

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

CHW bestemmingsplan Senzora-terrein-OW

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 12-12-2023
Notanummer	:	2023-885
Datum	:	12-12-2023
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	:	

Parafering

06-12-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling04-12-2023: Wethouder

Agendering

* 06-12-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

12-12-2023

B & W d.d.: 12-12-2023

Besluit

1. Geen milieueffectrapport op te stellen, omdat er bij de uitvoering van het Chw bestemmingsplan Senzora-terrein geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu
2. In te stemmen met het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Senzora Deventer' als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie
3. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein'
4. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein'
5. Het ontwerp Chw bestemmingsplan Senzora-terrein, het ontwerp raadsbesluit, de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r en het ontwerp beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen
6. De raadsmededeling vast te stellen en met de daarin genoemde bijlagen aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op 13 juli 2022 heeft de raad ingestemd met het masterplan Senzora. Bij de vaststelling zijn richtinggevende aandachtspunten aan de initiatiefnemers meegegeven voor de verdere uitwerking van het plan en een door de raad vast te stellen bestemmingsplan. De raad heeft tevens een motie aangenomen waarin is bepaald dat er een zorgvuldig communicatie- en participatieproces plaats moet vinden en dat de raad op de hoogte gehouden wil worden van dit proces. Het afgelopen jaar heeft de initiatiefnemer de raad van alle bijeenkomsten met omwonenden en belanghebbenden de verslagen en presentaties gestuurd. In mei 2023 is de raad geconsulteerd over een door de initiatiefnemer opgesteld alternatief

plan. In meerderheid heeft de raad aangegeven graag het masterplan met de richtinggevende aandachtspunten, en niet het alternatieve plan, verder uitgewerkt te willen zien en dat te vertalen in een bestemmingsplan.

Het communicatie- en participatieproces is beschreven in een samenvattend participatieverslag (bijlage 1) met daarin aangegeven de diverse communicatie- en participatiebijeenvakken en op welke punten het plan is aangepast. Bij gebiedsontwikkelingen is meestal sprake van meerdere en soms tegenstrijdige belangen, waarbij niet alle wensen in te willigen zijn.

In een separaat document (bijlage 2) is beschreven op welke wijze invulling is gegeven aan de door de raad meegegeven richtinggevende aandachtspunten. De stedenbouwkundige kaders en de spelregels voor architectuur en openbare ruimte zijn gepresenteerd aan omwonenden. PAR, SIED (mede namens de Bond Heemschut en Stichting Oud Deventer) en de bomienstichting hebben hun reactie en adviezen gegeven.

Bovenstaande is vertaald naar het ontwerp Chw bestemmingsplan Sensora (bijlage 3) met als doel om het voormalige fabrieksterrein te transformeren naar een vernieuwende en ambitieuze woningbouwlocatie waar ruimte is voor meer dan 50% betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur- en koopwoningen). Een voor Deventer welkome aanvulling in de totale woningbouwopgave. Met oog voor de historie, zowel van de fabriek als het bolwerk en met aandacht voor groen en verbinding met de stad. Het vastgestelde masterplan met de richtinggevende aandachtspunten, de communicatie en participatie zijn de basis voor het voorliggende ontwerp Chw bestemmingsplan met beeldkwaliteitskaders, dat dient als leidraad en toetsingskader voor de vervolgitwerkingen, zoals het inrichtingsplan en de bouwplannen.

Om de beoogde ontwikkeling voor woningbouw, kantoren en maatschappelijke functies mogelijk te maken, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen, waartoe het ontwerp bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Sensora-terrein' is opgesteld. Met dit voorstel wordt onder andere het ontwerpbestemmingsplan aangeboden om dat ter inzage te kunnen leggen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken dat het voormalige fabrieksterrein Sensora getransformeerd wordt naar een nieuwe woonbuurt, met een mix van woningen, kantoren en maatschappelijke functies en waarbij aandacht is voor natuur inclusief bouwen en de openbare ruimte een groenere invulling krijgt met behoud van de bomen op het bolwerk. Een openbare ruimte die toegankelijk zal zijn en meerwaarde heeft voor de huidige omgeving.

Kader

- * Wet ruimtelijke ordening, Crisis- en herstelwet, Algemene wet bestuursrecht en Woningwet;
- * Masterplan Sensora met richtinggevende aandachtspunten, vastgesteld 13 juli 2022;
- * Motie participatie, communicatie en transparantie herontwikkeling Sensora terrein d.d. 13 juli 2022;
- * De anterieure overeenkomst tussen gemeente Deventer en initiatiefnemer;
- * Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw040-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

Participatie omwonenden

Zoals in de inleiding gemeld is, is er een participatieverslag toegevoegd (bijlage 1) waarin is aangegeven op welke wijze de communicatie en participatie is verlopen en welke aanpassingen er gedaan zijn.

Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan Sensora en de uitwerking van het masterplan zijn voorgelegd aan de PAR, SIED (mede namens de Bond Heemschut en Stichting Oud Deventer) en de bomenstichting. Hun adviezen zijn toegevoegd (bijlage 4, 4A en 4B).

Provincie / waterschap

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie gaat akkoord met de voorgenomen ontwikkeling, het wordt een mooie transformatie van het bedrijventerrein gevonden waarbij de cultuurhistorische panden een nieuwe functie krijgen. Hiermee is het ambtelijk vooroverleg (uit het Besluit ruimtelijke ordening) met de provincie afgerond.

Het bestemmingsplan is tevens voorgelegd aan het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een positief advies uitgebracht.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1: Een milieueffectrapport is niet nodig voor de realisatie van maximaal 130 woningen, kleinschalige kantoren en maatschappelijke voorzieningen op het Sensora-terrein

Het plan valt onder een categorie ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is. Namelijk: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" (categorie D 11.2 bijlage Besluit m.e.r.). Eén stedelijk ontwikkelingsproject is onder andere een bouwproject met woningen, kleinschalige kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 5) is inzicht verkregen in de milieugevolgen van het plan. Conclusie van de aanmeldnotitie is dat op basis van onderliggend plan er geen belangrijke significante nadelige gevolgen voor het milieu zijn en daarom geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Door besluitvorming (bijlage 6) kan de procedure van het bestemmingsplan verder voorbereid worden.

Besluitpunt 2: In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals is neergelegd in het Beeldkwaliteitplan Sensora Deventer

De ruimtelijke kenmerken van de bestaande situatie en de principes uit het Masterplan vormen de basis voor de uitwerking in een beeldkwaliteitsplan. Die uitwerking is neergelegd in het Beeldkwaliteitsplan Sensora Deventer (bijlage 7). In dit beeldkwaliteitsplan zijn regels opgenomen voor de architectonische uitwerking van de bouwblokken uit het stedenbouwkundig plan en voor de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij wordt ingegaan op het kleur- en materiaalgebruik, de positionering en uitstraling van de toekomstige bebouwing, de gevelindeling en detaillering. Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn regels gegeven om samenhang binnen het plangebied te creëren en verbijzonderingen waar nodig en de landschappelijke inrichting. Hierbij is veel aandacht voor de leesbaarheid van de structuur en het erfgoed, de leefbaarheid

met de overgang tussen openbaar en privé als onderdeel van de stedelijke openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan geeft geen definitief eindbeeld maar schetst zorgvuldig geformuleerde spelregels voor verdere uitwerking. In het kader van de Woningwet vormt dit beeldkwaliteitsplan na vaststelling het toetsingskader voor welstand bij vergunningaanvragen.

Besluitpunt 3 en 4: In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit (bijlage 8)

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld als uitwerking van het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan. Hiertoe zijn onderzoeken verricht en getoetst, is getoetst aan ander beleid en heeft vooroverleg plaatsgevonden, waaruit de haalbaarheid is gebleken. Voorts kan de nu voorgestane functieverandering leiden tot een verbeterde ruimtelijke en functionele kwaliteit ter plaatse en biedt het de juridische basis waarmee kan worden voorzien in een toevoeging van maximaal 130 nieuwe woningen. Van die 130 woningen moet minimaal 20% gebouwd en in stand worden gehouden als sociale huurwoning.

In het kader van het Masterplan en ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure is het plan meermaals aan de omgeving en aan instanties voorgelegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten komt naar voren dat het initiatief niet leidt tot significante gevolgen voor Natura2000-gebieden en blijkt dat geen mer(beoordeling) nodig is. Op enkele onderdelen is nadere verdieping of uitwerking nodig, hetgeen in de regels is geborgd. Zo moet bijvoorbeeld eerst de bodem op een aantal locaties in het plangebied gesaneerd worden alvorens er gebouwd mag gaan worden. De gemeentelijke ecoloog heeft ingestemd met de resultaten van het uitgevoerde ecologische onderzoeken. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Besluitpunt 5: De ontwerpbesluiten en documenten als hierboven bedoeld te publiceren en voor de duur van 6 weken ter inzage te leggen

Het besluit op de meldnotitie, het ontwerp Chw bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan worden op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan in deze periode een zienswijze worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording in een separate Reactienota zienswijzen die vervolgens aan het college en de raad worden voorgelegd. Indieners van zienswijzen worden geïnformeerd en krijgen de mogelijkheid om in te spreken bij de raad. Zienswijzen kunnen aanleiding zijn voor aanvullend onderzoek en/of geheel of gedeeltelijke aanpassing van de planvorming. De vastgestelde documenten worden vervolgens opnieuw gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. Alleen tegen het bestemmingsplan kan dan nog beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Besluitpunt 6: De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad Gelet op het belang van deze ontwikkeling wensen wij de raad goed te informeren met bijgaande raadsmededeling.

Financiële consequenties en dekking

Tussen de gemeente Deventer en projectontwikkelaar BPD Ontwikkeling B.V. is een anterieure overeenkomst gesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

Openbaarmaking en communicatie

- * De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden.
- * Bij de nota zit een persbericht (bijlage 9).
- * Alle bovenvermelde ontwerpdocumenten worden gepubliceerd en ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken, de periode waarin zienswijzen kunnen worden ingediend. Op woensdag 10 januari 2024 zal van 17 uur tot 19:30 uur in het stadhuis een inloopbijeenkomst plaatsvinden.
- * Met bijgevoegde raadsmededeling informeert u de raad over deze stap in het proces en het vervolg.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

- * het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp raadsbesluit), de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r en het ontwerp beeldkwaliteitsplan worden gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- * na de ter visie legging worden eventuele zienswijzen beantwoord en worden eventuele aanpassingen verwerkt;
- * vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad volgt na de ter visie legging van de ontwerp documenten;
- * het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan. Als er in deze periode geen beroep wordt ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en er geen sprake is van schorsing, treedt het bestemmingsplan één dag na de inzage periode in werking.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	CHW bestemmingsplan Senzora-terrein-OW		
Nummer	2023-885	Portefeuillehouder	Wethouder Wijnhoud,
Team	DEV-PRO	Datum	12-12-2023

Inleiding

Met deze mededeling informeren we de raad dat het ontwerp Chw bestemmingsplan Senzora ter inzage zal worden gelegd. Daarmee wordt de transformatie van een verlaten fabrieksterrein naar een ambitieus woonmilieu met meer dan 50% betaalbare woningen mogelijk gemaakt. Gedurende zes weken is er de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Tijdens deze periode zal op woensdag 10 januari 2024 van 17 uur tot 19:30 uur in het stadhuis een inloopbijeenkomst plaatsvinden. Vervolgens zal het Chw bestemmingsplan Senzora ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Op 13 juli 2022 heeft de raad ingestemd met het masterplan Senzora. Bij de vaststelling zijn richtinggevende aandachtspunten aan de initiatiefnemers meegegeven voor de verdere uitwerking van het plan en het door de raad vast te stellen bestemmingsplan. De raad heeft tevens een motie aangenomen waarin is bepaald dat er een zorgvuldig communicatie- en participatieproces plaats moet vinden en dat de raad op de hoogte gehouden wil worden van dit proces. Het afgelopen jaar heeft de initiatiefnemer de raad van alle bijeenkomsten met omwonenden en belanghebbenden de verslagen en presentaties gestuurd. In mei 2023 is de raad geconsulteerd over een door de initiatiefnemer opgesteld alternatief plan. In meerderheid heeft de raad aangegeven graag het masterplan met de richtinggevende aandachtspunten, en niet het alternatieve plan, verder uitgewerkt te willen zien en dat te vertalen in een bestemmingsplan. Het communicatie- en participatieproces is beschreven in een samenvattend participatieverslag (bijlage 1) met daarin aangegeven de diverse communicatie- en participatiebijeenkomsten en op welke punten het plan is aangepast. Bij gebiedsontwikkelingen is meestal sprake van meerdere en soms tegenstrijdige belangen, waarbij niet alle wensen in te willigen zijn. In een separaat document (bijlage 2) is beschreven op welke wijze invulling is gegeven aan de door de raad meegegeven richtinggevende aandachtspunten. De stedenbouwkundige kaders en de spelregels voor architectuur en openbare ruimte zijn gepresenteerd aan omwonenden. PAR, SIED (mede namens de Bond Heemschut en de Stichting Oud Deventer) en de bomenstichting hebben hun reactie en adviezen gegeven.

Met deze raadsmededeling beschouwen wij de motie Masterplan Senzora van 13 juli 2022 als afgedaan.

De richtinggevende aandachtspunten, het communicatie- en participatieproces en de diverse adviezen zijn vertaald in een uitwerking van het masterplan. Deze uitwerking van het masterplan is omgezet naar het ontwerp Chw bestemmingsplan Senzora (bijlage 3) met als doel om het voormalige fabrieksterrein te transformeren naar een vernieuwende en ambitieuze woningbouwlocatie. Een transformatie waar ruimte is voor meer dan 50% betaalbare woningen. Er worden in totaal circa 126 woningen gebouwd, waarvan 20% sociale huurwoningen, 25-30% middeldure huurwoningen, 50-55% vrije sector koopwoningen / huurwoningen, waarvan circa 15% betaalbare koopwoningen (< € 355.000 v.o.n.). Een voor Deventer welkome aanvulling in de totale woningbouwopgave. Met oog voor de historie, zowel van de fabriek als het bolwerk en met aandacht voor groen en verbinding met de stad. Het vastgestelde masterplan met de richtinggevende aandachtspunten, de communicatie en participatie zijn de basis voor het

voorliggende ontwerp Chw bestemmingsplan met beeldkwaliteitskaders, dat dient als leidraad en toetsingskader voor de vervolgitwerkingen, zoals het inrichtingsplan en de bouwplannen.

Om de beoogde ontwikkeling voor woningbouw, kleinschalige kantoren en maatschappelijke functies mogelijk te maken, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen, waartoe het ontwerp bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein' is opgesteld.

Kader

- * Wet ruimtelijke ordening, Crisis- en herstelwet, Algemene wet bestuursrecht en Woningwet;
- * Masterplan Senzora met richtinggevende aandachtspunten, vastgesteld 13 juli 2022;
- * Motie participatie, communicatie en transparantie herontwikkeling Senzora terrein d.d. 13 juli 2022;
- * De anterieure overeenkomst tussen gemeente Deventer en initiatiefnemer;
- * Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw040-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).

Kern van de boodschap

Met het opstellen en ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan Senzora-terrein is een volgende stap gezet om het juridisch en planologisch mogelijk te maken om een voormalig fabrieksterrein te transformeren naar een nieuwe woonbuurt met een mix van woningen, kleinschalige kantoren en maatschappelijke functies. Na de ter inzage legging en verwerken van de reacties wordt het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

Nadere toelichting

In de aangenomen motie op 13 juli 2022 heeft de raad het college van B&W opgedragen een communicatie- en participatieplan op te stellen en zorg te dragen voor een transparante uitvoering van dit plan en de raad te blijven informeren over de voortgang, de ontwikkelingen en de vastgestelde aandachtspunten. In de periode oktober 2022 tot en met oktober 2023 heeft er een transparant communicatie- en participatieproces plaats gevonden. De data, presentaties en verslagen, alsmede diverse adviezen en onderzoeken zijn tussentijds gedeeld met de raad. In het bijgevoegde samenvattende participatieverslag (bijlage 1) kunt u lezen wanneer de communicatie- en participatiemomenten zijn geweest en op welke punten er rekening is gehouden met de wensen uit de buurt. Uiteraard blijft het een belangenafweging en kunnen niet alle wensen meegenomen worden.

Bij de verdere uitwerking van het masterplan naar een bestemmingsplan zijn er richtinggevende aandachtspunten meegegeven. De raad heeft tijdens een consultatie op 13 mei 2023 aangegeven dat ze bij de uitwerking van het masterplan hier nog speciale aandacht voor vragen.

Hieronder de door de raad op 13 juli 2022 meegegeven richtinggevende aandachtspunten:

Voor de uitwerking van het masterplan naar het bestemmingsplan werden de volgende aandachtspunten mee gegeven door onder andere PAR en SIED:

- * Aandacht voor het bolwerk in combinatie met groen en het gebouw van 7 bouwlagen. Dit vraagt een zorgvuldige nadere uitwerking.
- * Het gebouw van 10 bouwlagen is op de juiste plek gesitueerd, maar belangrijk is de architectonische uitwerking.
- * Neem de bouwkundige industriële ontwikkeling tot het begin van deze eeuw als inspiratie.
- * Neem elementen zoals gevelstenen, maar ook naamgeving subtiel op in het ontwerp.
- * Onderzoek of sheddak en de gietijzeren kolommen achter witte gebouw (gedeeltelijk) gehandhaafd kunnen worden.
- * Onderzoek of oorspronkelijke metselwerk van het witte gebouw terug kan komen.
- * Streef hergebruik van materialen na. (bijv. gedenksteden, bijzondere gebouwdelen).
- * Aandacht voor duurzaamheid en circulair bouwen.
- * Geef een eigentijdse invulling aan de ontwerpen.

Door de omwonenden werden de volgende aandachtspunten meegegeven:

- * Parkeren en parkeerdruk moet goed opgelost worden, met name het bezoekersparkeren.
- * De hoogte van de appartementen (7 en 10 bouwlagen) mogen geen belemmering zijn voor bezonning en privacy.
- * Aandacht voor verkeersintensiteit Sluisstraat.
- * Aandacht voor impact sloop en bouwwerkzaamheden.
- * Invulling functie Sensorapand.
- * Betrokkenheid bij vervolgproces.

In bijlage 2 is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan bovenstaande aandachtspunten.

In deze raadsmededeling benoemen we specifiek, een aantal voor omwonenden belangrijke punten:

- * Het bolwerk: In tegenstelling tot het masterplan blijven de bomen op het bolwerk behouden, blijft de contour van het huidige bolwerk in tact en is de bebouwing op bolwerk verlaagd van 7 naar 4 bouwlagen.
- * Het industriële bolwerk van 10 bouwlagen blijft wel behouden. De PAR ziet er op toe dat het architectonisch en stedenbouwkundig een passende invulling wordt. Zie advies van de PAR, SIED en bomenstichting (bijlage 4, 4A en 4B). In dit gebouw komen de middeldure huurappartementen (circa 43 woningen).
- * Het parkeren voor bewoners en bezoekers voldoet aan het parkeerbeleid (zie bijlage 5).
- * Er is een bezonningsstudie gemaakt (zie bijlage 6). Deze laat zien dat de schaduw van de nieuwe gebouwen niet leidt tot extra schaduwwerking bij de bestaande omgeving. Voor wat betreft privacy is het bolwerk aangepast en zal bij de uitwerking van de plannen gekozen worden voor inpandige balkons/loggia's (zie hiervoor bijlage 2).
- * Verkeersintensiteit Sluisstraat: Door Goudappel is de toename van de verkeersintensiteiten berekend als gevolg van de ontwikkeling op het Sensora-terrein. Uit deze berekeningen blijkt dat er een relatieve toename is in 2040. De inrichting en de breedte van de Sluisstraat is met een rijbaanbreedte van 5 meter en 30 km zone voldoende (zie bijlage 7).
- * De sloopwerkzaamheden zijn reeds geruime tijd afgerond.
- * Invulling Sensorapand: woningen en een maatschappelijke functie. Er komt geen horeca in het plangebied op verzoek van de omwonenden.

Om een beeld te geven van de uitwerking van het masterplan is de presentatie van

de bewonersbijeenkomst op 4 oktober 2023 bijgevoegd (bijlage 8).

Bijlage 1: Participatieverslag Senzora-terrein

Bijlage 2: Wijze van verwerken aandachtspunten

Bijlage 3: Digitale verwijzing naar bestemmingsplan

Bijlage 4: Verslag PAR d.d. 14 november 2023

Bijlage 4A: Brieven Stichting Industrieel Erfgoed Deventer

Bijlage 4B: Bericht Deventer Bomenstichting d.d. 31 oktober 2023

Bijlage 5: Parkeeradvies Senzora Deventer

Bijlage 6: Bezonningsstudie

Bijlage 7: Verkeersintensiteiten

Bijlage 8: Presentatie bewonersbijeenkomst d.d. 4 oktober 2023



Participatieverslag ontwikkeling Senzoraterrein Deventer

Participatieverslag ontwikkeling Senzoraterrein Deventer

Door BPD Ontwikkeling en Le Clercq Projectontwikkeling

Na een haperende start is de participatie voor de uitwerking van het Masterplan Senzora goed op gang gekomen. Belanghebbenden hebben veel tijd en energie gestoken in het met de ontwikkelaars zoeken naar een optimale vorm van bebouwing. In gebiedsontwikkelingen zoals Senzora hebben we te maken met meerdere en soms tegenstrijdige belangen van verschillende grootten die we zorgvuldig afwegen. Daarbij zijn niet alle wensen in te willigen. Dat is ook bij Senzora aan de orde.

Het resultaat van overleg met de Focusgroepen, een ontwerpessie, bespreken, rekenen, tekenen, beraadslagingen met de gemeenteraad, reacties op bewonersavonden en input van diverse instanties heeft geleid tot zichtbaar resultaat en een fiks aantal aanpassingen in het ontwerp. Op welke punten het plan o.a. is aangepast ziet u hieronder:

Ontwerp aanpassingen o.b.v. input participatie

NIEUWBOUW
SENZORA
RAAMBUURT



- Inpassing bestaande bomen Bolwerk
- Van 7 naar 4 lagen op het Bolwerk
- Geen reconstructie Bolwerk
- Terugliggende bouwlagen bij hoogte-accnt
- Hoogteaccent Raamdwardsstraat verplaatst
- Voorzieningen omgezet in woningen
- Parkeerkelder gewijzigd
- Geen horeca

Illustratie aanpassingen

Start participatie uitwerking Masterplan

De transformatie van een bedrijfscomplex naar een meer open stedelijk gebied met een stevig woonprogramma heeft grote impact op zijn directe omgeving. Deze ontwikkeling geeft nieuwe kansen voor de Raambuurt maar houdt ook veranderingen in die bij bewoners vragen op zullen roepen. Om de transformatie af te stemmen kozen de ontwikkelaars ervoor om een participatieproces te starten voorafgaand aan het opstellen van het Masterplan. Deze participatie was gericht op de direct-omwonenden van het Sensoraterrein: de Raambuurt en de rand langs de singel van Knutteldorp (Buitengracht).

