

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Projectadvisering

Onderwerp:

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bruggestraat

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 13-10-2025
Notanummer	: 2025-775
Datum	: 13-10-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Digitale verwijzing ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bruggestraat.docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling TAM-omgevingsplan Bruggestraat.docx

Parafering

07-10-2025: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling07-10-2025: Wethouder

Agendering

* 08-10-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 09-10-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

13-10-2025

B & W d.d.: 13-10-2025

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bruggestraat";
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bruggestraat"
3. Het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bruggestraat" ter inzage te leggen conform artikel 16.30 Omgevingswet.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op 20 april 2021 heeft uw college uitgesproken terug te willen naar de oorspronkelijke doelstelling van de locatie Bruggestraat, namelijk het toestaan van bewoning van percelen door kermisexploitanten. Om deze doelstelling te behalen, is het nodig om het huidige planologisch kader aan te scherpen voor de Bruggestraat. Daarnaast is de regeling uit het tijdelijk omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B' onduidelijk en op meerdere manieren te interpreteren, wat om aanpassing vraagt.

Eind 2002 / begin 2023 is een inventarisatie gehouden wat zowel bestond uit een bureauonderzoek als het houden van interviews met de grondeigenaren en bewoners. Tevens is een adviesbureau ingeschakeld om alle aanwezige bouwwerken (inclusief situering en afmetingen) in beeld te brengen.

In mei 2023 is voor de variant gekozen om het terrein aan de Bruggestraat

exclusief voor kermisexploitanten te bestemmen en een tweetal adressen specifiek in te passen. Op basis van dit spoor is daarna gewerkt aan de verbetering van de communicatie met de bewoners aan de Bruggestraat en aan de richtlijnen voor het opstellen van een omgevingsplan.

Op basis van een concept-omgevingsplan is met alle bewoners / eigenaren van de Bruggestraat uitvoerig gesproken over de voorgestelde nieuwe planologische regeling. Tijdens die gesprekken werden de bewoners / eigenaren de mogelijkheid geboden om te reageren op de plannen. De opbrengsten van deze gesprekken zijn betrokken in de regeling die nu voorligt.

De volgende stap in het proces is het in procedure brengen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bruggestraat.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het wijzigingsbesluit wordt voorzien in een toekomstbestendige regeling voor de Bruggestraat waarbij aansluiting gezocht wordt bij het beleidsuitgangspunt dat de locatie uitsluitend bedoeld is voor kermisbedrijven met bijbehorende voorzieningen zoals een bedrijfswoning en door middel van een overgangsregeling andere bestaande bedrijfstvormen op een aantal adressen toegestaan worden.

Kader

Omgevingswet, Algemene wet bestuursrecht, (Tijdelijk) omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B' en de Omgevingsverordening Overijssel.

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM011-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Betrokken partijen en participatie

Bewoners / eigenaren

In eerste instantie is gewerkt aan de verbetering van de communicatie met de bewoners aan de Bruggestraat aangezien het vertrouwen van de eigenaren in de gemeente laag was en ondertussen flink is verbeterd. In de maanden december 2024 en januari 2025 zijn de bewoners / eigenaren van de Bruggestraat persoonlijk geïnformeerd over de voorgestelde nieuwe planologische regeling. Tijdens die gesprekken werden de bewoners / eigenaren de mogelijkheid geboden om te reageren op de plannen. Een aantal van hen heeft na het gesprek ook nog schriftelijk gereageerd om enerzijds de standpunten nader gemotiveerd naar voren te brengen en anderzijds zijn er vragen ter verduidelijking gesteld.

