dan **1000 m²**, **kleiner** is dan **2500 m²**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 6.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

6.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **1000 m²**, kleiner is dan **2500 m²**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **1000 m²** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstorende werking.

6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

6.3.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
    1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
    2. als de grondingreep **groter** is dan **1000 m²** en kleiner is dan **2500 m²**, met in achtneming van het bepaalde onder 6.3.4 onder a.

6.3.4 Voorwaarden

a. Als de bodemingreep groter is dan 1000 m^2 en kleiner is dan 2500 m^2, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
b. Als uit het in artikel 6.3.3 onder b genoemde rapport blijt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Vaststelling archeologische waarde

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **500 m²** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
c. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m²**, **kleiner** is dan **500 m²**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 7.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

7.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

7.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **200 m²**, **kleiner** is dan **500 m²**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **200 m²** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstorende werking.

7.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

7.3.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
    1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
    2. als de grondingreep **groter** is dan **200 m²** en **kleiner** is dan **500 m²**, met in achtneming van het bepaalde onder 7.3.4 onder a.

7.3.4 Voorwaarden

a. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m²** en **kleiner** is dan **500 m²**, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.

b. Als uit het in artikel 7.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Vaststelling archeologische waarde

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **200 m²** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
c. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m²**, **kleiner** is dan **200 m²**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 8.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

8.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

8.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
d. de verplichting tot het bieden van de gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **100 m²**, **kleiner** is dan **200 m²**, en dieper is dan **0,50 m** onder maaiveld.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **100 m²** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstorende werking.

8.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 8.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

8.3.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
    1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
    2. als de grondingreep **groter** is dan **100 m²** en **kleiner** is dan **200 m²**, met in achtneming van het bepaalde onder 8.3.4 onder a.

8.3.4 Voorwaarden

a. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m²** en **kleiner** is dan **200 m²**, kan aan de vergunning het oorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
b. Als uit het in artikel 8.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

11.2 Beroep of bedrijf aan huis

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m^2 mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed and Breakfast-voorziening mag worden gerealiseerd mits:
    1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
    2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
    3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

11.3 Kleinschalige kinderopvang

11.3.1 Gebruiksregels

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), geen bedrijfswoning zijnde, ten behoeve van kleinschalige kinderopvang wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;

b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;

11.3.2 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.3.1 en worden toegestaan dat kleinschalige kinderopvang in een bedrijfswoning wordt gevestigd.

11.3.3 Toepassingsvoorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 11.3.2 is alleen mogelijk indien:

a. aangetoond is dat de bestaande milieusituatie en externe veiligheidsituatie ter plaatse geen belemmering vormen voor de functie kinderopvang;
b. wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden zoals beschreven in artikel 11.3.1.

11.4 Parkeren

11.4.1 Gebruiksregels

Het gebruik van bouwwerken ten behoeve van de in Hoofdstuk 2 genoemde functies is alleen toegestaan indien wordt voldaan aan de in Bijlage 2 gestelde parkeernormen en het op grond van deze parkeernormen vereiste aantal parkeerplaatsen in stand wordt gehouden.

11.4.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 11.4.1, teneinde functies toe te staan waarvoor in Bijlage 2 geen parkeernorm is gesteld;
b. de in lid 11.4.1 gestelde parkeernormen.

11.4.3 Toepassingsvoorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 11.4.2 is alleen mogelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag op andere wijze in adequate parkeergelegenheid of de parkeerbehoefte wordt voorzien en voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

11.4.4 Verbinden voorschriften

Het bevoegd gezag kan een voorschrift aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.2 verbinden, inhoudende de verplichting tot betaling van een parkeerbijdrage.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Bevoegdheid

13.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

a. de geluidsbelasting vanwege het weg - en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 14.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Artikel 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

14.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Uitzondering

Artikel 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Snippergroen'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand	Categorie	Verkeer	Visueel	Bodem	Lucht
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1G	1		
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1		
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1		
0125	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1		
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1		
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1		
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1		
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1		

Bijlage 2 Parkeernormen

Deze parkeernormen zijn vastgesteld in de 'Nota Parkeernormen Deventer 2013, auto en fiets' op 02 oktober 2013.
Voor toepassing van de normen zie: 'Beleidsregel parkeernormen Deventer 2013'. Deze beleidsregel bevat richtlijnen (regels) voor de wijze waarop burgemeester en wethouders uitvoering geven aan artikel 2.5.30 en 2.5.30a van de Bouwverordening.