Overleg

Vanaf 2020 voerden Le Clercq en BPD frequent overleg met het bestuur van de Raambuurtvereniging. De vereniging heeft zich in de gesprekken zeer constructief en meedenkend opgesteld en was voor de initiatiefnemers een waardevol klankbord. Naast de input vanuit het bestuur van de Raambuurtvereniging is er in het najaar van 2021 onder de direct-omwonenden en de leden van de Raambuurtvereniging een enquête uitgezet. De enquête heeft circa 150 respondenten opgeleverd en geeft duidelijk inzicht in de wensen van de buurt voor wat betreft bereikbaarheid en parkeren, het maken van een autoluw gebied, het toevoegen van groen in de buurt, het behoud van het industriële karakter en een duurzame invulling.

De gesprekken met het bestuur van de Raambuurtvereniging en de uitkomsten van de enquête hebben het Masterplan op een aantal onderdelen beïnvloed. Zo zijn onder meer de volgende punten aangepast:

- positie van de inrit van de parkeerkelder;
- hoogte van bebouwing in de Raamstraat;
- handhaven van bestaande rooilijn in de Raamstraat;
- aanpassing van oriëntatie bouwblokken grenzend aan de Raamdwaarsstraat;
- handhaven van extra parkeerplaatsen op maaiveld.

Het concept Masterplan is op **7 april 2022** gedeeld met de direct aanwonenden. Op **13 april 2022** heeft een brede buurtbijeenkomst plaatsgevonden. De reacties op het Masterplan zijn o.a. als aandachtspunten op het gebied van privacy en bezonning, bij het Masterplan door de gemeenteraad op 13 juli 2022 vastgesteld. Bij de vaststelling van het Masterplan heeft de gemeenteraad, mede op aandringen van omwonenden, een motie vastgesteld waarin zij de ontwikkelaar opdraagt om voor de uitwerking van het Masterplan een participatieplan op te stellen en zorg te dragen voor een transparante uitvoering daarvan.

Startbijeenkomst

In de zomer van 2022 zijn de ontwikkelaars gestart met het opstellen van het participatieplan ten behoeve van de uitwerking van het Masterplan. Het hernieuwde contact tussen ontwikkelaars BPD, Le Clercq en buurtbewoners rond het Sensoraterrein begon op **28 september 2022** met een brede bijeenkomst. Met 180 huis-aan-huis-brieven zijn omwonenden uitgenodigd voor een presentatie met tekst en uitleg over de start van de sloopwerkzaamheden bij Sensora en over het vervolgtraject.



Participatieplan

De ontwikkelaars hebben opdracht gegeven aan het bureau Jonge Honden voor een communicatie-, en participatieplan. Hieruit kwam de suggestie voort om Focusgroepen in te richten. In een brief aan 300 omwonenden en belanghebbenden werd iedereen uitgenodigd zich aan te melden voor de Focusgroep Verkeer en Parkeren of de Focusgroep Architectuur.

Focusgroepen

Uiteindelijk zijn alle mensen die zich hebben aangemeld uitgenodigd voor deelname aan een Focusgroep. De Focusgroep voor architectuur startte onder leiding van een extern gespreksleider met een bijeenkomst **eind november 2022**.

In december 2022 kwam de Focusgroep verkeer voor het eerst bij elkaar om kennis te maken.

Bij de Focusgroepen was natuurlijk de vraag hoe groot de invloed van deelnemers zou zijn van belang. Terugkerend punt van discussie waren de aandachtspunten die de gemeenteraad had meegegeven bij de vaststelling van het Masterplan. Want als is bepaald dat er 10 hoog mag worden gebouwd maar het aandachtspunt wordt meegegeven dat het effect op schaduw en privacy minimaal moet zijn ontstaat al snel de discussie welk effect acceptabel is. Daarmee is de discussie vanuit de gemeenteraad verplaatst naar de Focusgroepen. De interpretatie van het Masterplan en zeker van de aandachtspunten was terugkerend onderwerp van gesprek.

Referentiebeelden

Het echte werk voor de Focusgroepen begon met een bijeenkomst in aanwezigheid van de architect voor het industrieel bolwerk in **december 2022**. Deelnemers aan de Focusgroep Architectuur was gevraagd voorbeelden mee te nemen van architectuur die aanspreekt en van gebouwen die juist niet aanspreken. In een levendig gesprek kreeg de architect belangrijke handreikingen mee voor de uitstraling van het gebouw. Enkele suggesties waren: industriële architectuur, zo min mogelijk impact op de omgeving en variatie in de bebouwing.



Huisbezoek

Verschillende bewoners nodigden de architect uit om bij hun thuis te komen kijken naar het zicht vanuit verschillende straten en tuinen. De architect heeft de situatie ter plaatse bekeken en besproken met de bewoners.

Website

Om te zorgen dat geïnteresseerden die niet deelnamen aan de Focusgroepen ook op de hoogte bleven is de website [Senzora-Raambuurt \(www.senzora-deventer.nl\)](http://www.senzora-deventer.nl) gelanceerd. Hierop werden aanvankelijk berichten gedeeld over de bijeenkomsten. Op verzoek van enkele leden van de Focusgroep werden dit later uitgebreidere verslagen.

Raadsbijeenkomst

Dat het contact tussen omwonenden en ontwikkelaars nog stroef verliep bleek tijdens een raadsbijeenkomst op **11 januari 2023**. Verschillende deelnemers aan de Focusgroepen uitten aan de gemeenteraad hun ongenoegen over het participatieproces tot dan en gaven aan weinig vertrouwen te hebben in de intenties van de ontwikkelaars.

Dit was reden voor de extern gespreksleider (Marion van der Voort) van de Focusgroep Architectuur om deze insprekers uit te nodigen voor een gesprek. Als er onvoldoende vertrouwen is, zal samenwerking immers niet goed verlopen.

Open gesprek

In een open gesprek op **20 januari 23** is geconcludeerd dat er nog voldoende basis was om verder te gaan met de Focusgroepen. De ontwikkelaars namen de suggestie van de insprekers over om de Focusgroepen samen te voegen en met elkaar een ontwerpsessie te houden. Inzet was om te komen tot een optimale vorm voor de bebouwing op het Sensoraterrein. Afgesproken werd om daarbij de twijfels over het voortraject evenals strakke randvoorwaarden vanuit het Masterplan voor bebouwing even los te laten in een ontwerpsessie die is gepland in februari 2023. Dit zou de mogelijkheid kunnen geven om wat vrijer te zoeken naar oplossingen.

Vervolg Focusgroep

Ook de andere Focusgroepleden stemden in met een ontwerpsessie. Focusgroep Architectuur kwam op **30 januari** bijeen en besprak het vervolg. Hierbij was ook de inmiddels geselecteerde architect voor het groene bolwerk aanwezig. De architecten koppelden terug wat zij tot nu toe hadden opgehaald en het vervolgproces is besproken.



Ontwerpsessie

De brede ontwerpsessie werd gehouden op **21 februari 2023**. Deelnemers van beide Focusgroepen bespraken met elkaar en met de architecten tal van modellen voor de bebouwing. Elk scenario dat ter plekke ontstond werd langs de meetlat gehouden met aspecten die van belang zijn zoals effect op de omgeving, financiële haalbaarheid, woonprogramma, erfgoed, klimaat en mobiliteit.



Met de input gingen ontwikkelaars en architecten serieus aan de slag om het groene bolwerk en het industriële bolwerk opnieuw te ontwerpen.

Dialogbijeenkomst

Ondertussen is op **6 maart 2023** een tussenstand gepresenteerd aan alle geïnteresseerde omwonenden tijdens een dialogbijeenkomst. De ontwikkelaar, de drie architecten en een deelnemer aan de Focusgroepen gaven een toelichting. Alle bezoekers konden aansluitend de schetsen van dichtbij bekijken en hun aandachtspunten meegeven.



Scenario's

Op **19 april 2023** lagen er tijdens een vervolgbijeenkomst van de Focusgroepen nieuwe scenario's voor de invulling van het Sensoraterrein. De ontwikkelaars presenteerden een alternatief scenario (scenario 2) voor de bebouwing en het programma. De Focusgroepen waren blij met de beperking van bouwhoogte maar niet onverdeeld gelukkig met het ontbreken van sociale huurwoningen in dit scenario. Dus verzochten de deelnemers om een nieuw scenario te maken waarin toch ruimte werd gezocht voor sociale huurwoningen. Bijvoorbeeld door voorzieningen te schrappen of het programma te wijzigen. Immers, de gemeenteraad zou niet akkoord gaan met een plan zonder sociale huur en ook veel leden van de Focusgroepen hadden daar moeite mee. De ontwikkelaars maakten een scenario 3.

Consultatie gemeenteraad

Scenario 3 is vervolgens aan de gemeenteraad getoond tijdens een consultatie **op 17 mei 2023**. Alhoewel scenario 3 voldeed aan de ruimtelijke kaders van het Masterplan en zo goed als voldeed aan de procentuele verdeling van het woningbouwprogramma, kwam uit de beraadslagingen de boodschap dat de gemeenteraad graag een substantiële hoeveelheid betaalbare woningen ziet op het Sensoraterrein gezien de grote behoefte aan woningen in Deventer. De gemeenteraad gaf de voorkeur aan de uitwerking van het Masterplan boven een uitwerking van scenario 3.

Focusgroepen

Net als bij de bespreking van de aandachtspunten, verplaatste vervolgens de discussie van de raadszaal naar de bijeenkomst van de Focusgroepen op **4 september**. De interpretatie van de uitspraken in de consultatie met de gemeenteraad verschilden. De discussie tussen ontwikkelaars en leden van de Focusgroepen concentreerde zich rond de noodzaak om het industriële bolwerk tien woonlagen te maken. Leden van de Focusgroepen betwijfelden bovendien de behoefte aan horeca op het terrein. De horeca is om die reden geschrapt uit het meest recente ontwerp.

Het huidige ontwerp houdt rekening met de randvoorwaarden van het Masterplan, met de aandachtspunten van de gemeenteraad en met de wens om woningen toe te voegen in het betaalbare segment. Ondanks de tevredenheid over o.a. behoud van groen, minder woonlagen en andere aanpassingen in dit scenario, toonden leden van de Focusgroepen zich teleurgesteld over de hoogte van het industriële bolwerk.

Algemene bijeenkomst

Het definitieve scenario is getoond en toegelicht aan alle geïnteresseerden tijdens een bijeenkomst op **4 oktober 2023**. Tijdens de avond in de Gasfabriek lichtten de architecten hun ontwerpen toe. Zij toonden de inspiratiebeelden en mogelijke uitwerkingen van architectuur aan alle aanwezigen. De circa 80 bezoekers konden de schetsen van dichtbij bekijken, inclusief impressies vanuit diverse hoeken rondom het Sensoraterrein.

Vervolg

De volgende stap is het maken van een concept bestemmingsplan waarover opnieuw een brede bijeenkomst wordt gehouden voor belanghebbenden en belangstellenden. De ontwikkelaars hebben de deelnemers aan de Focusgroepen hartelijk bedankt voor hun tijd, energie en inzet tijdens het afgelopen jaar.





Logboek participatie Uitwerking Masterplan september 2022 t/m oktober 2023

Datum	Wat	Wie?	Welke bijlage(n)?
28-09-22	Presentatie sloopwerkzaamheden en planning	Omwonenden (180 brieven h-a-h)	Uitnodigingsbrief & Presentatie
25-10-22	Communicatie- en participatieplan de Jonge Honden definitief en uitnodiging deelname focusgroepen	Omwonenden (300 brieven h-a-h)	Communicatie- en participatieplan Brief omwonenden
Begin november	Selectie van focusgroepen		
16-11-22	Uitnodiging focusgroep 1 architectuur en stedenbouw op 29 november 2022	Focusgroep 1	e-mail 16-11-22 met uitnodiging
16-11-22	Uitnodiging focusgroep 2 verkeer en parkeren op	Focusgroep 2	e-mail 16-11-22 met uitnodiging
29-11-22	Eerste focusgroep 1 met kennismaking/spelregels	Focusgroep 1 (10 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 29 november 2022
12-12-22	Eerste focusgroep 2 met kennismaking/spelregels	Focusgroep 2 (6 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 12 december 2022
19-12-22	Bijeenkomst focusgroep 1 met architecten over referentiebeelden	Focusgroep 1 (11 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 19 december 2022 Referenties architectuur van leden focusgroepen
Dec 22	Lancering website ten behoeve van participatie		www.senzora-raambuurt.nl
11-01-23	Raadsbijeenkomst waar insprekers hun ongenoegen uiten		Link naar raadstafel Link naar Raadsbijeenkomst
20-01-23	Uitnodiging en gesprek participatie voor 26 januari 2023 n.a.v. raadsbijeenkomst	5 deelnemers	Uitnodiging 20-01-23
23-01-23	Bijeenkomst focusgroep 2 bij gemeente Deventer	Focusgroep 2 (12 deelnemers)	Presentaties & beantwoording vragen
26-01-23	Gesprek met insprekers om te praten over vervolg	5 deelnemers	verslag
30-01-23	Bijeenkomst focusgroep 1 met architecten	Focusgroep 1 (12 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 30 januari 23
jan/feb 23	Bezoek architecten aan aantal bewoners		

14-02-23	Uitnodiging aan buurt voor dialoogbijeenkomst	Omwonenden (900 uitnodigingen h-a-h)	Flyer en via website
21-02-23	Ontwerpsessie met beide focusgroepen	Focusgroepen (19 deelnemers)	Verslag en foto's
06-03-23	Dialoogbijeenkomst omwonenden	Circa 140 deelnemers	Presentatie 6 maart 2023
17-03-23	Uitnodiging aan focusgroepen bijeenkomst 19 april 2023	Focusgroepen	Uitnodiging 17-03-23
19-04-23	Bijeenkomst focusgroepen om alternatieve scenario's te bespreken	Focusgroepen (19 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 17 april 2023 Presentatie scenario's 25 april 2023
27-04-23	Nieuwsbericht omwonenden	Mailing omwonenden en website	Nieuwsupdate
17-05-23	Raadsconsultatie		Link naar raadstafel: Link naar Raadsconsultatie
13-06-23	Brief aan focusgroepen en nieuwsupdate over uitslag consultatie raad en vervolgproces	Focusgroepen en omwonenden en mailing website	Brief 13-06-2023
04-09-23	Email uitnodiging bijeenkomst focusgroep	Focusgroepen	e-mail met uitnodiging
08-09-23	Uitnodiging bewonersbijeenkomst 4 oktober 2023	Omwonenden (200 h-a-h + mailing + website)	Brief met uitnodiging d.d. 11 september 2023
18-09-23	Bijeenkomst focusgroepen	Focusgroepen (17 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 18 september 2023 Presentatie focusgroepen 18 september 2023
04-10-23	Informatiebijeenkomst omwonenden. Terugkoppeling participatieproces en stand van zaken ontwerp	Circa 80 deelnemers	Presentatie en panelen 4 oktober 2023

Logboek participatie opstellen Masterplan t/m juli 2022

12-11-2020 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
09-12-2020 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
18-01-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
25-01-2021 Overleg eigenaar woonboot Bergsingel
15-03-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
13-04-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
26-04-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
05-05-2021 Overleg eigenaar woonboot Raamdwardsstraat
02-06-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
05-07-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
25-08-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
05-10-2021 Enquête verspreid
25-10-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
22-11-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
20-12-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
17-01-2022 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
07-02-2022 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
14-03-2022 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
28-03-2022 Uitnodiging verspreid dialoogavonden 7 en 13 april 2022
04-04-2022 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
April 2022 Lancering website www.nieuwbouw-senzora.nl
07-07-2022 Dialoogavond direct omwonenden
13-04-2022 Dialoogavond Raambuurt
14-04-2022 Overleg bewoners Raamdwarstraat
07-06-2022 Overleg bewoner Buitengracht (Knutteldorp)
10 Weekenden van 23 april tot en met 26 juni 2022, zaterdag en zondag van 12.00 uur tot 16.00 inloopmogelijkheid Senzora Expo. Presentatie van masterplan met panelen en maquette met mogelijkheid voor gesprek en daarnaast openstelling van het Sensorapand: een tentoonstelling over de geschiedenis en toekomst van Senzora en expositie van kunstenaars.

Toelichting onderdelen

Gesprekken bestuur Raambuurvereniging

Periodiek heeft er afstemming plaatsgevonden met 2 of meerdere bestuursleden van de Raambuurt vereniging. We hebben het bestuur als klankbord gebruikt. De vereniging heeft circa 180 leden in de Raambuurt en veel draagvlak. Zij weten uitermate goed wat er speelt in de buurt. De vereniging heeft weliswaar geen mandaat van haar leden maar heeft zich in de gesprekken zeer constructief en meedenkend opgesteld en dit was voor ons een zeer waardevol klankbord

We hebben in alle gesprekken in volledige transparantie de plannen en de voortgang gedeeld. De vereniging heeft in deze gesprekken aangegeven waar mogelijk zorgen vanuit de buurt zitten. Dit heeft zeker invloed gehad op de plannen. Bijvoorbeeld:

- positie van de inrit van de parkeerkelder;
- hoogte van bebouwing in de Raamstraat;
- handhaven van bestaande rooilijn in de Raamstraat;
- aanpassing van oriëntatie bouwblokken grenzend aan de Raamdwarstraat;
- handhaven van extra parkeerplaatsen op maaiveld.

Enquête

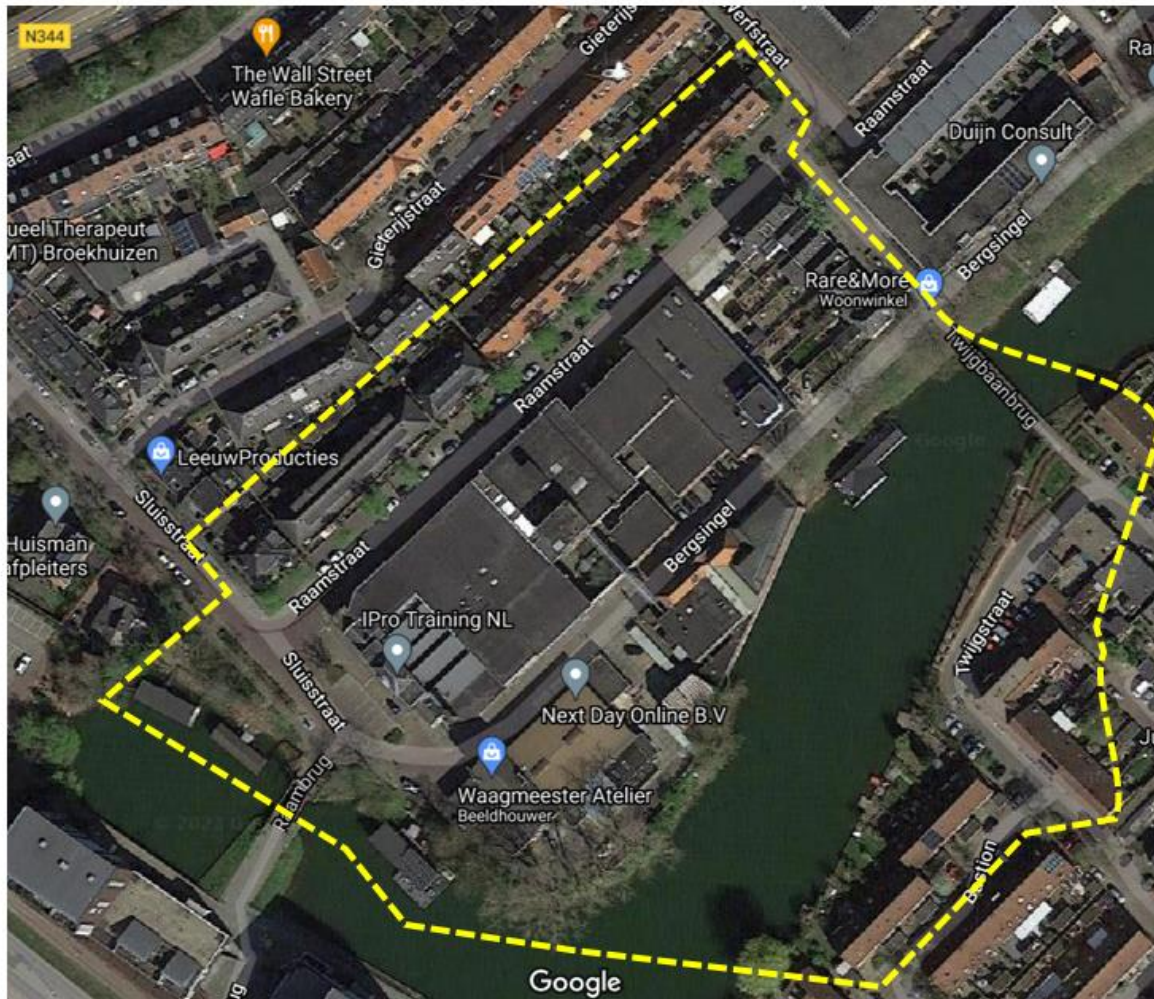
Enquête is in samenspraak met het bestuur van de Raambuurvereniging tot stand gekomen. Hieronder een afbeelding met een overzicht van welke adressen een brief hebben ontvangen voor deelname aan de enquête.



Dialogavond omwonenden (centrale presentatie) 7 april 2022

Zie ook uitnodigingsbrief en presentatie.

Uitnodiging dialoogbijeenkomst 7 april 2022 huis-aan-huis



Dialogavond omwonenden (inloopbijeenkomst) 13 april 2022

Zie ook uitnodigingsbrief en presentatie.

Uitnodiging inloopmiddag/avond 13 april 2022 d.m.v. brief huis-aan-huis, daarnaast aan 150 leden van de Raambuurtvereniging per e-mail



Website

Op www.nieuwbouw-senzora.nl is het Masterplan Senzora en de presentatie van de informatieavond gedeeld. Ook is er kenbaar gemaakt op welke wijze men kon reageren op de plannen.

Communicatie na dialoogavonden omwonenden en buurt

Via de uitnodigingsbrieven, presentaties op de dialoogbijeenkomsten en website hebben we iedereen de mogelijkheid gegeven tot het geven van een reactie d.m.v. e-mail, telefoon of een persoonlijk gesprek. In april en mei 2022 hebben diverse omwonenden (circa 25) daarvan gebruik gemaakt. Daar waar gewenst is daar per omgaande door ons weer op gereageerd en daarbij uitdrukkelijk aangegeven dat we graag tot nadere toelichting of een gesprek bereid zijn.