Er was een duidelijke tweedeling te merken met voorstanders van de nieuwe regeling en een deel met aanmerkingen op de nieuwe regeling. Met een aantal bewoners / eigenaren is in augustus 2025 nogmaals een gesprek gevoerd. In die gesprekken is verder gesproken over hun eerder ingebrachte aanmerkingen op het plan. Een veel naar voren gebracht punt was dat alleen de functie 'Kermisbedrijf' aan de locatie wordt toegekend en geen andere mogelijkheden. Op de aanmerkingen is nader ingegaan in de motivering van het omgevingsplan. Een samenvatting van het verslag van het doorlopen participatietraject is in hoofdstuk 3 van de motivering van het omgevingsplan opgenomen.

Met het plan worden geen nationale-, provinciale- of het omgevingsaspect 'water' belangen geschaad. Daarom is afgezien van het voeren van het bestuurlijk overleg.

Toelichting op participatiebeleid

Het participatieproces en de wijze waarop er invulling is gegeven aan het toepassen van participatiebeleid van de gemeente Deventer 'Participatie bij Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma en Omgevingsplan' (conform artikel 10.2 Omgevingsbesluit) is hierboven aangegeven. Beschreven staat hoe bewoners / eigenaren van de Bruggestraat bij de voorbereiding betrokken zijn en wat de resultaten daarvan zijn. Een samenvatting van het verslag van het doorlopen participatietraject is in hoofdstuk 3 van de motivering van het omgevingsplan opgenomen.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met het ontwerp omgevingsplan en ontwerp vaststellingsbesluit

Op bedrijventerrein Kloosterlanden onderscheidt de Bruggestraat zich van de rest van het bedrijventerrein. Hier bevinden zich (voornamelijk) kermisbedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. In de loop der tijd is dit gegeven onder druk komen te staan door vermenging van functies. Om beter aansluiting te krijgen bij de oorspronkelijke doelstelling van de locatie Bruggestraat, namelijk het toestaan van bewoning van percelen door kermisexploitanten, is het nodig om het huidige planologisch kader aan te scherpen voor de Bruggestraat. Daarnaast is de huidige planologische regeling onduidelijk en op meerdere manieren te interpreteren, wat om aanpassing vraagt.

In dit omgevingsplan wordt op hoofdlijnen:

- * aansluiting gezocht bij het beleidsuitgangspunt dat de locatie uitsluitend bedoeld is voor kermisbedrijven met bijbehorende voorzieningen zoals een bedrijfswoning;
- * door middel van een overgangsregeling andere bestaande bedrijfspvormen op een aantal adressen toegestaan.

In de wijziging omgevingsplan hebben de percelen de functie 'Kermisbedrijf' gekregen dat gedefinieerd is als: "een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het beheer, exploitatie, opslag en reparatie van één of meerdere kermisattracties". Naast een kermisbedrijf zijn kermisbedrijfswoonwagens toegestaan. Een kermisbedrijfswoonwagen is omschreven als: "een woonwagen bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan de toegelaten functie van kermisbedrijf in dat gebouw of op dat terrein". Standaard is één kermisbedrijfswoonwagen per bouwperceel toegestaan. Op diverse percelen staan meerdere woonwagens. Die worden beschouwd als functioneel gebonden met de toegelaten functie van kermisbedrijf. Het is goed gebruik om bij elkaar te (blijven) wonen als onderdeel van de (woon)cultuur. Om die reden worden die woonwagens ook als kermisbedrijfswoonwagens beschouwd gezien vanuit het oogpunt van de familiale banden.

In dit wijzigingsbesluit is voor een drietal locaties zaaksgebonden overgangsrecht opgenomen omdat op deze percelen geen kermisbedrijven gevestigd zijn. De aanwezigheid van andere bedrijfsactiviteiten wordt als ongewenst gezien. Dit om de schaarse ruimte voor kermisbedrijven met bijbehorende bebouwing ook aan hen te kunnen toedelen. Er is echter geen concreet perspectief op uitplaatsingen of bedrijfsbeëindiging. De bedrijfsactiviteiten met bijbehorende woonvoorzieningen zijn om die reden opgenomen in een

zaaksgebonden overgangsrecht. Dat houdt in dat het gebruik mag worden voortgezet, maar dat na bedrijfsbeëindiging de bedrijfsactiviteiten niet opnieuw in gebruik mag worden genomen.