Parkeernormen auto per functie per stedelijke zone

Functie	Eenheid	Centrum	Eerste schil centrum	Tweede schil centrum	Rest be-bouwde kom	Buitengebied	aandeel bezoekers
Hoofdgroep Wonen							
Koop, vrijstaand	woningen	1,4	1,4	1,7	2,1	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee - onder- een- kap	woningen	1,4	1,4	1,6	2	2,2	0,3 pp per woning
Koop, tussen/ hoek	woningen	1,3	1,3	1,5	1,8	2	0,3 pp per woning
Koop, etage, duur	woningen	1,3	1,3	1,5	1,9	2,1	0,3 pp per woning
Koop, etage, midden	woningen	1,2	1,2	1,4	1,7	1,9	0,3 pp per woning
Koop, etage, goedkoop	woningen	1	1	1,2	1,5	1,6	0,3 pp per woning
Huurhuis, vrije sector	woningen	1,3	1,3	1,5	1,8	2	0,3 pp per woning
Huurhuis, sociale huur	woningen	1	1	1,2	1,5	1,6	0,3 pp per woning
Huur, etage, duur	woningen	1,2	1,2	1,4	1,7	1,9	0,3 pp per woning
Huur, etage, midden/ goedkoop	woningen	0,9	0,9	1	1,3	1,4	0,3 pp per woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	woningen	0,5	0,5	0,5	0,7	0,7	0,2 pp per kamer
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	woningen	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,2 pp per kamer
Aanleunwoning en serviceflat	woningen	0,4	0,4	1	1,1	1,2	0,3 pp per woning
Hoofdgroep Werken							
Kantoor (zonder baliefunctie)	100m2 bvo	1,1	1,1	1,5	1,7	2,6	5%
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100m2 bvo	1,4	1,4	1,8	2,3	3,6	20%
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats) (1)	100m2 bvo	1,2	1,2	1,7	2,2	2,4	5%
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) (2)	100m2 bvo	0,6	0,6	0,7	1	1,1	5%
Bedrijfsverzamelgebouw (3)	100m2 bvo	0,9	0,9	1,3	1,6	2	
Hoofdgroep winkelen en boodschappen							
Buurtsupermarkt	100m2 bvo	1,7	1,7	2,5	3,4	5,7	89%
Discountsupermarkt	100m2 bvo	2,9	2,9	4,6	6,5	9,7	96%
Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)	100m2 bvo	2,8	2,8	4,4	5,4	6,9	93%
Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)	100m2 bvo	3,2	3,2	3,8	4,9	7,9	93%
Grote supermarkt	100m2 bvo	5,4	5,4	6,5	7,7	8,8	84%
Groothandel in levensmiddelen	100m2 bvo	5,7	5,7	6	6,4	7,4	80%
Binnenstad of hoofdwinkel (stads) centrum (50.000 - 100.000 inwoners)	100m2 bvo	3,4	3,4	nvt	nvt	nvt	92%
Binnenstad of hoofdwinkel (stads) centrum (100.000 - 175.000 inwoners)	100m2 bvo	3,5	3,5	nvt	nvt	nvt	96%
Buurt - en dorpscentrum	100m2 bvo	nvt	nvt	2,9	3,7	nvt	72%
Wijkcentrum (klein)	100m2 bvo	nvt	nvt	3,5	4,5	nvt	76%
Wijkcentrum (gemiddeld)	100m2 bvo	nvt	nvt	4,1	5,1	nvt	79%
Wijkcentrum (groot)	100m2 bvo	nvt	nvt	4,5	5,7	nvt	81%
Stadsdeelcentrum	100m2 bvo	nvt	nvt	5	6,3	nvt	85%
Weekmarkt (bij klein wijk- , buurt - en dorpscentrum)							
Kringloopwinkel	100m2 bvo	0,5	0,5	1,1	1,7	2,3	89%
Bruin - en witgoedzaken	100m2 bvo	3,3	3,3	5,3	7,4	9,3	92%
Woonwarenhuis/ woonwinkel	100m2 bvo	1	1	1,5	1,7	2	91%
Woonwarenhuis (zeer groot (circa 25.000m2 bvo))	100m2 bvo	2,5	2,5	3,6	4,8	5,2	95%
Meubelboulevard/ woonboulevard	100m2 bvo	1,4	1,4	1,8	2,3	2,5	93%