Wijze van verwerking van richtinggevend aandachtspunten in de uitwerking van het Masterplan Sensora

De aandachtspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 13 juli 2022.

Voor de ontwerpers werden de volgende aandachtspunten mee gegeven door PAR, SIED en Adviesraad Monumenten:

* Als eerste stap in de uitwerking van het masterplan wordt door de te kiezen architecten een stedenbouwkundig/architectonische uitwerking gemaakt die meer gedetailleerd de juiste positie, hoogte en hoogwaardige architectonische expressie van de nieuwbouw in beeld brengt en vastlegt. (De inzet van middelen als set backs, beëindiging van de hogere gebouwen en kappen worden daarbij verkend)

Verwerking

Door de architecten is in samenwerking met de landschapsarchitect en stedenbouwkundige supervisor een uitwerking gemaakt die gedetailleerd de juiste positie, hoogte en hoogwaardige architectonische expressie van de nieuwbouw in beeld brengt en vastlegt. De inzet van middelen als set backs, beëindiging van de hogere gebouwen en kappen is daarbij verkend. De uitwerking van het masterplan is vertaald in het beeldkwaliteitsplan (ontwerpspelregels) en een voorbeelduitwerking van de architectuur. Op basis hiervan heeft de PAR (Project Advies Raad) een positief advies afgegeven ten aanzien van de volumes, de positie daarvan en de uitgangspunten voor de architectuur. Het advies van de PAR is verwoord in een brief aan het College van B&W van de gemeente Deventer d.d. 14 november 2023 met kenmerk V9740-2023.

* Aandacht voor het bolwerk in combinatie met groen en het appartementengebouw van 7 bouwlagen.

Verwerking

Voor de bestaande populieren en beuken op het bolwerk is door een onafhankelijk boomexpert een Bomen-Effect-Analyse (BEA) uitgevoerd. Uitkomst van deze analyse is dat de bestaande bomen een toekomstverwachting hebben van minimaal 15 jaar. Op basis van de voorwaarden zoals genoemd in de BEA zijn de bestaande bomen ingepast in het stedenbouwkundig plan. De inpassing van de bomen maakt wel dat de oeverlijn van het bolwerk niet kan worden teruggebracht in zijn oorspronkelijke vorm. Wel wordt het groene karakter van het bolwerk versterkt door het aangepaste ontwerp. Vanwege de wens van omwonenden om de bouwhoogte te verlagen is gekozen voor een invulling met grondgebonden woningen met 4 bouwlagen. De grondgebonden woningen krijgen aan de zijde van de singel een pergolaconstructie waardoor een transparant beeld ontstaat en waar groen op en aan de gevel goed kan worden ingepast en aansluit op de groene zone met de te behouden bomen.

* Voor de ontwerpers: neem de bouwkundige industriële ontwikkeling tot het begin van deze eeuw als Inspiratie.

Verwerking

De architecten hebben een uitgebreide analyse gemaakt van de bestaande panden zoals deze door Sensora de afgelopen eeuw zijn gerealiseerd. De uitkomst van deze analyse is verwerkt in het beeldkwaliteitsplan. Naast ruimtelijke kenmerken zoals structuur en korrelgrootte heeft deze analyse zich vertaald in ontwerpspelregels voor de architecten. Zo gelden de industriële panden als inspiratie voor de detaillering van de nieuwbouw, de verbijzonderingen, baksteen, kenmerkende poorten en kleuren.

* Neem elementen zoals gevelstenen, maar ook (historische) naamgeving subtiel op in het ontwerp.

Verwerking

In de uitwerking van de architectuur is rekening gehouden met de historische naamgeving op de gevels en het terugbrengen van de gedenkstenen. Bij de verdere uitwerking van de ontwerpen wordt dit verder concreet gemaakt en de inpassing van naamgeving en gevelstenen opgenomen in de ontwerpen.

* Onderzoek of het sheddak en de gietijzeren kolommen achter het witte gebouw (gedeeltelijk) gehandhaafd kunnen worden;

Verwerking

Het behoud van de hal met de bestaande kolommen was in verband met de sloopwerkzaamheden en het maken van een functionele uitbouw van het bestaande pand in combinatie met de nieuwbouw niet mogelijk. De kolommen zijn zorgvuldig verwijderd en worden bewaard in het Sensorapand. Achter het witte pandje (Sluisstraat 23) is een uitbouw voorzien als overgang naar de nieuwbouw en voorzien van een sheddak, geïnspireerd op het oorspronkelijke sheddak. Het nieuwe sheddak volgt de oorspronkelijke daklijn zoals deze nu aan de achterzijde van het witte pandje waar te nemen is. In deze uitbouw worden de gietijzeren hergebruikt, zie hiervoor ook het beeldkwaliteitsplan. Door l'M architecten zal dit onderdeel verder uitgewerkt worden.

* Onderzoek of het oorspronkelijke metselwerk van het witte gebouw teruggebracht kan worden.

Verwerking

Er zijn door specialistische bedrijven meerdere varianten voor het verwijderen van de witte verf op de gevel van het 'witte pandje' onderzocht. Het verwijderen van de verflaag is goed mogelijk gebleken. Er zijn tests uitgevoerd op de gevel. Uitgangspunt is dat het metselwerk van het witte pandje zo veel mogelijk in zijn oorspronkelijke staat en gevelsteen wordt teruggebracht.

* Streef hergebruik van materialen na. (Bijv. gedenkstenen, bijzondere gebouwdelen), maar ook subtiele verwijzingen naar naamgeving.

Verwerking

Naast de gietijzeren kolommen wordt ook de voormalige leidingstraat over de Bergsingel teruggebracht. Hiervoor zal een nieuwe leidingstraat, geïnspireerd op de oorspronkelijke leidingstraat, in het ontwerp worden ingepast. In de uitwerking van de architectuur is rekening gehouden met de historische naamgeving op de gevels en het terugbrengen van de gedenkstenen. Bij de verdere uitwerking van de ontwerpen wordt dit verder concreet gemaakt

* Aandacht voor duurzaamheid en circulair bouwen.

Verwerking

In het kader van duurzaamheid is ten opzichte van het Masterplan het behoud van de bestaande bomen op het Bolwerk grote winst behaald voor de natuur en de opname van CO2. Het kroonvolume van de bomen blijft behouden en zorgt voor een forse opname van CO2. Daarnaast blijft ook de waardevolle biotoop voor vogels en insecten in stand en draagt het bij aan het verlagen van hittestress.

Het steenachtige sloopafval van de bestaande panden is verwerkt tot puin en dit wordt voor een groot deel hergebruikt als fundering voor de wegen. Het overige puin is gebruikt in de fundering van de wegen in Steenbrugge.

Circulariteit krijgt verder vorm door flexibel bouwen, bouwen met materialenpaspoorten, ontwerpen voor hergebruik, afvalscheiding en hergebruik van materialen en producten.

Duurzaamheid wordt ingevuld door het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen (gasloos), natuur-inclusiviteit en een klimaat adaptief ontwerp. Het natuurinclusief bouwen wordt geborgd in het bestemmingsplan.

* Geef een eigentijdse invulling aan de ontwerpen.

Verwerking

Vanuit de analyse van het karakter van de Sensora lappendeken en de 'korrelgrootte' van de oorspronkelijke Sensora-panden, zijn er spelregels voor de beeldkwaliteit van de architectonische uitwerking voorgesteld. Op een creatieve en eigentijdse manier zijn de elementen van Sensora opgepakt en toegepast op het hele gebied. Dit sluit aan bij het uitgangspunt om aan te sluiten bij het DNA van de plek en de historische bebouwing. De stedenbouwkundige uitgangspunten en de regels voor de beeldkwaliteit maken het plan heel specifiek voor deze locatie.

Door de omwonenden worden de volgende aandachtspunten meegegeven:

* Parkeren en parkeerdruk moet goed opgelost worden. Met name het bezoekers parkeren moet nog verder uitgewerkt worden;

Verwerking

Op basis van het woningbouwprogramma voor Sensora is binnen het vigerende parkeerbeleid het parkeren voor bewoners, gebruikers van overige voorziening en bezoekers uitgewerkt. Het volledige bewoners parkeren wordt in het bouwplan opgelost. Deze, ruim 100 parkeerplaatsen, worden uit het zicht opgelost in een parkeerkelder en er worden 2 gebouwde parkeervoorzieningen opgenomen in de woonblokken. Aanvullend worden er op maaiveld parkeerplaatsen gerealiseerd. Zo worden er naast de bestaande parkeerplaatsen voor het Witte pandje nieuwe langspaarkeerplaatsen gerealiseerd aan de Raamstraat. In de Raambuurt zal vanwege het vergunningensysteem geen extra parkeerdruk ontstaan op de bestaande vergunde parkeerplaatsen. Voor Knutteldorp kan de realisatie van het nieuwbouwplan voor Sensora leiden tot meer parkeerdruk. Dit kan worden voorkomen door het invoeren van een vergunningenregiem in Knutteldorp. Momenteel wordt er een enquête uitgevoerd onder bewoners van het Knutteldorp over de wenselijkheid van een vergunningensysteem. Onderzoeksbureau Goudappel heeft een parkeernotitie opgesteld (d.d. 4 oktober 2023) waarin wordt geconcludeerd dat de voorziene parkeeroplossing voor Sensora voldoet aan het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Deventer

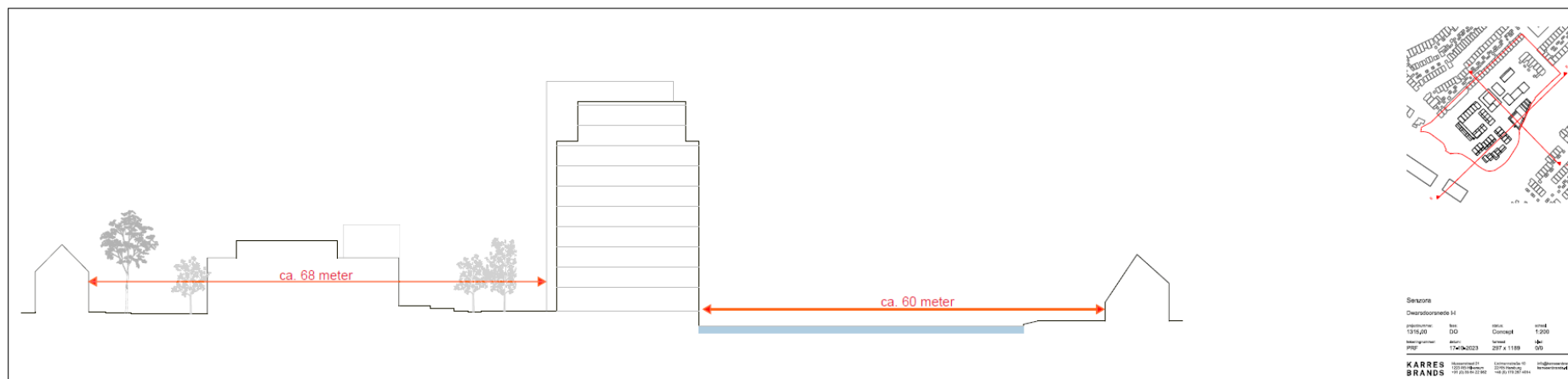
* De hoogte van de appartementen (7 en 10 bouwlagen) mogen geen belemmering zijn voor bezonning en privacy.

Verwerking

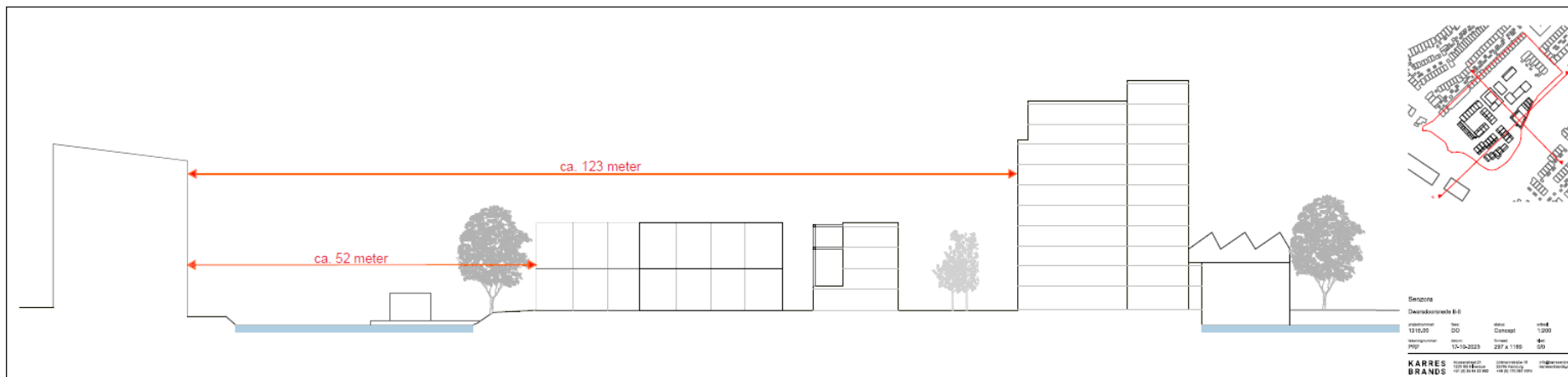
Bezonning - Op basis van de volumes en bouwhoogtes die in de uitwerking van het Masterplan zijn voorzien is door adviesbureau TAUW conform de daarvoor geldende normen een bezonningsstudie uitgevoerd op de 4 maatgevende dagen. Geconcludeerd wordt dat het effect op de omgeving zeer beperkt is. De gemiddelde bezonning blijft voor de bestaande, omliggende woningen ongeveer gelijk.

Privacy - Ten aanzien van privacy kan worden gesteld dat dit al snel een mogelijke belemmering kan opleveren bij het realiseren van woningen aan de singel ongeacht het aantal bouwlagen of het aantal woningen. Bouwen in de stad betekent per definitie dat er nieuwe burens komen. Wonen in een stedelijke

omgeving betekent dat er wederzijdse inzicht zal zijn. Bij het tot stand komen van het masterplan is er voor gekozen om een wandwerking langs de singel te voorkomen en juist groen en een doorkijk tussen de gebouwen te creëren. In de uitwerking van het Masterplan is op basis van de inbreng van omwonenden in het participatieproces het Bolwerk aangepast. De huidige oeverlijn wordt gehandhaafd, de bestaande bomen worden ingepast en het appartementencomplex van 7 bouwlagen wordt aangepast naar grondgebonden woningen met 4 bouwlagen. Het appartementengebouw van 10 bouwlagen is gehandhaafd in de uitwerking van het Masterplan. In dit gebouw zijn 40 tot 45 midden huur appartementen voorzien. In de architectonische uitwerking van dit gebouw wordt in het kader van privacy gekozen voor het inpandig oplossen van balkons (loggia's). Gebruikers van het balkon hebben hierdoor minder zicht op de omgeving en vice versa. Daarnaast zijn de bovenste 2 verdiepingen van het gebouw teruggelegd (set back). Waar mogelijk is in het ontwerp rekening gehouden met privacy van omliggende woningen, echter de nieuwbouw moet ook aan eisen van daglicht en buitenruimte voldoen. Om de zichtlijnen en onderlinge afstanden tussen de nieuwbouw en bestaande woningen in beeld te brengen zijn een aantal dwarsdoorsnedes gemaakt. Deze zijn hieronder als afbeelding toegevoegd. De kortste afstand tussen het hoogteaccent van 10 verdiepingen en de dichtstbijzijnde bestaande woning aan de singel bedraagt 60 meter.



Figuur 1 Dwarsdoorsnede haaks op de singel



Figuur 2 Dwarsdoorsnede evenwijdig aan de singel

* Aandacht voor verkeersintensiteit Sluisstraat.

Verwerking

Door onderzoeksbureau Goudappel is de verkeerstoename als gevolg van de nieuwbouw op het Senzora-terrein in beeld gebracht. De relatieve toename van de drukte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is beperkt. De Sluisstraat wordt niet gebruikt door doorgaand verkeer, omdat er geen mogelijkheid is de gracht te passeren. De groei van het verkeer als gevolg van de Senzora-ontwikkeling is zo beperkt dat deze niet tot een wezenlijke verdere verslechtering van de verkeersafwikkeling leiden. Het huidige profiel van de Sluisstraat is volgens de wettelijke normen (CROW) toereikend voor een goede en veilige verkeersafwikkeling.

* Aandacht voor impact sloop- en bouwwerkzaamheden.

Verwerking

De sloopwerkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd. Het sloopplan is vooraf uitvoerig met de buurt besproken. De staat van de omliggende panden is voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden door een expertisebureau opgenomen. Op verzoek van omwonenden zijn aanvullend extra woningen vooraf opgenomen. Op de aangrenzende panden zijn trillingmeters geplaatst die tijdens de sloopwerkzaamheden de trillingen hebben gemonitord. Als gevolg van de sloopactiviteiten zijn door bewoners die op zeer korte afstand van de locatie wonen, een beperkt aantal schademeldingen gedaan met zeer beperkte schades. Het betreft kleine scheuren die eenvoudig met hechtpleister en sauswerk hersteld kunnen worden. Waar deze een aantoonbare relatie hebben met de sloopwerkzaamheden zijn deze vergoed en afgehandeld. Een paar schademeldingen zijn nog niet afgehandeld. De verwachting is dat deze schademeldingen de komende maanden ook afgehandeld kunnen worden.

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten zal een risicoinventarisatie worden uitgevoerd door een expertisebureau en zal de omgeving worden betrokken bij het uitvoeringsplan. Op dat moment zal er weer een opname en tijdens de bouwactiviteiten monitoring plaatsvinden van omliggende panden.

* Aandacht voor invulling functie Sensorapand

Verwerking

Op basis van het participatieproces is in de uitwerking van het masterplan door de ontwikkelaar besloten om het oppervlak niet woonfuncties te beperken in verband met een (auto)verkeer aantrekkende werking. Daarnaast wordt er op het gehele Sensora terrein en dus ook in het Sensorapand geen horeca mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Het Sensorapand wordt ingevuld met een beperkte oppervlak met de bestemming voor kantoor en/of maatschappelijke functie.

* Betrokkenheid bij vervolgproces.

Verwerking

Om te komen tot een door de omgeving gedragen transformatie van het Sensora-terrein tot een gewilde, stedelijke woonomgeving is veelvuldig overleg gevoerd met omwonenden. De ontwikkelaars hebben opdracht gegeven aan het bureau Jonge Honden voor een communicatie-, en participatieplan voor de uitwerking van het Masterplan. Vanaf september 2022 zijn omwonenden betrokken bij de planvorming. Om het participatieproces enigszins te structureren en verdieping te zoeken zijn in overleg met omwonenden twee focusgroepen in het leven geroepen. Focusgroep 1 richtte zich met name op de stedenbouwkundige en architectonische aspecten van de planvorming en Focusgroep 2 op de verkeerskundige aspecten.

Om omwonenden goed te kunnen informeren over de voortgang is een website (www.senzora-raambuurt.nl) gelanceerd. De website geeft inzicht in de voortgang van de planvorming, de planning in de tijd om van een stedenbouwkundig plan, via een bestemmingsplanprocedure tot de uitvoering en verkoop van woningen te komen. De website biedt tevens de mogelijkheid om relevante documenten, zoals het masterplan en verslagen van overleggen met de focusgroepen, in te zien.

Als onderdeel van het participatieproces is de gemeenteraad steeds betrokken geweest bij de planvorming. De raad bood daarbij ruimte aan omwonenden om hun visie op de toekomstige inrichting van het Sensora-terrein over te brengen.

Van het participatieproces is een verslag en een logboek opgesteld. Zie hiervoor het participatieverslag ontwikkeling Sensora-terrein Deventer.

Digitale verwijzing ontwerp "Chw bestemmingsplan "Senzora-terrein":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw040-OW01>

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Deventer
t.a.v. Team Vergunningen
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Zwolle, 14 november 2023

Ons Kenmerk: V9740-2023
Uw Kenmerk: 62717-2018
OLO-nummer:
Betreft: Beeldkwaliteitsplan Sensoraterrrein
Adres: Bergsingel en Raamstraat
Inlichtingen bij: Roel Bosch

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het beeldkwaliteitsplan Sensoraterrrein is op 13 november 2023 voor advies binnengekomen bij de Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht.

Bovengenoemde aanvraag voor het Sensora terrein is op 13 november 2023 voor advies binnengekomen bij de Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht. De aanvraag is eerder behandeld in de Planadviesraad van 28-09-2023 en is op basis daarvan aangepast op 08-11-2023. De Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V6603-2022.

BEOORDELINGSKADER De Planadviesraad adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het *Masterplan Sensora* d.d.24 november 2022.

Het masterplan is met aandachtspunten vastgesteld door de Raad op 13-07-2022.

Vanwege de aandachtspunten is door de Planadviesraad geadviseerd een fase in te lassen op het snijvlak van stedenbouw en architectuur en daarin de architectonische uitgangspunten te toetsen en de definitieve bouwvolumes vast te stellen.

In de behandeling van 20-07-2023 heeft de Planadviesraad positief geadviseerd over de bouwvolumes voor het bestemmingsplan. De vraag die in deze behandeling voorligt is de beoordeling van de regels voor de beeldkwaliteit en de uitgangspunten voor de architectuur. Hiermee kan het bestemmingsplan met de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit worden vastgesteld.

BEVINDINGEN

Beeldkwaliteitsplan

De Planadviesraad is positief over hoe vanuit de analyse van het karakter van de Sensora lappendeken en korrel de spelregels voor de beeldkwaliteit zijn opgesteld.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

Op een creatieve manier zijn de elementen van Sensora opgepakt en toegepast op het hele gebied. Dit sluit aan bij het uitgangspunt in het Ontwikkelperspectief om aan te sluiten bij het DNA van de plek en de historische bebouwing. De stedenbouwkundige uitgangspunten en de regels voor de beeldkwaliteit maken het plan heel specifiek voor deze locatie. De regels dragen bij aan een samenhang in het gebied met ruimte voor diversiteit. De relatie tussen de openbare ruimte en de architectuur is goed doorgevoerd.

De Zeepfabriek is het hoogste en meest markante onderdeel van het plan dat vanuit alle richtingen beeldbepalend is. De kwaliteit van de uitwerking van de Zeepfabriek is daarom met een extra regel beter geborgd. Daarbij is meer onderscheid gemaakt in de verticale geleding. Ook voor de bestaande transportband is een regel toegevoegd. Met nog een aantal toevoegingen is het beeldkwaliteitsplan een goed toetsingskader voor de bouwplannen.