Het voorliggende plan is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de behoefte van kermisbedrijven. Het voorliggende plan voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De kermisfunctie zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen. Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Besluitpunt 3: Het ontwerp omgevingsplan ter inzage leggen

Het ontwerp omgevingsplan moet op grond van de Omgevingswet voor zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tegen het ontwerp omgevingsplan zienswijzen in te dienen.

Financiële consequenties en dekking

De gemeente is verantwoordelijk voor de benodigde planologische procedure en het opstellen van het omgevingsplan. Gemeente Deventer is zelf initiatiefnemer, daarom is kostenverhaal niet van toepassing. De (ambtelijke) kosten worden gedekt uit de reguliere begroting voor planologische procedures in 2025. Zodoende zijn er geen financiële consequenties verbonden aan dit voorstel.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp TAM-Omgevingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Aanpak en uitvoering

Vervolgstappen:

- * Ter inzage legging TAM-omgevingsplan
- * Beantwoorden en verwerken eventuele zienswijzen
- * Vaststelling TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad omdat het plan niet te rangschikken valt onder één van de gevallen waarvoor het college bevoegd is het omgevingsplan te wijzigen
- * RvS / onherroepelijk TAM-omgevingsplan

ONTWERP RAADSBSLUIT

Onderwerp	Vaststelling TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bruggestraat
Voorstelnummer	pm
Raadstafel d.d.	pm
Raadsvergadering	pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer -pm-.

BESLUIT

-	het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bruggestraat vast te stellen.
---	---

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bruggestraat

Agendapunt

Voorstelnummer:

[pm]

Team:

PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bruggestraat vast te stellen
---	--

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bruggestraat vast te stellen.

Beoogd resultaat

Door het wijzigingsbesluit wordt voorzien in een toekomstbestendige regeling voor de Bruggestraat waarbij aansluiting gezocht wordt bij het beleidsuitgangspunt dat de locatie uitsluitend bedoeld is voor kermisbedrijven met bijbehorende voorzieningen zoals een bedrijfswoning en door middel van een overgangsregeling andere bestaande bedrijfstvormen op een aantal adressen toegestaan worden.

Kader

Omgevingswet, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsvisie Deventer 2019, Omgevingsverordening Overijssel.

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen omgevingsplan

Op bedrijventerrein Kloosterlanden onderscheidt de Bruggestraat zich van de rest van het bedrijventerrein. Hier bevinden zich (voornamelijk) kermisbedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. In de loop der tijd is dit gegeven onder druk komen te staan door vermenging van functies. Om beter aansluiting te krijgen bij de oorspronkelijke doelstelling van de locatie Bruggestraat, namelijk het toestaan van bewoning van percelen door kermisexploitanten, is het nodig om het huidige planologisch kader aan te scherpen voor de Bruggestraat. Daarnaast is de huidige planologische regeling onduidelijk en op meerdere manieren te interpreteren, wat om aanpassing vraagt.

In dit omgevingsplan wordt op hoofdlijnen:

- aansluiting gezocht bij het beleidsuitgangspunt dat de locatie uitsluitend bedoeld is voor kermisbedrijven met bijbehorende voorzieningen zoals een bedrijfswoning;
- door middel van een overgangsregeling andere bestaande bedrijfstvormen op een aantal adressen toegestaan.