Winkelboulevard	100m2 bvo	2,7	2,7	3,3	4	4,6	94%
Outletcentrum	100m2 bvo	7,1	7,1	8,3	9,6	10,4	94%
Bouwmarkt	100m2 bvo	1,1	1,1	1,7	2,3	2,5	87%
Tuincentrum (inclusief buitenruimte)	100m2 bvo	1,7	1,7	2,1	2,6	2,9	89%
Groencentrum (inclusief buitenruimte)	100m2 bvo	1,7	1,7	2,1	2,6	2,9	89%
Hoofdgroep sport, cultuur en ontspanning							
Bibliotheek	100m2 bvo	0,4	0,4	0,7	1,1	1,4	97%
Museum							
Bioscoop (4)	100m2 bvo	2,8	2,8	7,5	11	13,7	94%
Filmtheater/ filmhuis (5)	100m2 bvo	2,3	2,3	4,9	7,7	9,9	97%
Theater/ schouwburg (6)	100m2 bvo	6,6	6,6	7,5	9,8	12	87%
Vlakvloertheater (7)	100m2bvo	5,4	5,4	6	8	10	87%
Musicaltheater (8)	100m2 bvo	2,6	2,6	3,2	3,9	5,1	86%
Casino	100m2 bvo	5,1	5,1	5,8	6,5	8	86%
Bowlingcentrum	per bowlingbaan	1,4	1,4	2,1	2,8	2,8	89%
Biljart-/ snookercentrum	per tafel	0,8	0,8	1	1,4	1,8	87%
Dansstudio	100m2 bvo	1,4	1,4	3,6	5,4	7,4	93%
Fitnessstudio/ sportschool (9)	100m2 bvo	1,2	1,2	3,2	4,7	6,5	87%
Fitnesscentrum (9)	100m2 bvo	1,5	1,5	4,2	6,2	7,4	90%
Wellnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	100m2 bvo	nvt	nvt	nvt	9,3	10,3	99%
Sauna, hammam	100m2 bvo	2,2	2,2	4,3	6,6	7,3	99%
Sporthal (10)	100m2 bvo	1,3	1,3	1,9	2,7	3,5	96%
Sportzaal (10)	100m2 bvo	1	1	1,8	2,7	3,6	94%
Tennishal	100m2 bvo	0,2	0,2	0,4	0,5	0,5	87%
Squashhal	100m2 bvo	1,4	1,4	2,2	2,7	3,2	84%
Zwembad overdekt	100 m2 bassin	8	8	10,1	11,5	13,3	97%
Zwembad openlucht	100 m2 bassin	6,5	6,5	9,6	12,9	15,8	99%
Zwemparadijs							
Sportveld							
Stadion							
Kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	100m2 bvo	1	1	1,3	1,7	2,1	98%
Kunstijsbaan (400meter)	100m2 bvo	1,6	1,6	1,9	2,4	2,8	98%
Ski - en snowboardhal							
Jachthaven							
Golfoefencentrum (circa 6 ha)	centrum	34	34	42	51	56	93%
Golfbaan (18 holes, circa 60-70 ha))	18 holes, 60ha	65	65	79	96	118	98%
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	100m2 bvo	2,7	2,7	3,5	4,4	5,1	97%
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	100m2 bvo	3,1	3,1	4,1	5,3	6,1	98%
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	100m2 bvo	3,4	3,4	4,4	5,5	6,4	98%
Kinderboerderij (stadsboerderij)							
Manege (paardenhouderij)	per box	nvt	nvt	nvt	nvt	0,4	90%
Dierenpark							
Attractie - en pretpark							
Volkstuin	per 10 tuinen	1	1	1,2	1,4	1,5	100%
Plantentuin (botanische tuin)							
Hoofdgroep horeca en (verblijfs)recreatie							
Camping (kampeerterrein) (11)	standplaatsen	nvt	nvt	nvt	nvt	1,2	90%
Bungalowpark (huisjescomplex)	bungalows	nvt	nvt	nvt	1,6	2,1	91%