Gebouwen, voorbeelden uitwerking

De voorbeelden voor de uitwerking van de gebouwen zijn geen onderdeel van het toetsingskader van het beeldkwaliteitsplan. De stand van zaken in de uitwerking van de plannen is al wel besproken met de volgende opmerkingen voor de verdere uitwerking van de bouwplannen:

Bolwerk

De sfeer van het lommerrijke bolwerk is mooi doorgezet in het groene karakter van het gebouw. Het vormt daarmee een gebouw op het snijvlak van landschap en architectuur. Wel is er een spanningsveld tussen het woongebouw met pergola's en het gewenste industriële karakter. In de uitwerking is het belangrijk het karakter meer industrieel dan woongebouw te laten zijn.

Blokken tussen Raamstraat en Bergsingel

Met het parkeren in de bouwblokken op maaiveldniveau is er meer druk op de kwaliteit van de plint en de binnenterreinen. Dat is in het ontwerp goed opgepakt met wonen in de plint aan de straten en pleinen, de bijzonder vormgegeven toegangen voor parkeren en fietsen en een volledig dek boven het parkeren met groen met deels collectief (mandelig) gebruik aansluitend op de galerijen van de sociale woningbouw. Ten opzichte van de vorige behandeling is daar een grote slag in gemaakt. De woningen aan de Raamstraat vormen een natuurlijk onderdeel van de wijk.

Een aandachtspunt is: hoe maak je dat het collectieve deel van het dek ook echt gebruikt kan worden. Is het groot genoeg in relatie tot de ligging aan de NW-zijde? Nu volgt de contour de grafische lijnen van de woningen, maar het kan groter met wat minder grote privé buitenruimtes. Sluit bij het ontwerp aan op de doelgroep (gezinnen, jongeren, senioren).

Zeepfabriek

De planadviesraad is positief over het hoofdvolume. Door de geleding is het volume subtieler en zachter geworden en het spel met de balkons is goed. De setback van de bovenste twee verdiepingen geeft meer schaal aan het gebouw. Ook het terugbrengen van de vorm van de bestaande sheddaken in de laagbouw is begrijpelijk.

Als meest beeldbepalende gebouw mist het nog wel een architectonische overtuigingskracht en de verrassing die past bij Sensora. Een aantal punten om daarbij in beschouwing te nemen zijn:

- De stapeling die tot uitdrukking komt in de verschillende gevelopeningen moet sterker verankerd zijn in materiaal en detaillering, passend bij de Sensora lappendeken.
- De stapeling moet overhoeks overtuigend zijn.
- De optopping mist eigenzinnigheid en voegt zich te veel naar de schaal van de woningbouw. Zoek een vorm die past in de verrassing van de stapeling en afwijkt van de schaal van de woningbouw.
- Hoe vorm je de hoeken van het gebouw?
- Hoe sluit het gebouw aan op het maaiveld en hoe reageert het op de openbare ruimte?
- Hoe integreer je de loopbrug/leidingenzone?

Kleur- en materiaalgebruik

Voor de planuitwerking is de bijzondere kwaliteit van de materialen in de referentiebeelden van groot belang. Het metselwerk kan een zekere variatie hebben wanneer het voldoende contrast met de bestaande panden behoudt.

Openbare ruimte en groen.

De Planadviesraad is van oordeel dat het een mooi doordacht plan is, met aandacht voor de leefkwaliteit. Het bastion is vormgegeven vanuit het lommerrijke karakter en bouwt daarop voort in het gebouw. Het wandelingetje over het bolwerk draagt bij aan de kwaliteit voor de hele buurt.

Daar kan nog aan toegevoegd worden de biodiversiteit in gevels, op daken en parkeerdekken met groen en voorzieningen voor vogels, insecten. De gebouwen zijn deel van het landschap.

CONCLUSIE

De Planadviesraad concludeert dat het beeldkwaliteitsplan een goed toetsingskader vormt dat recht doet aan de gebiedseigen kenmerken van het Senzora terrein. De bouwvolumes voldoen aan de uitgangspunten van het masterplan en het beeldkwaliteitsplan.

Hoogachtend,



ir. R. Bosch, secretaris

Aan het College van B&W van de gemeente Deventer
Per e-mail.

c.c. LeClercq Projectontwikkeling, de heer C. Zijlmans

Onderwerp:

Materplan Sensora van 7 april 2022

Deventer, 25 april 2022.

Geacht College,

In de bijeenkomst op 20 april jl. van de Planadviesraad Welstand, Monumenten en Beschermd Stadsgezicht heeft de Stichting Industrieel Erfgoed Deventer (SIED) kennis genomen van het Masterplan Sensora van 7 april 2022.

De SIED spreekt haar waardering uit naar de ontwikkelaars over het masterplan Sensora dat de reacties van de omgevingspartijen in het proces hun plaats hebben gekregen in het voorliggende masterplan..

In de uitwerking van het masterplan tot definitieve vormgeving vraagt de SIED aandacht voor de volgende punten:

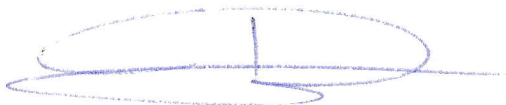
- Beperk de historische verwijzingen in het plan niet alleen tot de twee gebouwen die blijven staan, geef de architecten ook mee dat er stijlkenmerken uit andere periodes te vinden zijn, zoals het wederopbouw complex aan de Bergsingel, naast het Sensora gebouw dat wel blijft staan, maar ook het voormalige woonhuis op het bastion uit eind 19e eeuw.
- Handhaaf zo mogelijk achter het witte gebouw van drukkerij De Lange zo mogelijk (een deel van) het sheddak en de gietijzeren kolommen.
- Breng, in overleg met de erfgoedpartijen, de gevel van de drukkerij De Lange in oorspronkelijke metselwerk terug herstel mogelijke gevelteksten. De SIED beschikt over deskundigheid voor restauratie van gevelteksten e.d. en is bereid mee te werken.
- Streef hergebruik van materialen na, waaronder gedenksteden en bijzondere gebouwdelen en mogelijk in combinatie met beeldende kunst in het gebied.
- In het handelingsperspectief van 30 maart 2018 voor dit gebied is de paragraaf 3.4, Duurzaamheid, leidend voor de planuitwerking. De genoemde aspecten zijn in het masterplan opgenomen.
Bij de planuitwerking (2023) wordt de kennis bv. op het gebied circulair bouwen steeds groter. De SIED pleit er voor de laatste stand van deze kennis te verwerken.

Wij hebben in bovenstaande onze aandachtspunten weergegeven.

De SIED wordt graag betrokken bij de verdere planuitwerking tot de vormgeving.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de SIED,



Piet de Noord (secretaris)

Le Clercq Projectontwikkeling B.V.
T.a.v. de heer C.Zijlmans
Mr. H.F. de Boerlaan 30
7417 DA Deventer

Per email verzonden

Deventer, 6 februari 2023

Beste heer Zijlmans,

Naar aanleiding van de presentatie van 19 januari laten we u graag weten, dat we vertrouwen hebben in de aanpak van het cluster, waarin de transformatie en integratie van het bestaande industrieel erfgoed plaatsvindt. De aanpak van het oudste gebouw van Senzora aan de Raamstraat respecteert het uiterlijk en het plan lijkt een succesvolle transformatie te borgen. Voor de voormalige drukkerij De Lange geldt wat het uiterlijk betreft hetzelfde, maar is de functionele uitwerking nog te summier om er over te oordelen, temeer omdat we ons nog geen voorstelling kunnen maken van het geheel met de te realiseren aanbouw, met gebruikmaking van onderdelen van de drukkerijruimte.

De tussenliggende volumes nieuwbouw lijken goed te passen in het stedenbouwkundige concept en bij de bestaande volumes.

Een algemene opmerking over de nieuwbouw in relatie tot het industriële verleden is, dat we het op prijs zouden stellen dat u in de nieuw te ontwerpen architectuur niet al te vrijblijvend industriële 'kenmerken' niet-functioneel zal laten gebruiken, omdat zoiets afbreuk doet aan de betekenis van functionele onderdelen van het nog bestaande -met industriële bedoeling gebouwde- erfgoed.

Wij vragen aandacht voor het opnemen voor de mint-kleurige vulmachines en andere machines in het interieurontwerp, zoals die in de te handhaven fabrieksgebouw staan. Enkele foto's zijn separaat bij deze brief gevoegd.

Wij zien een vervolg van de ontwikkeling met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Piet de Noord
Secretaris SIED

Aan: het College van B&W van de gemeente Deventer
Per e-mail.

c.c. le Clercq Projectontwikkeling, de heer C. Zijlmans

Datum: 29-11-2023

Betreft: Beeldkwaliteitsplan Senzora van 8 november 2023.

Geachte College,

Op 13 november 2023 zijn vertegenwoordigers van de Stichting Industrieel Erfgoed Deventer (SIED) geïnformeerd over de inhoud van het Beeldkwaliteitsplan SENZORA Deventer d.d. 8 november 2023.

De SIED heeft zich al eerder uitgesproken over het Masterplan Senzora van 7 april 2022 per brief van 25 april 2022. De daarin genoemde adviezen komen terug in het voorliggende Beeldkwaliteitsplan.

De SIED spreekt wederom haar waardering uit naar de ontwikkelaars over dit Beeldkwaliteitsplan Senzora. Ook de betrokkenheid van de omwonenden in de uitwerking van Masterplan naar Beeldkwaliteitsplan heeft het plan completer gemaakt.

De SIED blijft graag betrokken bij de voortgang en definitieve planuitwerking voor met name de aandachtspunten in onze de brief van 25 april 2022 (bijlage).

Wij vertrouwen er op u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van de SIED,



Jos van Rodijnen (secretaris)

Bijlage: brief d.d. 25 april 2022

Van: info@daafledeboer <info@daafledeboer.nl>

Verzonden: dinsdag 31 oktober 2023 14:28

Aan: Cris Zijlmans <cris@le-clercq.nl>

Onderwerp: Plan Senzora

Geachte heer Zijlmans,

De Deventer bomenstichting heeft geen bezwaren tegen de voorliggende plannen voor het Senzora gebied.

De voorgenomen kap van de grote populieren aan de buitengracht gaat in de nieuwe versie van het plan immers niet meer door.

Wij wensen u veel sterkte met de verdere ontwikkeling van het gebied

Met vriendelijke groet,

Daaf Ledeboer

Voorzitter Deventer Bomenstichting



DEVENTER BOMENSTICHTING

06 51205254

**AANMELDNOTITIE BESLUIT M.E.R.
'Chw bestemmingsplan Senzora-terrein'**

Status: Definitief

Datum: 22 november 2023

Auteur: Buro Stedenbouw – onderdeel van DAGnl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel.....	3
1.2 Beoordelingskader	3
1.3 Procedure	3
1.4 Drempelwaarden Besluit m.e.r.	4
1.5 Opzet van de aanmeldingsnotitie.....	4
2. Kenmerken van het project	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Aard en omvang van het project	6
2.3 Cumulatie met andere projecten.....	7
2.4 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.....	8
2.5 Productie van afvalstoffen	8
2.6 Verontreiniging en hinder	8
2.7 Risico van ongevallen.....	8
2.8 Risico's voor de menselijke gezondheid.....	8
3. Plaats van het project	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ligging van de locatie	9
3.3 Geldend bestemmingsplan	9
3.4 Bijzondere waarden in het projectgebied en omgeving	10
4. Kenmerken van het potentiële effect	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu	12
4.3 Effectkenmerken.....	18
5. Conclusie	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Projectontwikkelaars BPD en Le Clercq hebben de voormalige bedrijfsgebouwen van de wasmiddelenfabriek Senzora in Deventer gekocht om het terrein te herontwikkelen tot een onderscheidende nieuwe woonbuurt met circa 130 woningen aan de randen van de historische binnenstad van Deventer. Op het voormalige industrieterrein, gelegen op een van de bolwerken van de stad, komt ruimte voor vernieuwende en ambitieuze woningbouw. Met oog voor de historie, zowel van de fabriek als de vesting en met aandacht voor groen en verbinding met de stad.

In nauw overleg met de gemeente Deventer en in afstemming met omwonenden is een masterplan, een beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan opgesteld om met de herontwikkeling recht te doen aan de cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving, de ambities van de gemeente ten aanzien van woningbouw en het programma en de toekomstige uitstraling van het nieuwe woongebied.

De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B van de gemeente Deventer. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken is een besluit in het kader van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk, in casu een bestemmingsplan. Op dergelijke besluiten is het Besluit milieueffectenrapportage (Besluit m.e.r.) van toepassing. Deze aanmeldnotitie is de eerste stap in de procedure voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

1.2 Beoordelingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

1.3 Procedure

In de gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Deze aanmeldnotitie dient voor het starten van de hierboven beschreven procedure.

1.4 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

1.5 Opzet van de aanmeldingsnotitie

De inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieueffecten staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r., zie tabel 1.1.

Tabel 1.1: Overzicht criteria 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'

Criteria	Beoordelingscriterium
1. Kenmerken van het project	Bij de kenmerken van het project moet in het bijzonder in overweging worden genomen: <ul style="list-style-type: none">- de omvang van het project;- de cumulatie met andere projecten;- gebruik van natuurlijke hulpbronnen;- de productie van afvalstoffen;- verontreiniging en hinder;- het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering;- risico's voor de menselijke gezondheid.
2. Plaats van het project	Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project/de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen: <ul style="list-style-type: none">- het bestaande grondgebruik;- relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:<ul style="list-style-type: none">• wetlands;• kustgebieden;• berg- en bosgebieden;• reservaten en natuurparken;• gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen volgens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn);• gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen;• gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;• landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

<p>3. Kenmerken van het potentiële effect</p>	<p>Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden); - de aard van het effect; - het grensoverschrijdend karakter van het effect; - de intensiteit en de complexiteit van het effect; - de waarschijnlijkheid van het effect; - de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect; - de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten; - de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.
---	--

Conform tabel 1.1 wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 ingegaan op de kenmerken van het project. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de plaats van het project en in hoofdstuk 4 worden de waarschijnlijke gevolgen van het project voor het milieu en de effectkenmerken beschreven. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de conclusie van de notitie.

2. Kenmerken van het project

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen activiteit. In artikel 7.16, tweede lid, onder a Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en, voor zover relevant, van sloopwerkzaamheden. Daarnaast dient een beschrijving gegeven te worden van de locatie van de activiteit met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn.

2.2 Aard en omvang van het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 130 woningen, beperkte mogelijkheden voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen en een parkeerkelder. Daarnaast wordt de openbare ruimte binnen het projectgebied herzien. Het projectgebied heeft een omvang van circa 11.226 m².

Voor de herontwikkeling van het Senzora-terrein is een masterplan opgesteld. In het masterplan zijn de kaderstellende uitgangspunten voor de herontwikkeling vastgelegd. Met deze kaders voor het toekomstige woongebied worden de principes op stedenbouwkundig, programmatisch en beeldkwaliteitsambitie vastgelegd. Het masterplan dient als basis voor het bestemmingsplan en als leidraad en toetsingskader voor de vervolgitwerkingen, zoals het inrichtingsplan en de bouwplannen.

Het masterplan geeft geen definitief eindbeeld van de toekomstige situatie weer. Op veel punten is er binnen de kaders ruimte voor interpretatie en het is denkbaar dat er voorstellen ter tafel komen, waarin in dit document niet is voorzien. In dit document is geprobeerd dit te ondervangen door ruimte te geven aan de achtergronden van de voorgestelde principes en de ambities te formuleren.

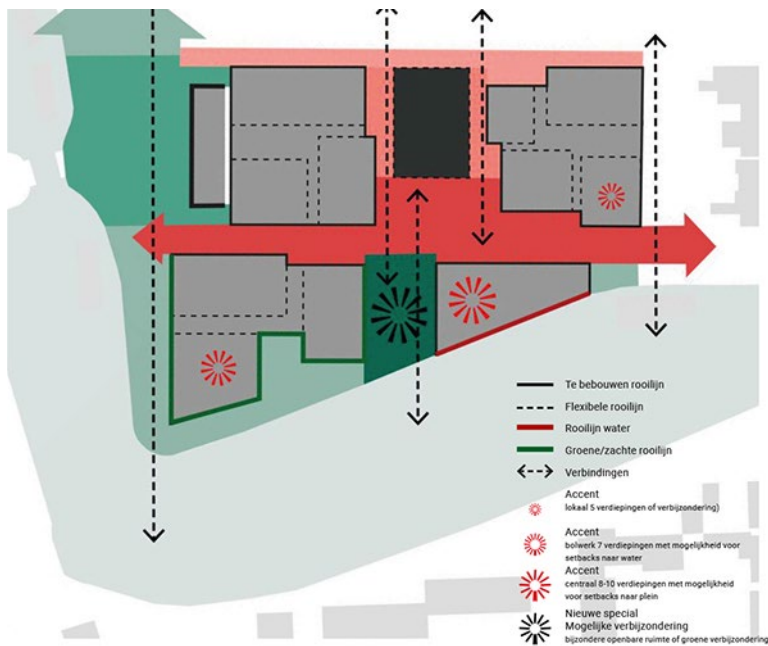
In het masterplan is een raamwerkplan voor de toekomstige inrichting van het Senzora-terrein opgenomen. Belangrijk is dat de stedenbouwkundige structuur vanuit de logica van de plek opgebouwd wordt en de kenmerkende diversiteit zichtbaar zal zijn. Qua ruimtelijkheid volgt de nieuwbouw de richting en de vorm van het voormalige industriecomplex. Gebruikmaken van geschiedenis leidt echter niet automatisch tot historiserend ontwerp, herinterpretatie is de sleutel tot de transformatie in het toekomstige woongebied. Op die manier wordt rechtgedaan aan de historie van de locatie en vormt het zelf weer de basis voor een nieuwe toekomst.

In het ontwerp is aansluiting gezocht met de structuurlijnen en ontwerp ingrediënten van de omgeving. Net als de vroegere industriële complexen is het plan zeer gevarieerd en divers opgebouwd maar tegelijkertijd wordt het een helder leesbaar stuk stad. De openbare ruimte zorgt voor eenheid en verbindt het plangebied met de omgeving. De sporen van het bolwerk komen terug in de groene waterrand. Op visueel-strategische punten komen hoogteaccenten.

De uitwerking van het raamwerkplan richt zich voornamelijk de volgende thema's:

- erfgoed als basis;
- openbare ruimte en groen;
- mobiliteitsconcept;
- accenten;
- programma;

- duurzaamheid.



Het raamwerkplan voor de herontwikkeling van het Sensora-terrein

Het raamwerkplan uit het masterplan is verder uitgewerkt in een inrichtingsplan. In het inrichtingsplan zijn de bouwblokken verder uitgewerkt in bouwmassa's en in functies en is de toekomstige inrichting van de openbare ruimte aangegeven.



Inrichtingsplan voor het Sensora-terrein

2.3 Cumulatie met andere projecten

Uitgangspunt is dat de bouwwerkzaamheden aan het Sensora-terrein in 2025 starten en naar verwachting een periode van circa 2 jaar in beslag nemen. In de directe omgeving van het

projectgebied wordt momenteel gewerkt aan de herstructurering van het Sluiskwartier. De bouwwerkzaamheden aan het Sluiskwartier zijn in juli 2023 is gestart. De verwachting is dat deze werkzaamheden in 2025 eindigen. Dit betekent dat er mogelijk sprake is van een beperkte overlap in de tijd met de aanlegfase van de herontwikkeling van het Senzora-terrein. Tijdens deze overlap vinden echter de afrondende werkzaamheden plaats in het Sluiskwartier, zoals het inrichten van de openbare ruimte. De werkzaamheden die de grootste hinder veroorzaken, zoals de bouwwerkzaamheden, zijn dan naar verwachting al afgerond.

Over het algemeen kan gesteld worden dat de werkzaamheden om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken (verwijderen eventueel aanwezige beplanting, bouw- en woonrijp maken van het plangebied, aanleggen kabels en leidingen, aanbrengen bouw/straatwand, egaliseren en aanleggen verharding, bouwen woningen) lokaal en van tijdelijke aard zijn.

2.4 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor de realisatie van de beoogde woningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal en grond. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

2.5 Productie van afvalstoffen

Het voorgenomen gebruik van het projectgebied voor wonen zorgt voor de productie van afvalstoffen, zoals huishoudelijk afval en afvalwater. Deze stoffen worden volgens de normen van de gemeente ingezameld en verwerkt. De nieuw te realiseren woningen worden op de gemeentelijke riolering aangesloten. Indien aanpassingen aan de riolering binnen het plangebied noodzakelijk zijn, dan worden deze uitgevoerd. Hierbij wordt er op voorhand van uitgegaan dat het hoofdrioleringsnetwerk voldoende capaciteit heeft om het afvalwater van de nieuwe woningen te kunnen verwerken.

2.6 Verontreiniging en hinder

Door de aanlegwerkzaamheden is, conform regelgeving, sprake van emissies ten aanzien van geluid, licht en lucht. Bij de effectbeschrijving in hoofdstuk 4 wordt hierop nader ingegaan.

2.7 Risico van ongevallen

In het kader van de aanlegwerkzaamheden is geen sprake van specifieke risico's voor zware ongevallen of rampen binnen of in de directe omgeving van het plangebied.

2.8 Risico's voor de menselijke gezondheid

Zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase van het project is er geen sprake van specifieke risico's voor de volksgezondheid.

3. Plaats van het project

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de ligging van de locatie, het vigerende grondgebruik en toelichting op de al dan niet aanwezigheid van bijzondere waarden in het projectgebied en/of omgeving.

3.2 Ligging van de locatie

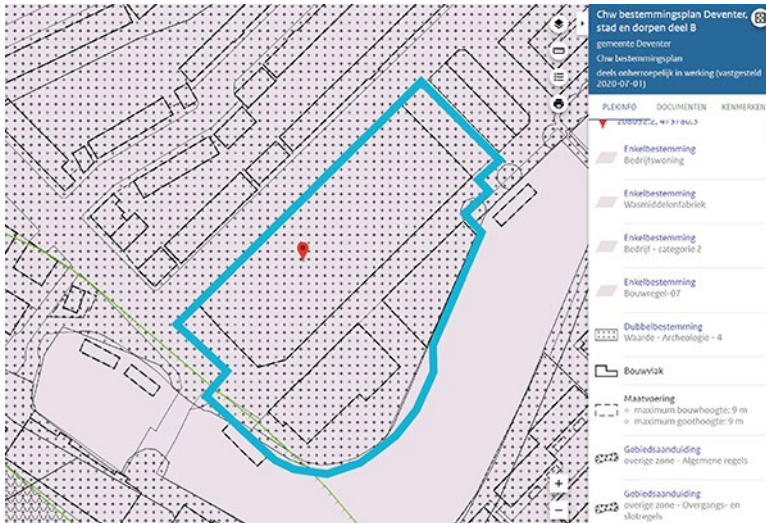
Het projectgebied is onderdeel van de Raambuurt. Deze buurt ligt ten zuidoosten van de historische binnenstad van Deventer. Het plangebied wordt begrenst door de gracht, de Sluisstraat en de Raamstraat. Aan de noordoostelijke zijde vormt de bebouwing langs de Raamdwardsstraat de grens van het plangebied.