In de wijziging omgevingsplan hebben de percelen de functie 'Kermisbedrijf' gekregen dat gedefinieerd is als: *"een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het beheer, exploitatie, opslag en reparatie van één of meerdere kermisattracties"*. Naast een kermisbedrijf zijn kermisbedrijfswoonwagens toegestaan. Een kermisbedrijfswoonwagen is omschreven als: *"een woonwagen bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan*

ONTWERP RAADSVOORSTEL

de toegelaten functie van kermisbedrijf in dat gebouw of op dat terrein". Standaard is één kermisbedrijfswoonwagen per bouwperceel toegestaan. Op diverse percelen staan meerdere woonwagens. Die worden beschouwd als functioneel gebonden met de toegelaten functie van kermisbedrijf. Het is goed gebruik om bij elkaar te (blijven) wonen als onderdeel van de (woon)cultuur. Om die reden worden die woonwagens ook als kermisbedrijfswoonwagens beschouwd gezien vanuit het oogpunt van de familiale banden.

In dit wijzigingsbesluit is voor een drietal locaties zaaksgebonden overgangsrecht opgenomen omdat op deze percelen geen kermisbedrijven gevestigd zijn. De aanwezigheid van andere bedrijfsactiviteiten wordt als ongewenst gezien. Dit om de schaarse ruimte voor kermisbedrijven met bijbehorende bebouwing ook aan hen te kunnen toebedelen. Er is echter geen concreet perspectief op uitplaatsingen of bedrijfsbeëindiging. De bedrijfsactiviteiten met bijbehorende woonvoorzieningen zijn om die reden opgenomen in een zaaksgebonden overgangsrecht. Dat houdt in dat het gebruik mag worden voortgezet, maar dat na bedrijfsbeëindiging de bedrijfsactiviteiten niet opnieuw in gebruik mag worden genomen.

Het voorliggende plan is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de behoefte van kermisbedrijven. Het voorliggende plan voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De kermisfunctie zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen. Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpomgevingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

Ketenpartners/ participatie

Provincie / waterschap

Met het plan worden geen nationale-, provinciale- of het omgevingsaspect 'water' belangen geschaad. Daarom is afgezien van het voeren van het bestuurlijk overleg.

Bewoners / eigenaren

In eerste instantie is gewerkt aan de verbetering van de communicatie met de bewoners aan de Bruggestraat aangezien het vertrouwen van de eigenaren in de gemeente laag was en ondertussen flink is verbeterd. In de maanden december 2024 en januari 2025 zijn de bewoners / eigenaren van de Bruggestraat persoonlijk geïnformeerd over de voorgestelde nieuwe planologische regeling. Tijdens die gesprekken werden de bewoners / eigenaren de mogelijkheid geboden om te reageren op de plannen. Een aantal van hen heeft na het gesprek ook nog schriftelijk gereageerd om enerzijds de standpunten nader gemotiveerd naar voren te brengen en anderzijds zijn er vragen ter verduidelijking gesteld.

Er was een duidelijke tweedeling te merken met voorstanders van de nieuwe regeling en een deel met aanmerkingen op de nieuwe regeling. Met een aantal bewoners / eigenaren is in augustus 2025 nogmaals een gesprek gevoerd. In die gesprekken is verder gesproken over hun eerder ingebrachte aanmerkingen op het plan. Een veel naar voren gebracht punt was dat alleen de functie 'Kermisbedrijf' aan de locatie wordt toegekend en geen andere mogelijkheden. Op de aanmerkingen is nader ingegaan in de motivering van het omgevingsplan. Een samenvatting van het verslag van het doorlopen participatietraject is in hoofdstuk 3 van de motivering van het omgevingsplan opgenomen.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Financiële consequenties

De gemeente is verantwoordelijk voor de benodigde planologische procedure en het opstellen van het omgevingsplan. Gemeente Deventer is zelf initiatiefnemer, daarom is kostenverhaal niet van toepassing. De (ambtelijke) kosten worden gedekt uit de reguliere begroting voor planologische procedures in 2025. Zodoende zijn er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit voorstel.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het omgevingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde omgevingsplan in het digitale Gemeentebblad;
- het vastgestelde omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König

Bijlagen

1. TAM-omgevingsplan TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bruggestraat (motivering, regels, verbeelding)

Digitale verwijzing Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22k Bruggestraat:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150TAM011-OW01>