1* hotel	per 10 kamers	0,3	0,3	0,7	2,3	4,5	77%
2** hotel	per 10 kamers	1,2	1,2	2	3,9	6,3	80%
3*** hotel	per 10 kamers	1,8	1,8	2,9	4,7	6,8	77%
4**** hotel	per 10 kamers	2,9	2,9	4,6	6,8	9	73%
5 ***** hotel	per 10 kamers	4,5	4,5	7,2	10,1	12,6	65%
Café/ bar/ cafetaria (12)	100m2 bvo	6	6	7	8	8	90%
Restaurant (12)	100m2 bvo	10	10	12	16	16	80%
Fastfoodrestaurant							
Discotheek	100m2 bvo	5,5	5,5	11,7	18,4	20,8	99%
Evenementenhal/ beursgebouw/ congresgebouw							
Hoofdgroep gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen							
Huisartsenpraktijk (centrum)	per behandelkamer	1,8	1,8	2,3	3	3,3	57%
Apotheek (normvestiging 150m2)	per apotheek	2,1	2,1	2,6	3,2	5,8	45%
Fysiotherapiepraktijk (centrum)	per behandelkamer	1,1	1,1	1,4	1,8	2	57%
Consultatiebureau	per behandelkamer	1,2	1,2	1,5	1,9	2,2	50%
Consultatiebureau voor ouderen	per behandelkamer	1,1	1,1	1,5	1,9	2,2	38%
Tandartsenpraktijk	per behandelkamer	1,4	1,4	1,9	2,4	2,7	47%
Gezondheidscentrum	per behandelkamer	1,4	1,4	1,8	2,2	2,5	55%
Ziekenhuis (13)	100 m2 bvo	1,3	1,3	1,5	1,7	2	29%
Crematorium	gelijktijdige plechtighede	nvt	nvt	nvt	30	30	99%
Begraafplaats	gelijktijdige plechtighede	nvt	nvt	nvt	32	32	97%
Penitentiaire inrichting	per 10 cellen	1,5	1,5	2,1	3,3	3,7	37%
Religiegebouw	per zitplaats	0,1	0,1	0,1	0,2	nvt	
Verpleeg - en verzorgingstehuis							
Hoofdgroep onderwijs							
Kinderdagverblijf (crèche) (14)	per 100 m2 bvo	0,8	0,8	1	1,2	1,5	0%
Basisonderwijs (15)	per leslokaal	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	
Middelbare school (15)	per 100 leerlingen	2,9	2,9	3,8	4,3	4,9	11%
ROC (15)	per 100 leerlingen	3,8	3,8	4,6	5,2	5,9	7%
Hogeschool (15)	per 100 studenten	7,4	7,4	8,5	9,5	10,9	72%
Universiteit (15)	per 100 studenten	10,6	10,6	12,8	14,7	16,8	48%
Avondonderwijs (15)	per 10 studenten	3,6	3,6	4,8	6	10,5	95%

(1) en (2) is exclusief vrachtwagenparkeren

(3) Gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven

(4) 1 Zitplaats is circa 3m2 bvo. Dit betekent per 100 stoelen in centrum of eerste schil centrum 8,4 parkeerplaatsen. Bij bioscopen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een evt. overlap tussen twee voorstellingen (+40%). Norm betreft drukste voorstelling op drukste dag van drukste maand.

(5) 1 Zitplaats is circa 3m2 bvo. Dit betekent per 100 stoelen in centrum of eerste schil centrum 6,9 parkeerplaatsen. Bij filmhuizen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een evt. overlap tussen twee voorstellingen (+205). Norm betreft de drukste voorstelling op drukste dag van drukste maand.

(6) 100 Zitplaatsen is 300m2 bvo. Dit betekent per 100 stoelen in centrum of eerste schil centrum 19,6 parkeerplaatsen

(7) Dit betekent per 100 stoelen in centrum of eerste schil centrum 16,2 parkeerplaatsen. Daarbij is het uitgangspunt dat de stoelen aard en nagelvast zijn

(8) 100 Zitplaatsen is 840m2 bvo.

(9) Fitnessstudio/ sportschool is circa 750m2 bvo, voor overgrote deel alleen fitnessapparaten. Fitnesscentrum is grotere multifunctioneel centrum (>1500m2 bvo) met breed pakket aan activiteiten (individuele training als groepstrainingen)

(10) Bij grotere aantallen bezoekers is de norm te laag (bijvoorbeeld als een sporthal gebruikt wordt door hoog spelende amateurs)

(11) Exclusief 10% voor gasten van bezoekers

(12) Deze norm is gebaseerd op ervaringscijfers van de gemeente Utrecht, hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken, zie uitgangspunt 3.4.