Ligging en begrenzing van het projectgebied

3.3 Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B', vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 1 juli 2020. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen ter hoogte van het plangebied.



Uitsnede van het geldende bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B

Op basis van het geldende bestemmingsplan is een bedrijf in de categorie 2 toegestaan, de bedrijfsfunctie is specifiek aangeduid als 'wasmiddelenfabriek'. Tevens biedt het bestemmingsplan ruimte voor een bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is sprake van een dubbelbestemming 'Waarde - archeologie - 4'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

3.4 Bijzondere waarden in het projectgebied en omgeving

Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt in de directe omgeving van het Natura 2000-gebied Rijntakken. De kortste afstand tussen het projectgebied en het Natura 2000-gebied bedraagt circa 250 meter. Het projectgebied ligt nabij een gebied dat onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De afstand tot dat gebied bedraagt circa 120 meter.

Beschermde soorten

In paragraaf 4.2.2.7 is het voorkomen van beschermde soorten binnen het plangebied beschreven.

Archeologie en cultuurhistorie

In de geldende bestemmingsplannen is het projectgebied voorzien van dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'. Ten behoeve van het vooronderzoek naar de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is het grootste deel van het plangebied vrijgegeven. In het zuidoostelijke deel van het projectgebied dient vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. In dit deel van het projectgebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Het projectgebied is geen onderdeel van het aangewezen beschermde stadsgezicht van Deventer. Wel kent het projectgebied enkele cultuurhistorisch waardevolle panden van de voormalige Senzora-fabriek. Voor de stedenbouwkundige invulling en de architectonische uitwerking zijn een masterplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De in het projectgebied en omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden vormen het vertrekpunt ('erfgoed als basis') voor het masterplan en het

beeldkwaliteitsplan. Mede op basis van het masterplan zijn deze panden niet gesloopt en worden ze opgenomen in de toekomstige situatie.

Een nadere toelichting aangaande waardevolle gebieden, archeologie en cultuurhistorie is opgenomen in paragraaf 4.2.

4. Kenmerken van het potentiële effect

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de kenmerken van het potentiële effect op het milieu als gevolg van de voorgenomen activiteit. In artikel 7.16, tweede lid, onder b en c Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit kan hebben voor het milieu en de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu als gevolg van de verwachte residuen, emissies, productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. In deze beschrijving worden de mogelijke maatregelen, om de waarschijnlijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden, beschreven. Om de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu te kunnen beschrijven, wordt een onderscheid gemaakt in de aanlegfase en de gebruiksfase.

In paragraaf 4.2 worden de waarschijnlijk belangrijke gevolgen van de herontwikkeling van het Senzora-terrein voor het milieu beschreven. Voor een aantal van de beschreven aspecten zijn onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken maken deel uit van het bestemmingsplan voor het Senzora-terrein.

4.2 Waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu

4.2.1 Kenmerken aanlegfase

4.2.1.1 Algemeen

De aanlegfase heeft tijdelijk karakter. Naar verwachting wordt met de bouwactiviteiten gestart in 2025 en nemen deze activiteiten circa 2 jaar in beslag. De planvorming om te komen tot één of meerdere concrete (deel)bouwplannen is op dit moment in de schetsfase. Tijdens de bouwwerkzaamheden is er in algemene zin sprake van een beperkte toename van hinder als gevolg van vrachtverkeer (geluid en luchtkwaliteit) en bouwactiviteiten (licht, geluid en trillingen).

Omdat de planvorming nog in de schetsfase verkeerd, is er nog geen concreet beeld van de aard en de omvang van de te verwachten hinder, duur en de frequentie van deze hinder en de wijze waarop de hinder tot een minimum kan worden beperkt.

Na afronding van de bouwwerkzaamheden verdwijnen deze effecten, daarmee hebben ze geen onomkeerbaar effect op de omgeving. In paragraaf 2.3 is de mogelijke cumulatie met andere projecten in de aanlegfase beschreven.

4.2.1.2 Natuur en ecologie

Om de eventuele aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten in en direct rondom het plangebied en de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen ten aanzien beschermde natuurgebieden inzichtelijk te maken is een verkennend ecologisch onderzoek en een aanvullend soortenonderzoek uitgevoerd.

Beschermde gebieden

Voor het onderdeel gebiedsbescherming is alleen het onderdeel stikstofdepositie aan de orde. Overige effecten op beschermde gebieden (Natura2000 en Natuur netwerk Nederland) kunnen worden uitgesloten. De voorgenomen activiteiten zijn kleinschalig en kennen, op stikstofdepositie na, geen externe werking op natuurgebieden. Er liggen geen beschermde natuurgebieden binnen het plangebied.

Stikstofdepositie

Een mogelijk substantieel negatief effect van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofemissie en daarmee op Natura 2000-gebieden is door middel van een AERIUS-berekening nader onderzocht. Uit deze berekening blijkt dat bij de aanlegfase de stikstofdepositie op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied toeneemt. Om te onderzoeken of deze toename leidt tot negatieve effecten op het Natura 2000-gebied is een Voortoets Stikstof uitgevoerd. Uit de Voortoets blijkt dat de toename van de stikstofdepositie niet leidt tot significante effecten op het Natura 2000-gebied. Op grond hiervan is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbeheer noodzakelijk.

Beschermde soorten

Op basis van het veldonderzoek zijn verblijfplaatsen aangetoond van de gewone dwergvleermuis en steenmarter. Voor de sloop en/of de renovatie van gebouwen is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Deze beschikking is op 13 juli 2022 verleend.

De aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot belangrijke nadelige milieueffecten.

4.2.2 Kenmerken gebruiksfase

4.2.2.1 Algemeen

In de directe omgeving zijn geen projecten die in combinatie met de voorgenomen activiteiten leiden tot extra effecten.

4.2.2.2 Bodem en asbest

Op de locatie zijn door de jaren heen diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn zowel verricht bij locaties waar in het verleden of destijds bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden als op het gehele bedrijfsterrein. Ten behoeve van het project zijn een eind- en actualisatie bodemonderzoek en een afperkend en actualiserend grondwateronderzoek uitgevoerd. Op grond van deze onderzoeken is geconcludeerd dat de bodem in de huidige situatie een belemmering vormt voor het beoogde doel.

Bodemsanering

In 1990 is er door de voormalige eigenaar een nulmeting uitgevoerd. Deze nulmeting is door de gemeente is geaccepteerd. Met de acceptatie van de nulmeting door de gemeente kan niet meer worden geëist dat de gehele verontreiniging gesaneerd moet worden. De gemeente kan 'slechts' eisen dat tot de nul-situatie wordt gesaneerd, maar dat was toen al de vervuiling. Ook is de activiteit die de vervuiling veroorzaakte voor 1987 gestopt.

In dergelijke situaties is de Wet bodemsanering van toepassing. Dat wil zeggen dat de huidige eigenaar bij wijziging van de functie en met bouwplannen moet saneren zodat de locatie geschikt is voor de nieuwe functie. Voor de functie 'wonen' betekent het dat er een leeflaag van 1 meter moet worden aangebracht. Deze leeflaag is ook in de jaren '90 in de Raambuurt bij de woningen aangebracht.

Om de belemmering weg te nemen dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden ter plaatse van de twee gevallen van bodemverontreiniging een sanering te worden uitgevoerd. In dit kader dient in overleg met de gemeente vooraf een saneringsplan te worden opgesteld. Uit dat saneringsplan moet blijken dat verontreiniging weggenomen kan worden, op welke wijze dit wordt gedaan en wat hiervan de kosten zijn. Op dit moment is er nog geen saneringsplan aanwezig. In financiële zin is er in de

exploitatie van de hele ontwikkeling wel rekening gehouden met de sanering van de aangetroffen verontreinigingen.

In de uitgevoerde onderzoeken is nog geen rekening gehouden met de aanwezigheid van asbest in de bodem. Hiervoor dient nog een nader onderzoek uitgevoerd te worden.

De aangetroffen bodemverontreiniging dient gesaneerd te worden, maar leidt niet tot belangrijke nadelige milieueffecten en heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

4.2.2.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de omgeving van het projectgebied liggen diverse wegen, waarvoor van uit de Wet geluidhinder geluidzones van toepassing zijn. Deze geluidzones vallen geheel of gedeeltelijk binnen de grenzen van het projectgebied. In dat kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op een aantal woningen is de geluidsbelasting groter dan de wettelijk vastgestelde voorkeurswaarde van 48 dB, maar kleiner dan de grenswaarde.

Besluit provincie Overijssel algemene ontheffing

In 1997 hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel voor een aantal gebieden binnen de gemeente Deventer een algemene ontheffing verleend tot 55 dB(A) LAeq. Conform de overgangsregels van de Wet geluidhinder met betrekking tot de dosismaat Lden komt 55 dB(A) LAeq overeen met 53 dB Lden. Praktisch gezien betekent deze gebiedsgerichte algemene ontheffing dat bij (planologisch) nieuwe situaties binnen de aangewezen gebieden er tot een geluidbelasting van 53 dB Lden (inclusief aftrek artikel 110g van de Wgh) er geen hogere grenswaardenbesluit genomen hoeft te worden.

Gelet op bovenstaande is voor de ontwikkeling van het genoemde bouwplan, derhalve geen verzoek hogere grenswaarde noodzakelijk.

Industrielawaaï

In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek industriewelawaaï uitgevoerd de mogelijke parkeergarage en de verkeersgeneratie als gevolg van het plan. Uit het onderzoek blijkt dat er aan de doelstelling van dit ingestelde akoestische onderzoek, om enerzijds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren ter plaatse van de in de directe omgeving van de parkeerinrichtingen geprojecteerde voor geluidgevoelige bestemmingen en anderzijds ruimte voor inrichtingen te creëren om op een representatieve wijze hun bedrijfsactiviteiten uit te kunnen blijven oefenen, kan middels het treffen van voorzieningen, worden voldaan. Een voorziening die kan worden getroffen kan bijvoorbeeld bestaan uit het geheel of gedeeltelijk overkappen of anderszins afschermen van de in- en uitrit van de parkeergarage. Verder kan worden gesteld dat er als gevolg van de voorgenomen realisatie van de geprojecteerde woonbestemmingen in de directe nabijheid van de te realiseren parkeerinrichtingen, mede door het treffen van aanvullende voorzieningen, kan worden voldaan aan het gestelde in het Activiteitenbesluit

4.2.2.4 Geurhinder

De herontwikkeling van het Senzora-terrein voorziet niet in functies en/of activiteiten die leiden tot geurhinder voor in de omgeving aanwezige geurgevoelige functies zoals wonen.

Microbrouwerij DAVO

Op ruim 100 meter ten noorden van het projectgebied is de microbrouwerij DAVO gevestigd. Voor het beoordelen van de geursituatie wordt gebruik gemaakt van het geuronderzoek DAVO. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan voor de vestiging van de microbrouwerij. Op grond van dit onderzoek voldoet de geurbelasting ter hoogte van de woningen in het projectgebied aan de voor deze objecten van toepassing zijnde streefwaarden uit de Beleidsregel geur bedrijven (niet-veehouderijen) Overijssel 2018 (categorie A geurgevoelige objecten en een standaard 'hinderlijke geur'. De geurbelasting voldoet daarmee aan een aanvaardbaar geurhinderniveau voor nieuwe situaties, waarmee het aspect geur geen belemmering is voor realisatie van het plan. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in een omgevingsvergunning die door de gemeente Deventer is verleend aan DAVO op 4 november 2015.

Deze situatie is opnieuw vastgelegd in het bestemmingsplan 'Sluiskwartier'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 juli 2022. In dit bestemmingsplan zijn geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen voor de DAVO. Voor zover bekend zijn er geen uitbreidingsplannen voor de DAVO. Mochten er in de toekomst uitbreidingsplannen voor de DAVO worden ontwikkeld, dan dienen deze worden afgewogen binnen de huidige omgeving.

Bedrijventerrein Bergweide

Op het bedrijventerrein Bergweide zijn bedrijven gevestigd die zijn aangemerkt als individuele geurbronnen. Het betreft de bedrijven AsphaltNu, ForFarmers en Continental Bakeries. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand voor het aspect geur van respectievelijk 200 meter, 300 meter en 100 meter. AsphaltNU ligt op circa 1.000 meter van het plangebied, ForFarmers op circa 1.480 meter en Continental Bakeries op circa 840 meter. Gelet op de afstanden tot geurrelevante bronnen op industrieterrein Bergweide kan de conclusie getrokken worden dat er in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar geurhinderniveau.

4.2.2.5 Luchtkwaliteit

De voornomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van maximaal 130 woningen en ruimte voor kantoren en maatschappelijke functies met twee ontsluitingswegen. Deze ontwikkeling valt onder de Regeling NIBM. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.2.2.6 Waterhuishouding

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. Op basis van de watertoets is de normale procedure bij het waterschap van toepassing. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren dient er binnen het projectgebied voldoende berging voor hemelwater gerealiseerd te worden. Zowel de gemeente Deventer als het waterschap Drents Overijsselse Delta hanteren hiervoor eisen.

Om de mogelijkheden te onderzoeken om te voldoen aan deze eisen is een Memo onderbouwing waterparagraaf Senzora terrein opgesteld. Om de waterbergingsopgave binnen het plan te kunnen oplossen dient in het inrichtingsontwerp rekening te worden gehouden dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt van half verharding met infiltrerende fundatie. Daarnaast is het van belang dat in het hoogste ontwerp van de verhardingen en het groen zoveel mogelijk water vastgehouden wordt. Denk aan al het groen hol aanleggen en de wegen ook zo veel mogelijk hol aanleggen, zodat hier water vastgehouden kan worden voordat dit de gebouwen in kan stromen. De daken van de gebouwen rondom/ boven de parkeergarages dient zo te worden ontworpen dat hier waterberging op mogelijk is.

Om aan te tonen hoe aan de bergingsopgave wordt voldaan, wordt de memo verder uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan. Het waterhuishoudkundig plan kan pas opgesteld worden wanneer het inrichtingsplan gemaakt is, zodat bekend is waar waterberging op het dak gerealiseerd kan worden. Maar ook hoe en waar de terrein verharding wordt gerealiseerd en of dit half verharding is of niet. Daarnaast wordt geadviseerd om voordat het waterhuishoudkundig plan wordt opgesteld nog een K-waarde onderzoek uit te voeren, om de infiltratiecapaciteit van de bodem aan te tonen.

4.2.2.7 Natuur en ecologie

Om de eventuele aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten in en direct rondom het plangebied en de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen ten aanzien beschermde natuurgebieden inzichtelijk te maken is een verkennend ecologisch onderzoek en een aanvullend soortenonderzoek uitgevoerd.

Beschermde gebieden

Voor het onderdeel gebiedsbescherming is alleen het onderdeel stikstofdepositie aan de orde. Overige effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. De voorgenomen activiteiten zijn kleinschalig en kennen, op stikstofdepositie na, geen externe werking op natuurgebieden. Er liggen geen beschermde natuurgebieden binnen het plangebied.

Stikstofdepositie

Een mogelijk substantieel negatief effect van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofemissie en daarmee op Natura 2000-gebieden is door middel van een AERIUS-berekening nader onderzocht. Uit deze berekening blijkt dat bij de realisatiefase de stikstofdepositie op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied toeneemt. Om te onderzoeken of deze toename leidt tot negatieve effecten op het Natura 2000-gebied is een Voortoets Stikstof uitgevoerd. Uit de Voortoets blijkt dat de toename van de stikstofdepositie niet leidt tot significante effecten op het Natura 2000-gebied. Op grond hiervan is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbeheer noodzakelijk.

Beschermde soorten

Op basis van het veldonderzoek zijn verblijfplaatsen aangetoond van de gewone dwergvleermuis en steenmarter. Voor de sloop en/of de renovatie van gebouwen is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Deze beschikking is op 13 juli 2022 verleend.

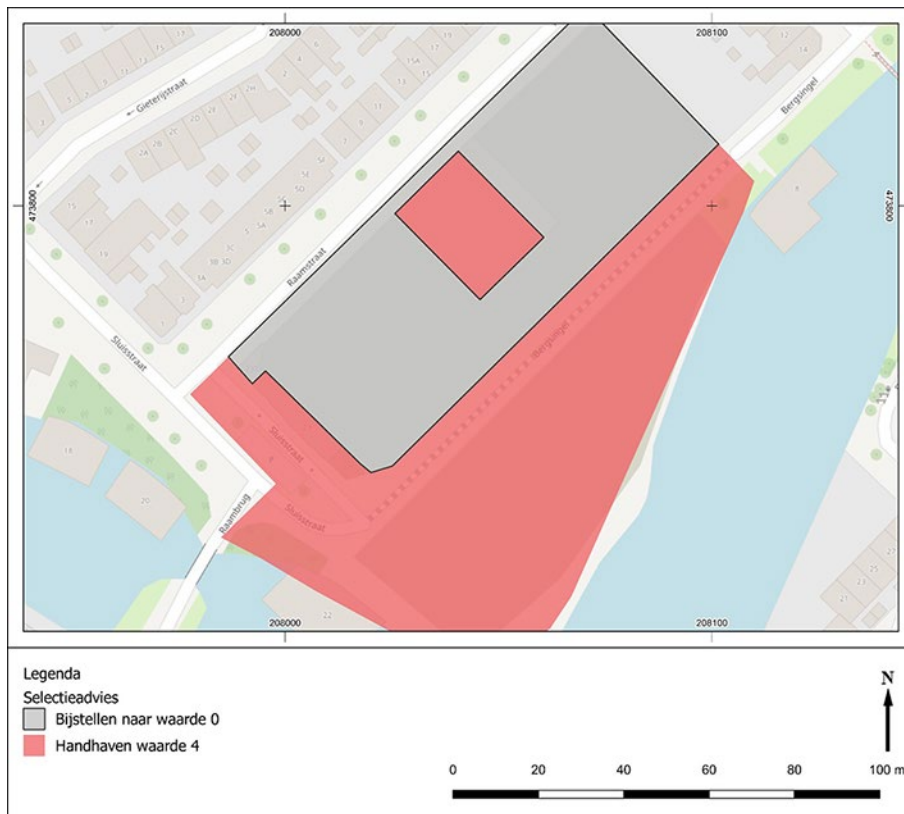
4.2.2.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is uitgebreid archeologisch onderzoek uitgevoerd. Als gevolg hiervan is een archeologisch advies voor het projectgebied opgesteld. Ten noorden van de Bergsingel zijn aanwezige waarden (met uitzondering van het Senzoragebouw) voldoende onderzocht. Dit deel van het terrein kan worden vrijgegeven. Onder de Bergsingel moet rekening worden gehouden met ondiepe verstoringen door nuts-tracés. Naar verwachting bevindt zich hieronder nog een intact bodemarchief. De bouw- en sloopwerkzaamheden van de verschillende fabrieksgebouwen in de periode na de vesting hebben eveneens invloed gehad op de bovenste lagen van het bodemarchief, maar ook hieronder zijn naar verwachting nog intacte archeologische sporen aanwezig.

Deze conclusies resulteren in een specifiek archeologisch beleid voor het projectgebied. Het gedeelte van het projectgebied langs de Raamstraat wordt vrijgegeven voor archeologie. Het

gedeelte van het projectgebied onder de Bergsingel en tussen de Bergsingel en de gracht behoud de waarde 4. Deze waarden zijn overgenomen in het bestemmingsplan.



Selectieadvies archeologie

Cultuurhistorie

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht van Deventer. De in het projectgebied aanwezige bebouwing is niet aangewezen als een rijks- of gemeentelijk monument. De in de directe omgeving van het plangebied komen geen aangewezen rijks- of gemeentelijke monumenten voor. Gezien de ligging van het projectgebied in de nabijheid van het historische centrum van Deventer binnen de grachten van de stad zijn er wel cultuurhistorische waarden aanwezig in en in de directe nabijheid van het projectgebied. Bij de herontwikkeling van het Sensora-terrein worden twee gebouwen van de voormalige Sensora-fabriek behouden en opgenomen in het stedenbouwkundige plan voor de toekomstige inrichting. Verder vormt het thema 'erfgoed' een belangrijk uitgangspunt voor de verdere planvorming en architectonische uitwerking. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in het masterplan en het beeldkwaliteitsplan.

4.2.2.9 Externe veiligheid

Risicobronnen

In de omgeving van het projectgebied bevindt zich één risicobron en het projectgebied ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van deze risicobron.

Transport van gevaarlijke stoffen over water

Ten westen van het projectgebied stroomt de IJssel. De IJssel wordt gebruikt als transportroute voor gevaarlijke stoffen en is aangemerkt als een basisnetroute. Aangezien het plangebied binnen 200

van de IJssel is gelegen is het toetsingskader voor de daaruit voortvloeiende risico's is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT). Dit resulteert in een volledige toetsing aan het BEVT voor wat betreft het plaatsgebonden risico (PR 10-6) en het groepsrisico (GR). Conform het basisnet worden over de rivier de IJssel alleen (zeer) brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) vervoerd.

Plaatsgebonden risico

De rivier de IJssel heeft ter hoogte van het plangebied geen PR. In de handleiding risicoanalyse transport (HART) is voor deze stofcategorie een invloedsgebied van slechts 35 meter van toepassing. Het plangebied valt daarmee buiten het invloedsgebied van de IJssel. Let wel voor een ontwikkeling die buiten het invloedsgebied is gelegen kan ingeval van een het ontstaan van een (drijvende) plasbrand, ook een hittestralingen buiten de 35 meter worden waargenomen.

Groepsrisico

De IJssel heeft een bevaarbaarheidsklasse 5. Op basis van de HART heeft een vaarweg met een bevaarbaarheidsklasse 5 geen overschrijding van de oriëntatiewaarde noch een overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde. Ook in de Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015 is opgenomen dat het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Er is dan ook geen belemmering vanuit de toetsing aan het groepsrisico.

4.3 Effectkenmerken

Orde van grootte en het ruimtelijk bereik van het effect (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden)

- Orde van grootte van het effect: uit de beschrijving van de effecten in paragraaf 4.2 blijkt dat er sprake is van tijdelijke effecten als gevolg van de bouwwerkzaamheden in de realisatiefase en dat er geen sprake is van permanente effecten als gevolg van de voorgenomen activiteiten in de gebruiksfase;
- Bereik van het effect: uit de beschrijving van de effecten in paragraaf 4.2 blijkt dat er sprake is van tijdelijke effecten als gevolg van de bouwwerkzaamheden in de realisatiefase en dat er geen sprake is van permanente effecten als gevolg van de voorgenomen activiteiten in de gebruiksfase; er is geen sprake van een invloedsgebied dat zich uitstrekt buiten de grenzen van het projectgebied;
- Getroffen bevolking: niet van toepassing.

