



Uitgiftereglement Snipergroen Deventer

Gemeente Deventer

Januari 2014

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| 1. Aanleiding en doel Uitgifteregulelement | 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 buurniveau, 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. Korthedshalve 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

Aangrenzendheid

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 (korthedshalve 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 bebouwingmogelijkheden

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 kostendeekkende 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 grond¹.

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 woongroen² 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 aandachtspunten 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

KOOPOVEREENKOMST

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 hypotheek, 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, blijvend 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 onverbreekelijk 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 daarmee 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 kennisgeving 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 ontlenu 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 aanbrenge van verkoop- en/of huuraankondigingen gedooft, 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 schade 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 blijvende 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 genoegen 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. []