(13) Norm geldt voor een gemiddelde ziekenhuis. Zie richtlijnen CROW voor een gedetailleerde parkeerberekening.

(14) Exclusief kiss en ride, zie voor berekening kiss en ride de rekentool van het crow: www.crow.nl
(15) Bezoekers zijn leerlingen/ studenten

Parkeernormen fiets per functie per stedelijke zone

Functie	Per	Centrum	Eerste schil centrum	Tweede schil	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Opmerking
Wonen							
Normen conform Rijksbouwbesluit Artikel 4.31. Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen							
Werken							
Kantoor (personeel)	100m2 bvo	1,9	1,9	1,3	1,2	0,7	
Kantoor met balie (bezoekers)	balie	5,5	5,5	5,3	5,0	5,0	minimaal 10
Winkels							
Winkelcentrum	100m2 bvo	3,0	3,0	2,8	2,7	2,7	
Supermarkt	100m2 bvo	3,2	3,2	3,0	2,9	2,9	
Bouwmarkt	100m2 bvo	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	
Tuincentrum	100m2 bvo	0,4	0,4	0,4	0,4	0,1	
Vrije tijd							
Fastfoodrestaurant	locatie	31,9	31,9	30,5	10,0	5,0	
Restaurant (eenvoudig)	100m2 bvo	19,8	19,8	18,9	18,0	15,0	bv. Pannenkoeken - huis. Terras meetellen
Restaurant (luxe)	100m2 bvo	4,4	4,4	4,2	4,0	4,0	
Bibliotheek	100m2 bvo	3,3	3,3	3,2	3,0	3,0	
Bioscoop	100m2 bvo	8,6	8,6	4,5	1,4	1,4	
Fitness	100m2 bvo	5,5	5,5	3,9	2,0	2,0	
Museum	100m2 bvo	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	
Sporthal	100m2 bvo	2,8	2,8	2,6	2,5	2,5	
Sportveld	ha netto terrein	67,1	67,1	64,1	61,0	61,0	
Sportzaal	100m2 bvo	4,4	4,4	4,2	4,0	4,0	
Stadion	maatwerk						
Stedelijk evenementen	100 bezoekers	35,2	35,2	33,6	32,0	nvt	
Theater	100 zitplaatsen	26,4	26,4	22,1	18,0	18,0	
Zwembad (openlucht)	100m2 bassin	30,8	30,8	29,4	28,0	28,0	
Zwembad (overdekt)	100m2 bassin	22,0	22,0	21,0	20,0	20,0	
Zorg							
Apotheek (bezoekers)	locatie	7,7	7,7	7,4	7,0	7,0	
Apotheek (medewerkers)	locatie	4,4	4,4	4,2	4,0	4,0	
Begraafplaats/ crematorium	gelijktijdige plechtigheid	5,5	5,5	5,3	5,0	5,0	
Gezondheidscentrum (bezoekers)	100m2 bvo	1,4	1,4	1,4	1,3	1,3	
Gezondheidscentrum (medewerkers)	100m2 bvo	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	
Kerk/ moskee	100 zitplaatsen	44,0	44,0	42,0	40,0	40,0	
Ziekenhuis (bezoekers)	100m2 bvo	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	

Ziekenhuis (medewerkers)	100m2 bvo	0,4	0,4	0,4	0,2	0,2	
Onderwijs							
Basisschool leerlingen	10 leerlingen						
< 250 leerlingen		4,7	4,7	4,5	4,3	4,3	
250 tot 500 leerlingen		5,5	5,5	5,3	5,0	5,0	
> 500 leerlingen		6,8	6,8	6,5	6,2	6,2	
Basisschool medewerkers	10 leerlingen	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	
Middelbare school leerlingen	100m2 bvo	15,4	15,4	14,7	14,0	14,0	
Middelbare school medewerkers	100m2 bvo	0,7	0,7	0,5	0,4	0,4	
ROC leerlingen	100m2 bvo	13,2	13,2	12,6	12,0	12,0	
ROC medewerkers	100m2 bvo	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	