Aard van het effect

- Aard van de effecten: uit de beschrijving van de effecten in paragraaf 4.2 blijkt dat er sprake is van tijdelijke effecten als gevolg van de bouwwerkzaamheden in de realisatiefase en dat er geen sprake is van permanente effecten als gevolg van de voorgenomen activiteiten in de gebruiksfase;.

Grensoverschrijdende karakter van het effect

- Er is geen sprake van een grensoverschrijdend effect.

Intensiteit en de complexiteit van het effect

- De effecten van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn beperkt qua intensiteit en complexiteit (geen vervolgeffecten of indirecte effecten verwacht).

Waarschijnlijkheid van het effect

- Beperkte tijdelijke emissies geluid, lucht en licht als gevolg van de bouwwerkzaamheden in de aanlegfase zijn zeker.
- Waarschijnlijkheid van effecten door calamiteiten is zeer gering (zie ook paragraaf 4.2).

Verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

- Verwachte aanvang: 2025.
- Duur en periode indicatief: de aanlegfase zal circa 2 jaar duren.
- Frequentie: deze beoordeling betreft éénmalig de beschreven activiteiten.
- Er is geen sprake van onomkeerbare effecten.

Cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 van deze aanmeldnotitie is er sprake van een beperkte overlap met de werkzaamheden in het Sluiskwartier. Omdat de verwachting is dat deze werkzaamheden dan in de afrondende fase zijn dit niet zal leiden tot cumulatieve effecten. Omdat de verwachte effecten beperkt van omvang zijn, zal ook voor andere aspecten de cumulatie met effecten van andere ontwikkelingen niet tot noemenswaardige effecten leiden.

5. Conclusie

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ruim 1,1 hectare en blijft hiermee onder de drempelwaarde van 100 hectare. De voorgenomen ontwikkeling maakt 130 woningen mogelijk en blijft daarmee onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Verder wordt ruimte geboden voor kantoren en maatschappelijke functies. Deze functies zijn ondergeschikt van aard en omvang, waarbij de drempelwaarde voor bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² niet wordt overschreden.

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Om die reden kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het voornemen niet leidt tot significante nadelige gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in artikel 7.17 Wet milieubeheer. Er is daarom geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen, omdat dit geen aanvullende informatie verschaft voor het beoordelen van de milieueffecten.

Opdrachtgever BPD Ontwikkeling BV
Datum 4 oktober 2023
Kenmerk 015672.03102023.N01.03
Status Definitief
Pagina 1/6

Parkeeradvies Sensora Deventer

1. Inleiding/aanleiding

In het kader van de gebiedsontwikkeling van het Sensora-terrein in Deventer heeft BPD Ontwikkeling Goudappel gevraagd om to-the-point te kijken naar de toekomstige parkeersituatie. Hierbij wordt op basis van het laatste programma een zogenaamde parkeerbalans opgesteld conform de gemeentelijke normering, maar vullen we deze ook aan met een berekening op basis van de laatste inzichten over de hoogte van het aandeel bezoekers in de (gemeentelijke) parkeernormen. Voorliggende notitie betreft de gevraagde to-the-point beschouwing. Een en ander is in goed overleg met de gemeente Deventer tot stand gekomen.

2. Analyse en bevindingen

Parkeernormen Deventer

Bij beoordeling/toetsing van ontwikkelingen maakt de gemeente Deventer voor wat betreft parkeren gebruik van de aanpak en de parkeernormen zoals deze zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets'. De berekeningen zoals deze in de bijlage zijn toegevoegd voor bewoners van woningen en niet-woonfuncties zijn 1-op-1 gebaseerd op de normen uit deze nota. Voor bezoekers is een norm van 0,2 parkeerplaats per woning aangehouden (zie bijlage 2).

Programma en te realiseren parkeeraanbod

Voor wat betreft het programma is uitgegaan van de laatste inzichten zoals aangeleverd door BPD. Het gaat hierbij om 126 woningen en 670 m² overig programma. Bij de woningen gaat het om 39 koop grondgebonden woningen, 43 middenhuur appartementen, 24 sociale appartementen, 12 koop appartementen (Senzorapand) en 8 koop maisonnettes. Deels hebben de woningen een eigen gereserveerde parkeerplaats (55x) in e ondergrondse parkeervoorziening. De overige woningen, gebruikers van de niet-woonfuncties en bezoekers van woningen kunnen gebruik maken van de 49 parkeerplaatsen op maaiveld in de bouwblokken (middels een parkeerapp en reserveringsplatform te regelen), 9 nieuwe parkeerplaatsen aan de Raamstraat en 6 parkeerplaatsen voor het witte huis. (Minimaal) deze 6 parkeerplaatsen mogen toegerekend worden aan de ontwikkeling omdat Senzora (deels) nog lange tijd gefunctioneerd heeft (en daarmee ook gebruik maakte van parkeerplaatsen). In totaal zijn er voor de ontwikkeling dus minimaal 119 parkeerplaatsen beschikbaar.

Deelmobiliteit

Van de inzet van deelauto's mogen op voorhand geen grote effecten verwacht worden. Dit heeft enerzijds te maken van de relatief beperkte omvang van de ontwikkeling, maar ook de relatief te hoge parkeernorm. Zo lang bewoners voor het overgrote deel ruimte wordt geboden voor een eigen auto per woning zullen er onvoldoende redenen zijn om gebruik te gaan maken van een deelauto. In voorliggende notitie is daarom (voor parkeren worstcase) geen rekening gehouden met de inzet van deelauto's.

Toelichting parkeerbilans

Voor de ontwikkeling is het benodigde parkeeraanbod bepaald door de omvang van de programmaonderdelen te vermenigvuldigen met de geldende parkeernorm (het aantal geëiste parkeerplaatsen per programma-eenheid). Niet alle parkeerders kennen echter op alle momenten van de week een even grote parkeerbehoefte. Zo kan bijvoorbeeld onderscheid worden gemaakt naar bewoners en bezoekers van bewoners. Bewoners van woningen kennen het maatgevende moment gedurende de nacht, terwijl het maatgevende moment voor bezoekers van de woningen de zaterdagavond is. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. Dit kan alleen voor de die door de verschillende parkeerders kunnen worden gebruik (dubbelgebruik) en niet voor gereserveerde/toegewezen parkeerplaatsen.

Door het benodigde parkeeraanbod voor de verschillende momenten van de dag en de week af te zetten tegen het parkeeraanbod dat gerealiseerd wordt ontstaat de parkeerbalans. Hieruit kan worden afgeleid of bij de ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen.

Resultaat

In bijlage 1 is de parkeerbalans opgenomen. Hierin is rekening gehouden met gereserveerde en dubbel te gebruiken parkeerplaatsen. Er komt naar voren dat de werkdagavond en de zaterdagavond maatgevend zijn voor parkeren met een parkeervraag (benodigd aantal parkeerplaatsen) van 115 parkeerplaatsen. Omdat er voor de ontwikkeling (minimaal) 119 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, is er sprake van een sluitende parkeerbalans. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

3. Conclusie

Bij de ontwikkeling van het Senzora-terrein worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans (+4 parkeerplaatsen). Hierbij is worstcase gerekend:

- er is niet gerekend met een reductie van parkeerplaatsen door de inzet van deelauto's;
- er is slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen (6) toegerekend aan de oorspronkelijke op het terrein aanwezige functie (Senzora).

Bijlage 1 Parkeerbalans

datum	4-10-2023											
gemeente	Deventer											
scenario	Senzora, dubbelgebruik, excl. 55 toegewezen parkeerplekken bewoners, 0,2 pp/woning bezoekersparkeren											
legenda	x = toegewezen, vaste parkeerplaatsen (max. 55 totaal)											
functie	norm (1e schil)	eenheid	omvang	eenheid	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
<u>categorie bewoners</u>												
koop, grondgebonden (dubbelgebruik)	1,00	ppl / woning	0	woningen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
koop, grondgebonden (gereserveerd)	1,00	ppl / woning	39	woningen	39,0	39,0	39,0	39,0	39,0	39,0	39,0	39,0
middenhuur, appartementen	0,60	ppl / woning	43	woningen	12,9	12,9	23,2	25,8	20,6	15,5	20,6	18,1
sociaal, appartementen	0,60	ppl / woning	24	woningen	7,2	7,2	13,0	14,4	11,5	8,6	11,5	10,1
koop, appartementen (Senzorapand, dubbelgebruik)	0,90	ppl / woning	0	woningen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
koop, appartementen (Senzorapand, gereserveerd)	1,00	ppl / woning	12	woningen	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0
koop, maisonnettes	0,90	ppl / woning	4	woningen	1,8	1,8	3,2	3,6	2,9	2,2	2,9	2,5
koop, maisonnettes	1,00	ppl / woning	4	woningen	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
totaal bewoners			126	woningen	76,9	76,9	94,4	98,8	90,0	81,3	90,0	85,7
<u>categorie bezoekers aan woningen</u>												
bezoekers	0,20	ppl / woning	126	woningen	2,5	5,0	20,2	0,0	17,6	15,1	25,2	17,6
totaal bezoek aan woningen					2,5	5,0	20,2	0,0	17,6	15,1	25,2	17,6
<u>categorie overig</u>												
kantoor zonder balie	1,05	ppl / 100 m ² bvo	520	m ² bvo	5,4	5,4	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
commerciële dienstverlening	1,12	ppl / 100 m ² bvo	150	m ² bvo	1,7	1,7	0,1	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0
totaal werknemers overig					7,1	7,1	0,4	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0
<u>categorie overig bezoek</u>												
kantoor zonder balie (bezoek)	0,06	ppl / 100 m ² bvo	520	m ² bvo	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
commerciële dienstverlening (bezoek)	0,28	ppl / 100 m ² bvo	150	m ² bvo	0,4	0,4	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
totaal werknemers overig					0,7	0,7	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
totaal bewoners					77	77	94	99	90	81	90	86
totaal overig programma					7	7	0	0	2	0	0	0
					84	84	95	99	92	81	90	86
totaal bezoekers woningen					3	5	20	0	18	15	25	18
totaal bezoekers overig programma					1	1	0	0	0	0	0	0
totaal bezoekers					3	6	20	0	18	15	25	18
totaal					87	90	115	99	110	96	115	103

Bijlage 2 Achtergrond bezoekersnorm woningen

Op dit moment werkt kenniscentrum CROW aan een herijking van landelijke parkeerkencijfers. Deze komen begin 2024 beschikbaar (dus ruim voor realisatie van de ontwikkeling van het Senzora-terrein). Binnen de verkeerskundige vakwereld is het al geruime tijd de ervaring dat het ooit 'arbitrair' vastgelegde parkeerkencijfer voor bezoekersparkeren bij woningen (veel) te hoog is. De opsteller van voorliggende notitie maakt als expert deel uit van de begeleidingsgroep van CROW, die momenteel werkt aan een herziening van parkeerkencijfers. Het verlagen van het bezoekersdeel in de parkeernormen wordt hierin betrokken.

Alleen cijfermatig is al eenvoudig te begrijpen dat het parkeerkencijfer van 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren te hoog is. Het maatgevend moment voor parkeren in de woonomgeving is bij de CROW-aanwezigheidspercentages de werkdagavond; dan is van de bewoners 90% thuis en ligt het bezoekersparkeren op 80%. De 10% afwezige bewoners zouden dan ergens anders in woongebieden $0,3 \times 80\% = 0,24$ auto genereren. Omdat het autobezit gemiddeld in Nederland zo'n 1,15 auto's per woning bedraagt is de 10% afwezige bewoners gelijk aan circa 0,12 auto. De ruimtelijke reservering voor aankomende/parkerende auto's aan de bestemmingskant is daarmee als 2x zo groot dan het aantal vertrekkende auto's aan de herkomstkant. Als dan ook nog in ogenschouw wordt genomen dat de 10% afwezige bewoners(auto's) natuurlijk niet maar op sociaal bezoek elders in woonwijken zijn, maar ook naar andere activiteiten zoals als theater/ uitgaan, sporten, werken etc. mag duidelijk zijn dat de waarde voor bezoekersparkeren van 0,3 parkeerplaatsen per woning zeer hoog is (indicatief 50x hoger dan cijfermatig te verklaren door de 10% afwezige bewoners(auto's)). Een kanttekening hierbij is natuurlijk wel dat bezoekersparkeren zich in tijd incidenteel, en niet overal in gelijke mate voordoet. De bezoekersnorm mag daarom best wel wat hoger liggen dan cijfermatig door de 10% afwezige bewoners(auto's) verklaard zou kunnen worden.

Ook door onderzoek is dit bevestigd. Door de toenemende digitalisering van het parkeerbeheer is de laatste jaren steeds meer en betere data beschikbaar gekomen van het gebruik van digitale parkeerpasjes voor bezoekers in woonwijken met gereguleerd parkeren. Daaruit bleek steeds vaker dat de daaruit af te leiden parkeerbehoefte meer dan 50% lager uitviel dan op basis van het parkeerkencijfer was ingeschat (o.a. Spark, 2018). Dit heeft geleid tot een initiatief om een bredere studie naar een passender parkeerkencijfer uit te voeren, op basis van data van het gebruik van bezoekerspasjes in vijftiental (kleinere en grotere) steden.

Op basis van dit onderzoek is worden geconcludeerd dat zeker in gemeente met een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en hoger een parkeergetal van 0,10 tot 0,15 parkeerplaats per woning op het maatgevende moment voldoende is om de parkeervraag voor bezoekers op te vangen [Tiesinga et al, 2021].

Conclusie: een waarde van 0,15-0,20 parkeerplaats per woning voor bezoekers op het maatgevende moment is altijd voldoende. In gereguleerd gebied is zelfs een bezoekersaandeel 0,10 parkeerplaats per woning voldoende. Binnen de ontwikkeling Senzora is voor 100% zekerheid gerekend met 0,20 parkeerplaats per woning.

mer-beoordelingsbesluit voor plan Sensora-terrein

Burgemeester en Wethouders van Deventer.

overwegende dat met de Aanmeldnotitie Besluit m.e.r Chw bestemmingsplan Sensora-terrein d.d. 22 november 2023 een mededeling is gedaan als bepaald in artikel 7.16 Wet milieubeheer;

dat genoemde mededeling betrekking heeft op het voornemen voor de realisatie van maximaal 130 woningen, kleinschalige kantoren en maatschappelijke voorzieningen op het Sensora-terrein te Deventer;

dat genoemde mededeling op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer een beslissing vereist omtrent de vraag of voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt;

dat de aanmeldnotitie voldoet aan hetgeen is bepaald in artikel 7.17 Wet milieubeheer; zo is er rekening gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;

dat voor de motivering van de beslissing wordt verwezen naar de genoemde, bij dit besluit behorende aanmeldnotitie;

besluit:

Geen milieueffectrapport op te stellen, omdat er bij de uitvoering van het Chw bestemmingsplan Sensora-terrein geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu;

Aldus besloten in de vergadering van 12 december 2023, nota nummer: 2023-885

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

J.P. Wassens

R.C. König

Notitie

Contactpersoon Ruben Keizer
Datum 28 september 2023
Kenmerk N001-1292465RKI-V01

BPD Ontwikkeling BV - bezonningsonderzoek Senzora Deventer

Binnen de gemeente Deventer vindt de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Senzora in de Raambuurt van Deventer als verbindende schakel tussen de binnenstad en het Havenkwartier plaats. Het plan richt zich op het realiseren van 100 tot 130 woningen aan de Singel. Op dit moment is het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling in de SO fase. BPD Ontwikkeling BV wil graag inzicht krijgen in het effect van het ontwerp op bezonning in het plangebied en de directe omgeving en het ontwerp toetsten.

Dit onderzoek toetst het huidige ontwerp op de effecten van de inrichting op de bezonning in het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 1 Plankaart Senzora-Bolwerk

1 Methodiek en uitgangspunten

Er is voor het onderzoek gebruik gemaakt van het platform en softwareprogramma Tygron. Dit platform combineert openbare data (onder andere AHN, BAG en Kadaster). Hiermee is een 3D-model van de omgeving van het Senzora terrein opgezet. Het onderzoek is gebaseerd op de rekenkundige bezonning van het vervaardigde 3D-model van de geplande bebouwing en directe omgeving op maaiveld. Om een duidelijk beeld te verkrijgen van de invloed van de geplande bebouwing op de bestaande bebouwing is de aanwezige begroeiing niet in het model meegenomen.

1.1 Bezonningsonderzoek

Het bezonningsonderzoek biedt inzicht in hoeveel bezonning er op maatgevende dagen in de Raambuurt en binnen het plangebied valt. Aangenomen dat minimaal 2 mogelijke bezonningsuren¹ per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) maatgevend is ('lichte TNO-norm), of minimaal 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) maatgevend is ('strengere' TNO-norm) kun je zien welke delen van het plangebied minder of meer bezonning nodig hebben.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Zonnestand

Voor het bepalen van de bezonning is gekeken naar de maatgevende dagen van de 4 seizoenen:

Tabel 1.1 Maatgevende dagen en tijdstippen van de 4 seizoenen

Dagen	Tijdstippen
22 december: de dag dat de zon het laagst staat	9.00 uur, 12.00 uur en 15.00 uur
21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat	9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur en 20:00 uur
21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd)	9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur
23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd)	9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur

En naar de dagen van de TNO-normen:

Tabel 1.2 Dagen en tijdstippen van de TNO-normen

Dagen	Tijdstippen
19 februari	09:00 tot en met 17:00 uur
21 oktober	09:00 tot en met 17:00 uur

¹ Daglichttoetreding is wat anders dan bezonning. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel (midden vensterbank binnenkant raam). Bij daglichttoetreding gaat het om daglicht in de woning. In het bouwbesluit staan eisen voor de daglichttoetreding in woningen.

Kenmerk N001-1292465RKI-V01

Dagen	Tijdstippen
21 januari	09:00 tot en met 17:00 uur
22 november	09:00 tot en met 17:00 uur

1.2 Uitgangspunten ontwerp

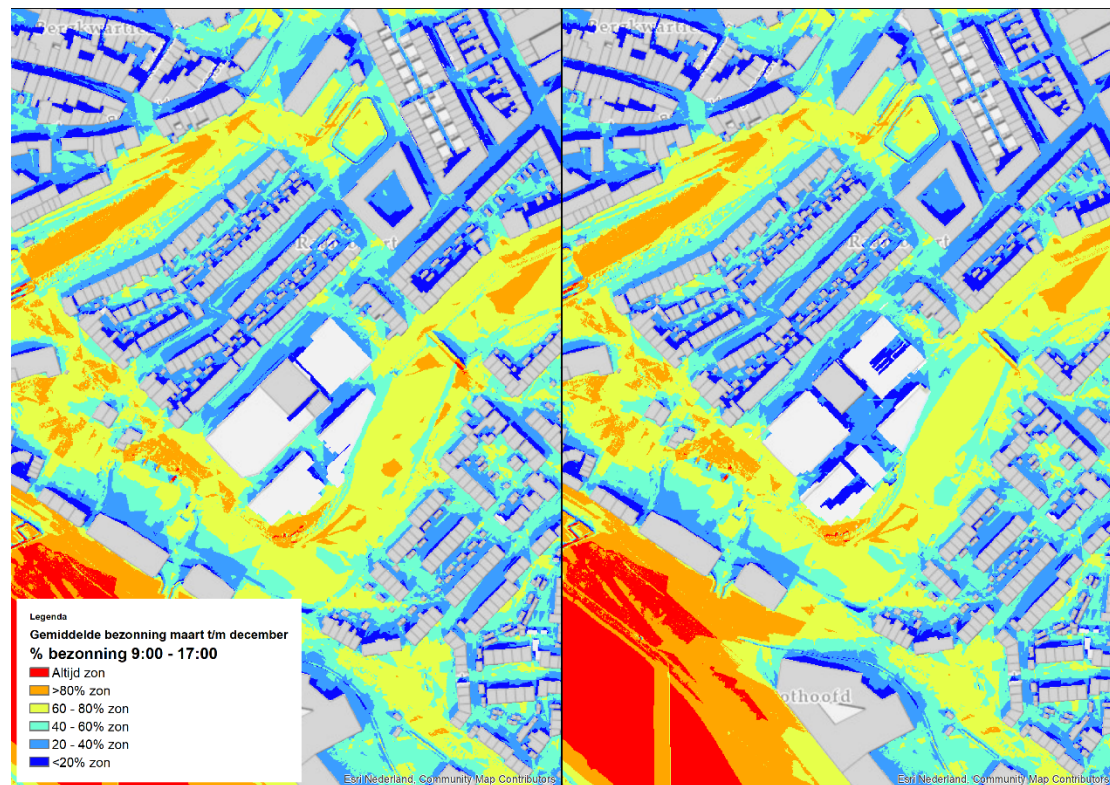
Ontwerp

Het Schetsontwerp van Senzora is weergegeven in figuur 1. Hierin zijn de verschillende bomen en groenstructuren, infrastructuren en verschillende type bouwblokken te zien. Om het ontwerp in te laden in het bezonningsmodel, zijn verschillende gegevens en planonderdelen gecombineerd in de 3D-omgeving. De 3D-omgeving van Senzora en omstreken is opgebouwd in Tygron op basis van openbare data zoals de BAG, BGT en kadastrale informatie. Als laatste zijn het stedenbouwkundig ontwerp, de locaties van het nieuw aan te brengen groen, bomen, verharding, bouwblokken en andere elementen overgenomen uit de aangeleverde CAD-tekening en 3D-model ontvangen op 5 september 2023.

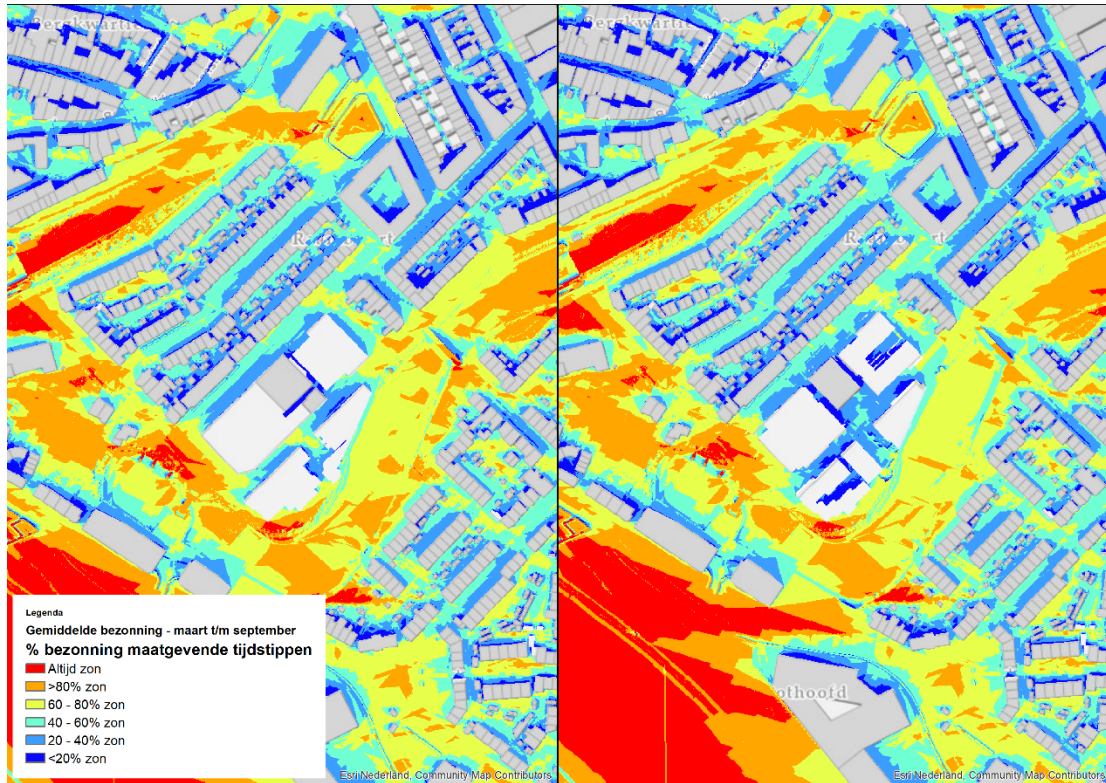
2 Resultaten

2.1 Maatgevende dagen en tijdstippen van de 4 seizoenen

Op basis van de schaduwkaarten (Bijlage 1) op de maatgevende tijdstippen (tabel 1.1) is de gemiddelde bezonning berekend van maart tot en met december (Figuur 2) en van maart tot en met september (Figuur 3). Hierbij is gekeken naar de gemiddelde beschaduwing op maaiveld voor de huidige situatie en de toekomstige situatie.



Figuur 2 Gemiddelde bezonning maart t/m december huidig (links) toekomstig (rechts)



Figuur 3 Gemiddelde bezonning maart t/m september huidig (links) toekomstig (rechts)

Effect plan op omgeving (Raamstraat, Raamdwardsstraat en Singel)

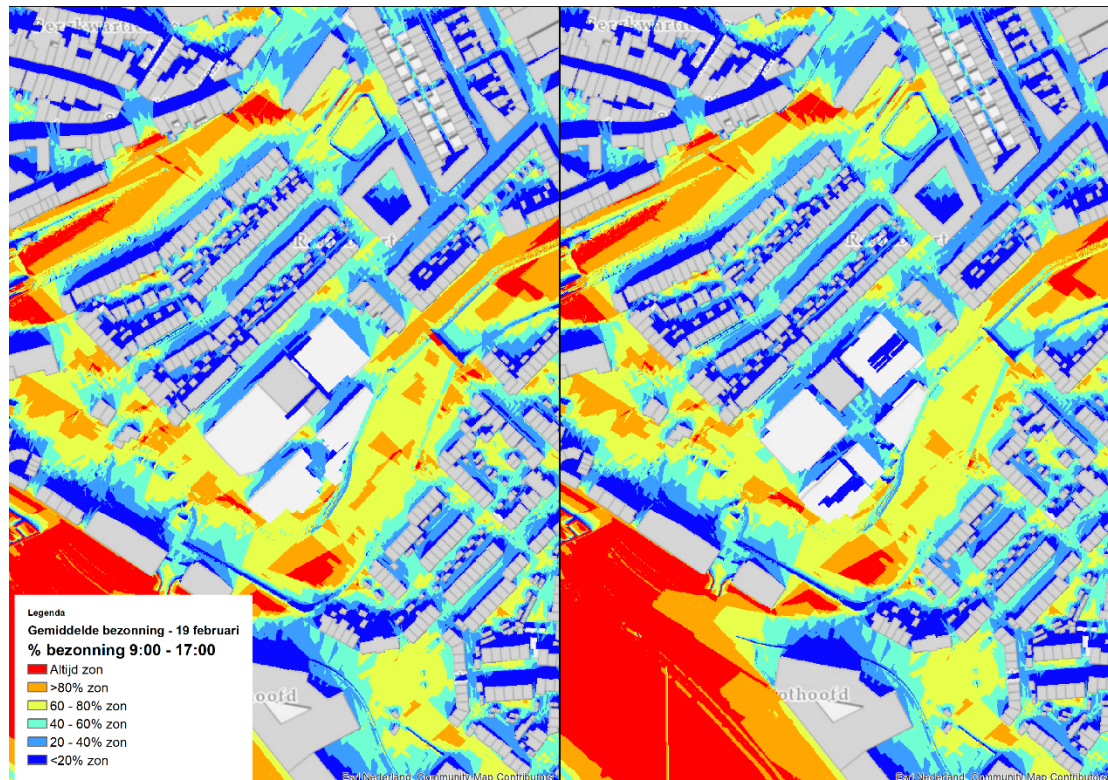
De gemiddelde bezonning in de Raamstraat neemt als gevolg van het plan niet af. Op de achtertuinen van de woningen aan de noordoostzijde van het plangebied (Raamdwardsstraat) heeft het plan ook nauwelijks effect op de gemiddelde bezonning. Alleen aan de andere kant van de Singel neemt de bezonning op sommige plekken in de openbare ruimte, tuinen en/of tot aan de gevel ietwat af.

Effect plan binnen plangrens

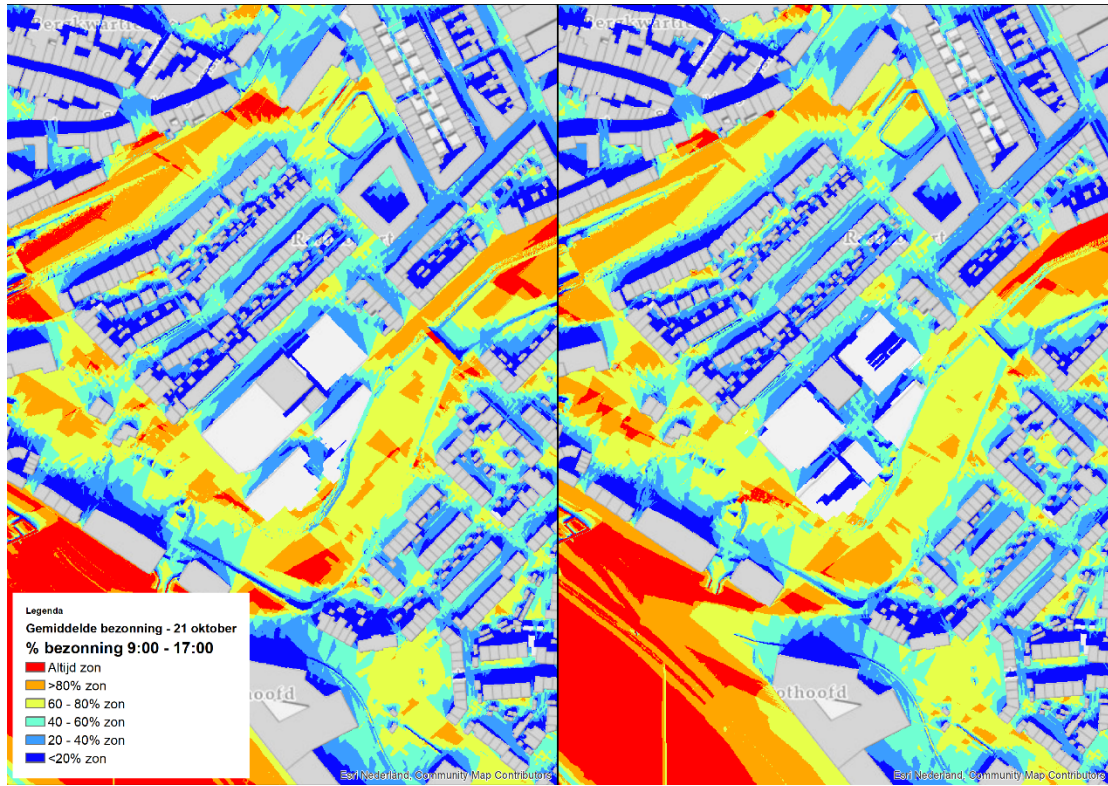
Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht en dus wordt er alleen gekeken naar het maaiveld en de gevels die wel zon kunnen ontvangen. De openbare ruimte en de gevels die zich bevinden aan de huidige Bergsingel ontvangen de minste zon door schaduwwerking van de toekomstige bebouwing aan de waterkant. Ook de binnentuinen van het meest zuidelijke nieuwe gebouw ontvangen weinig zon gedurende het jaar.

2.2 Dagen TNO-normen

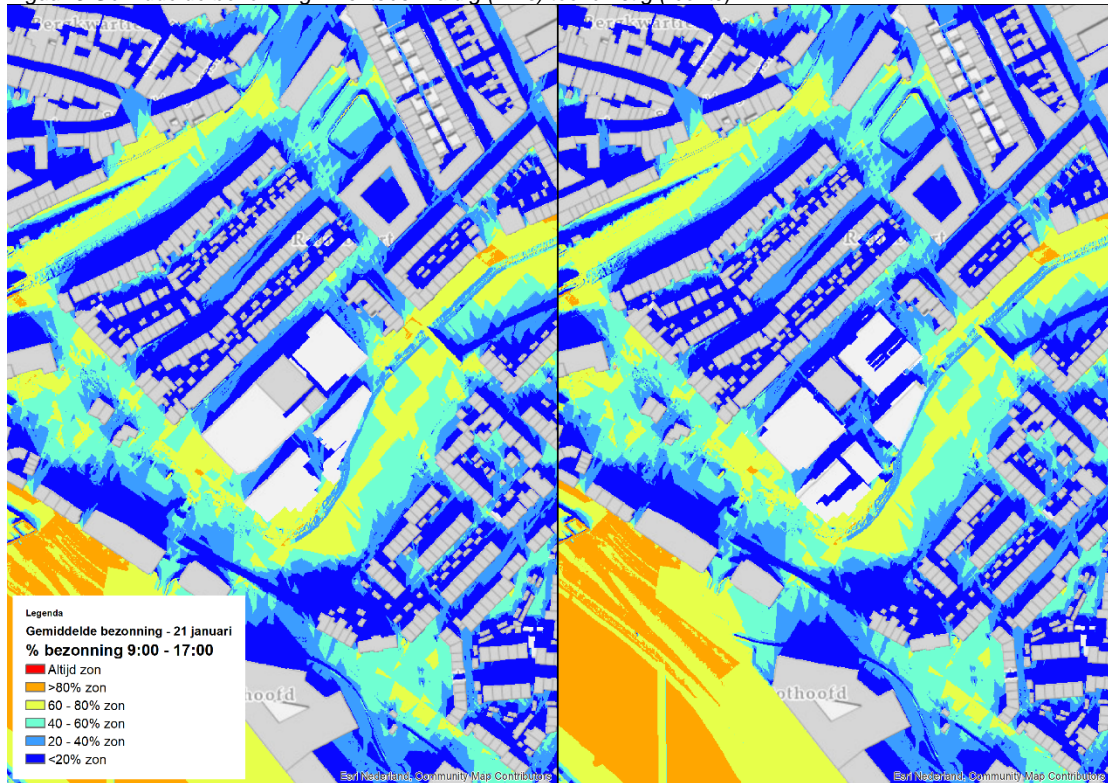
Op basis van de maatgevende tijdstippen (tabel 1.2) is de schaduw en de gemiddelde bezonning berekend van 19 februari en 21 oktober – ‘lichte’ TNO-norm (Figuur 4) en van 21 januari tot en met 22 november – ‘strenge’ TNO-norm (Figuur 5). Hierbij is gekeken naar de gemiddelde beschaduwing op maaiveld voor de huidige situatie en de toekomstige situatie tussen 9:00 en 17:00 op ieder heel uur.



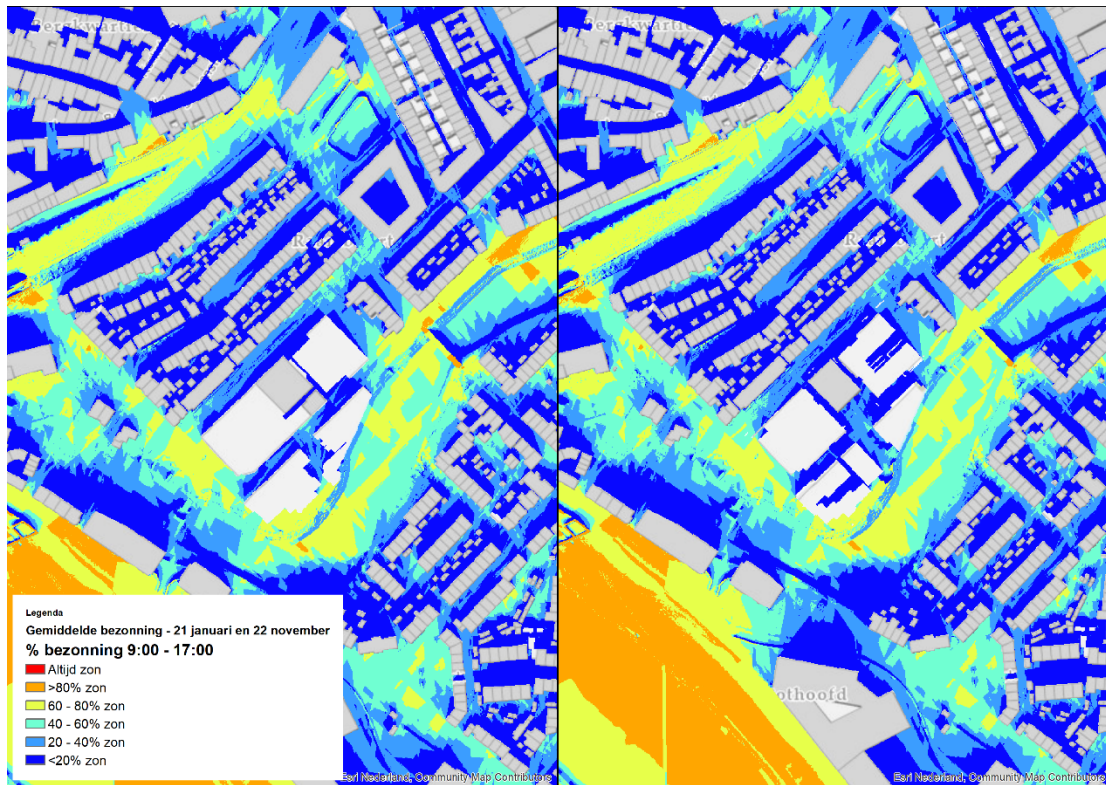
Figuur 4 Gemiddelde bezonning 19 februari huidig (links) toekomstig (rechts)



Figuur 5 Gemiddelde bezonning 21 oktober huidig (links) toekomstig (rechts)



Figuur 6 Gemiddelde bezonning 21 januari huidig (links) toekomstig (rechts)



Figuur 7 Gemiddelde bezonning 22 november huidig (links) toekomstig (rechts)

Effect plan op omgeving (Raamstraat, Raamdwardsstraat en Singel)

De gemiddelde bezonning in de Raamstraat op bovenstaande 4 dagen blijft ongeveer gelijk. Ditzelfde geldt voor de achtertuinen van de woningen aan de noordoostzijde van het plangebied – Raamdwardsstraat, zij ontvangen iets meer bezonning kijkende naar de situatie op 19 februari en 21 oktober. De gemiddelde bezonning andere kant van de Singel op bovenstaande 4 dagen blijft ongeveer gelijk.

Effect plan binnen plangrens

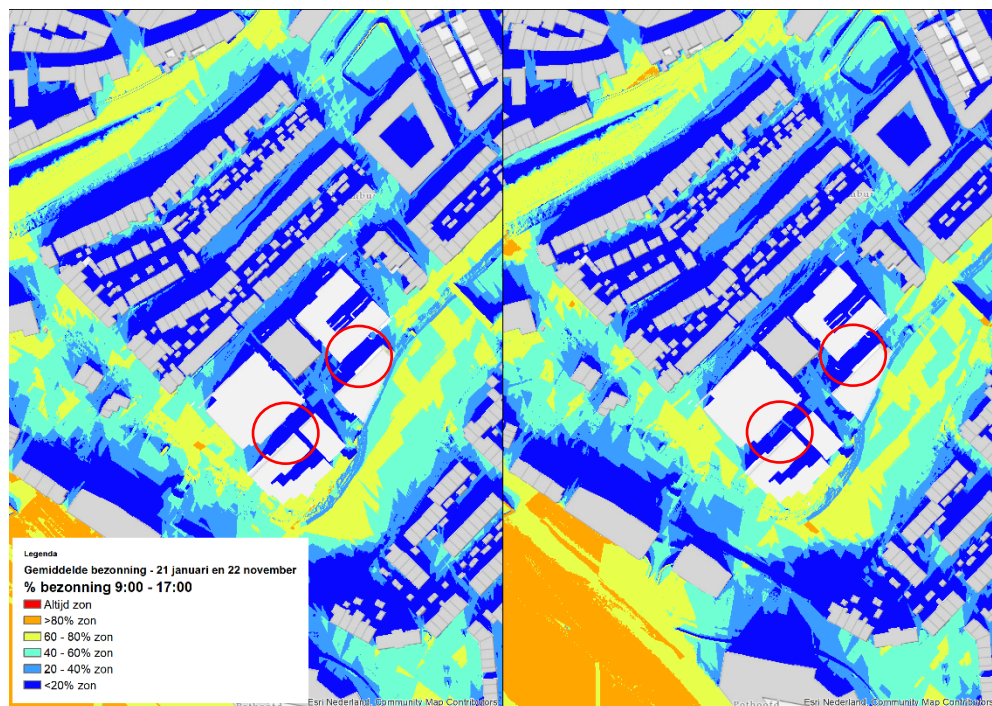
Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht en dus wordt er wederom alleen gekeken naar het maaiveld en de gevels die wel zon kunnen ontvangen. De openbare ruimte en de gevels die zich bevinden aan de huidige Bergsingel ontvangen meer zon op de dagen 19 februari en 21 oktober ('lichte' TNO-norm) dan op de dagen 21 januari en 22 november ('strenge' TNO-norm).

3 Conclusie

Het plan voorziet in veel meer schaduw ten opzichte van de huidige situatie. Echter, het effect op de bestaand omgeving is gering. De TNO-normering van ten minste 2 en zelfs 3 mogelijke bezonningsuren worden op maaiveld tot aan de gevel behaald. De nieuwe te realiseren gebouwen hebben daar nauwelijks invloed op.

Binnen het plangebied liggen met name de openbare ruimte en de aangrenzende gevels aan de huidige Bergsingel veelal in de schaduw. De vraag is of de zuidoost gevels van de twee nieuwe gebouwen (Figuur 8) voldoende bezonningsuren op de gevel ontvangen. Dit onderzoek biedt inzicht in de bezonningsuren op maaiveld. De bezonning op de gevel is niet berekend maar de verwachting is dat het aantal mogelijke bezonningsuren van minimaal 3 op de begane grond (maaiveld) hier niet wordt behaald in de periode januari en november wanneer de zon lager staat. Het aantal mogelijke bezonningsuren van minimaal 2 op de begane grond wordt naar verwachting grotendeels wel behaald. Rekening houdend met het feit dat binnen de bouwblokken een verhoogd maaiveld wordt gerealiseerd op 3 meter waar de woonruimtes zich bevinden, zou kunnen betekenen dat alsnog voldoende bezonning op de gevel komt.

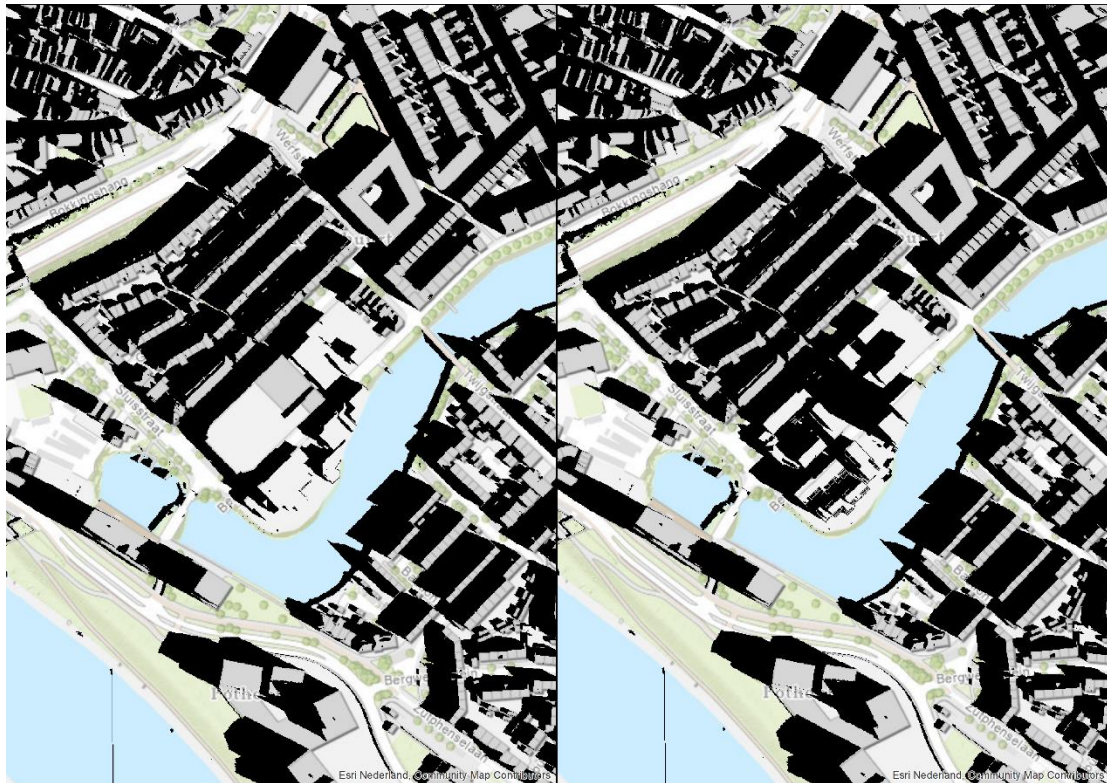
Ook de openbare ruimte ontvangt weinig bezonningsuren. Afhankelijk van de beoogde functie van de openbare ruimte kan meer zon wenselijk zijn. Afhankelijk van de toekomstige functie in het gebouw (wonen of anders) wordt aanbevolen om te kijken of er toch voldoende bezonning gerealiseerd kan worden.



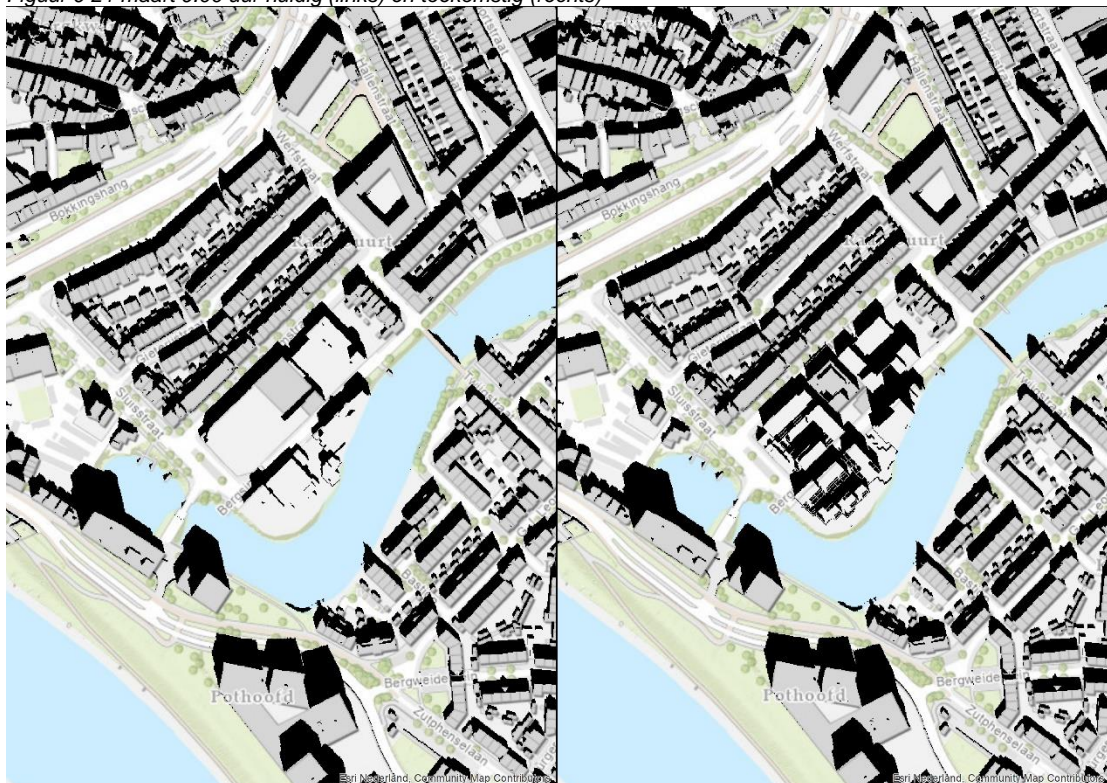
Figuur 8 Aandachtsgebieden bezonning binnen plangrens

Kenmerk N001-1292465RKI-V01

Bijlage 1 **Schaduwkaarten maatgevende
tijdstippen**



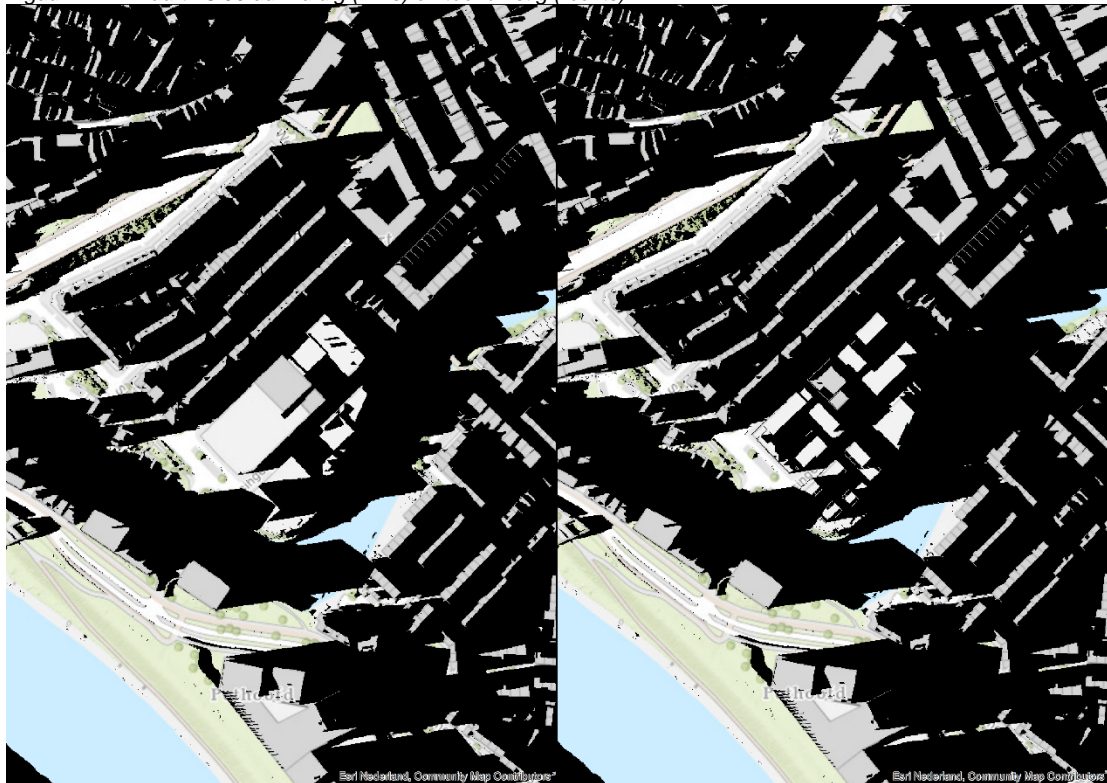
Figuur 9 21 maart 9:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)



Figuur 10 21 maart 12:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)



Figuur 11 21 maart 15:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)



Figuur 12 21 maart 18:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)



Figuur 13 21 juni 9:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)



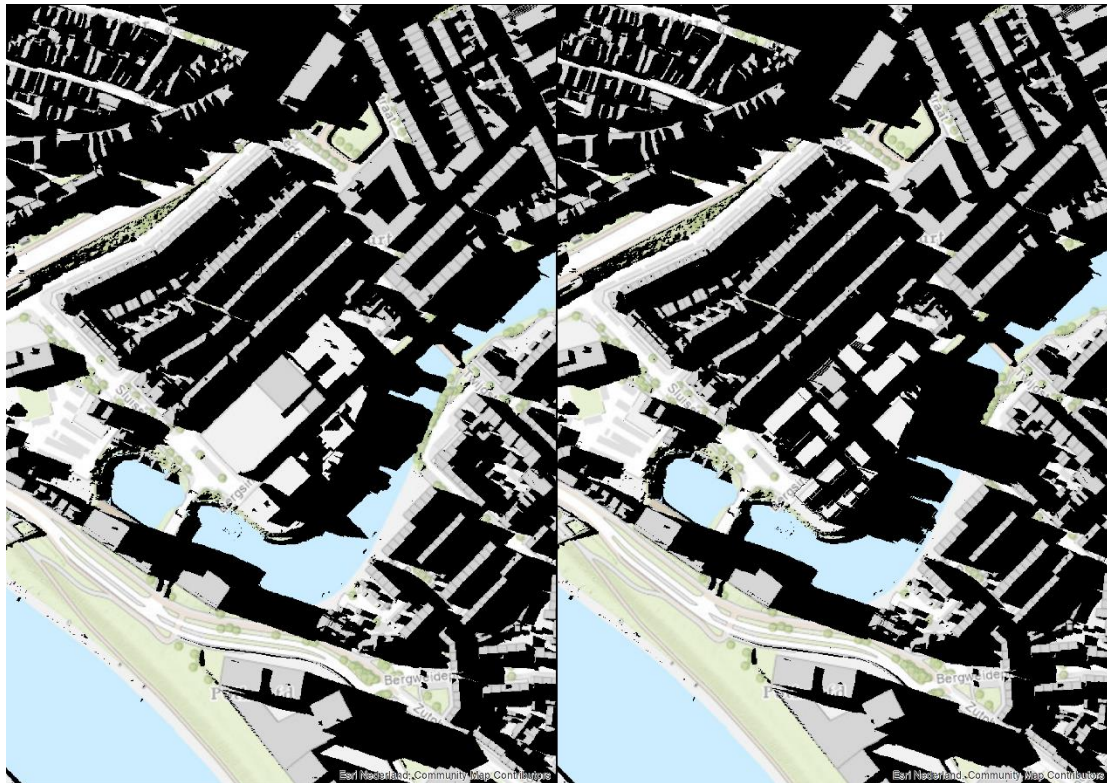
Figuur 14 21 juni 12:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)



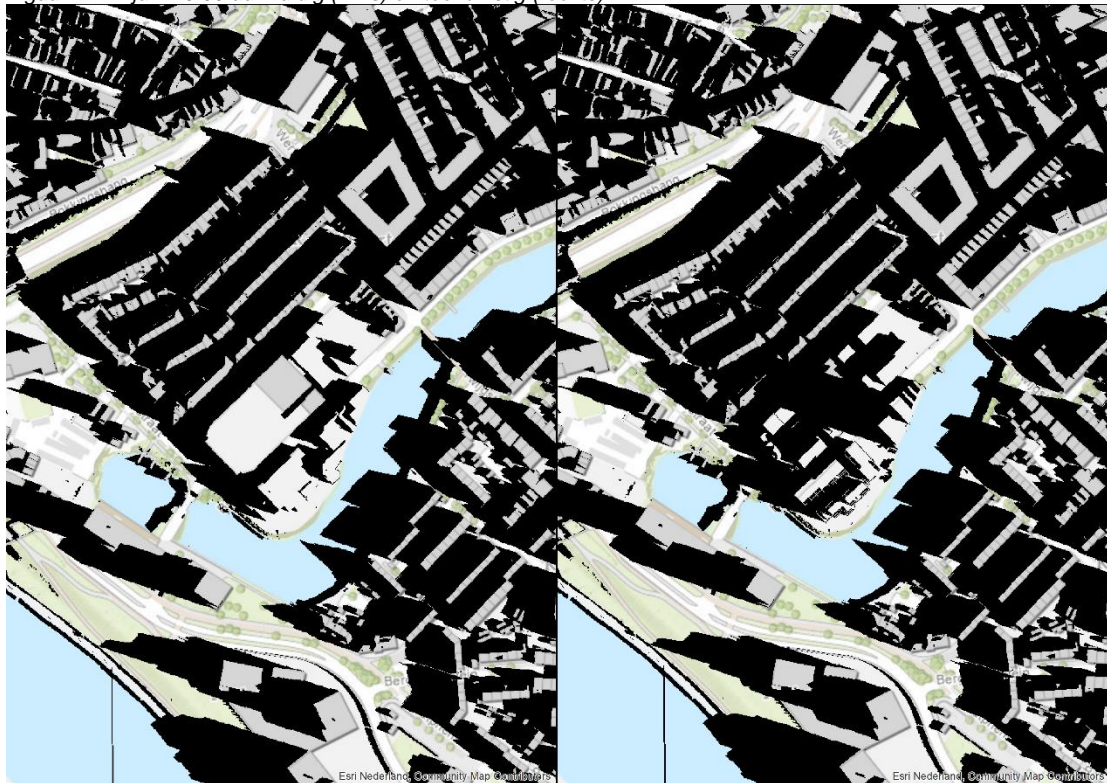
Figuur 15 21 juni 15:00 uur huidige (links) en toekomstig (rechts)



Figuur 16 21 juni 18:00 uur huidige (links) en toekomstig (rechts)



Figuur 17 21 juni 20:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)



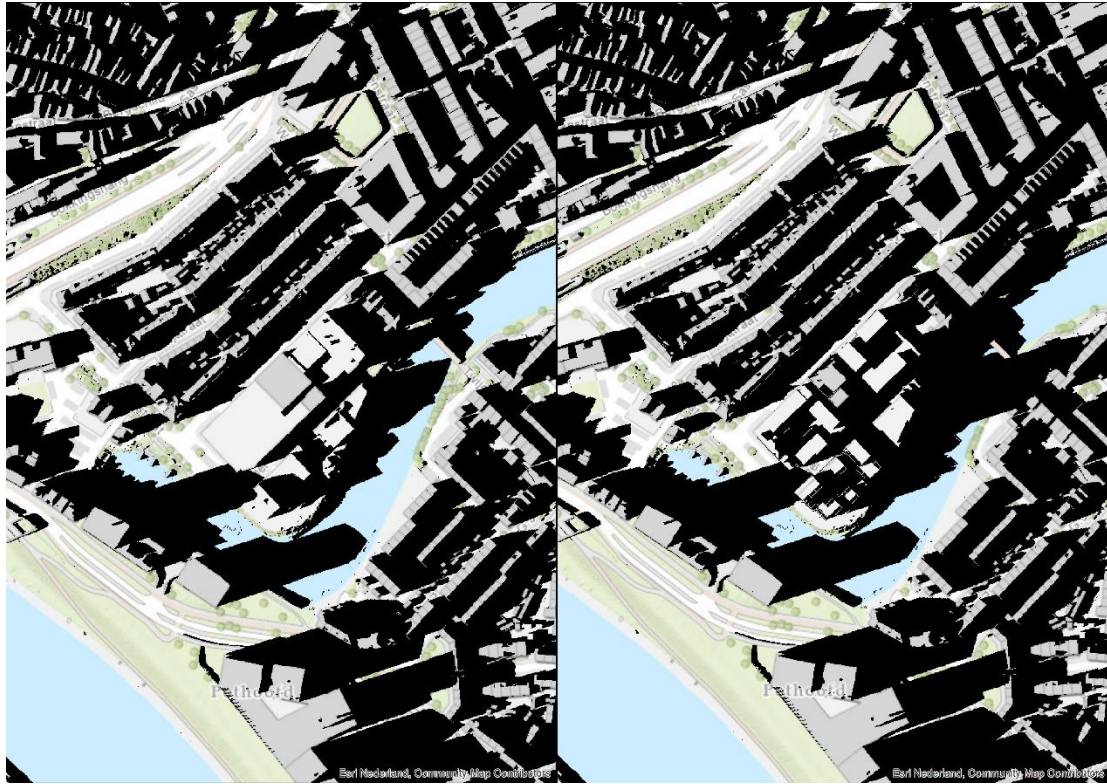
Figuur 18 23 september 9:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)



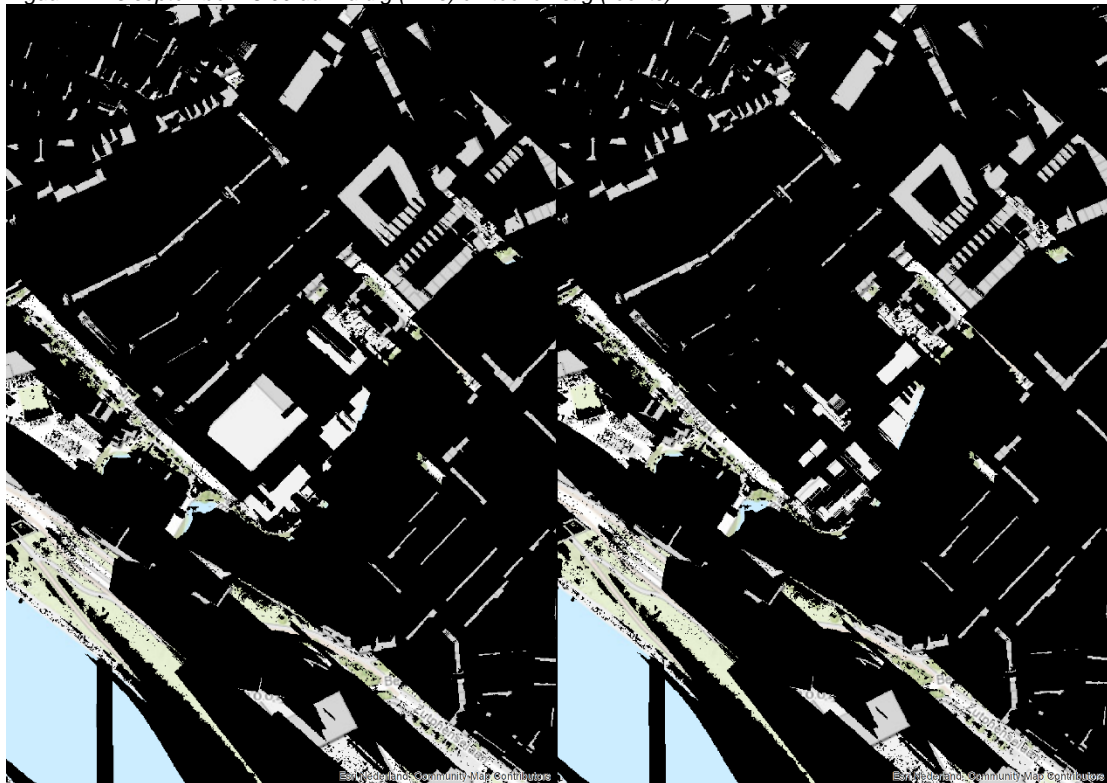
Figuur 19 23 september 12:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)



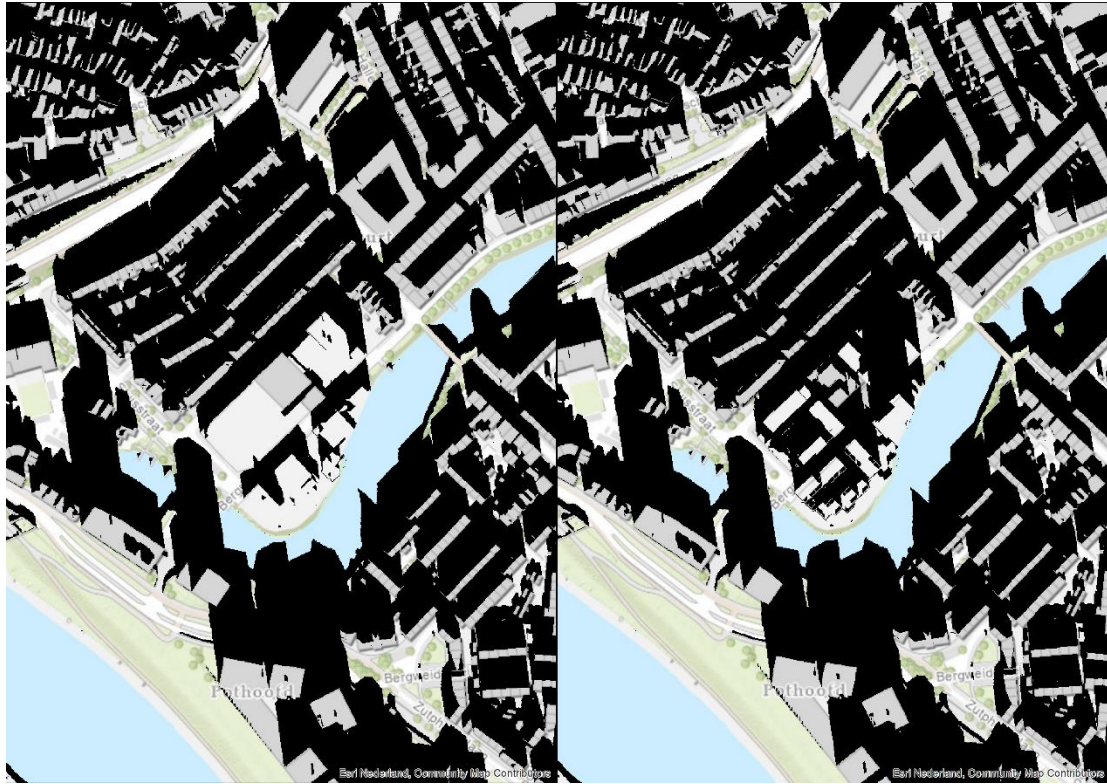
Figuur 20 23 september 15:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)



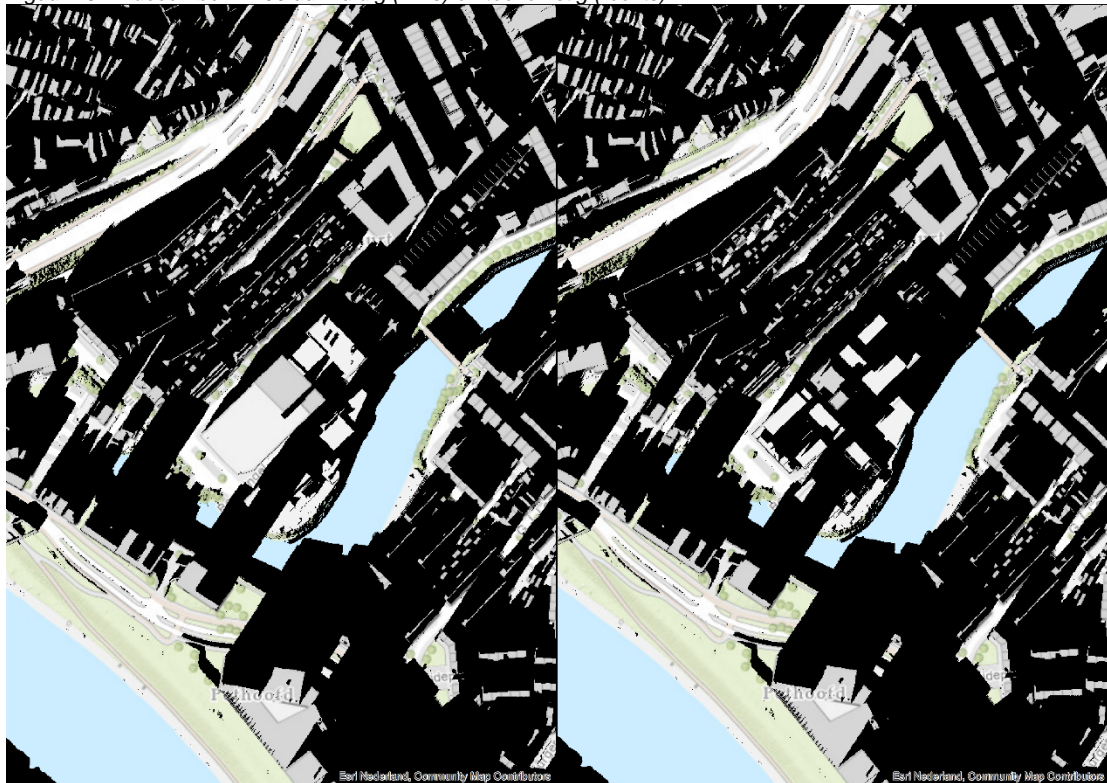
Figuur 21 23 september 18:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)



Figuur 22 22 december 9:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)



Figuur 23 22 december 12:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)



Figuur 24 22 december 15:00 uur huidig (links) en toekomstig (rechts)

**SENZORA
DEVENTER**

BEELDKWALITEITSPLAN

8 november 2023

Ontwerp

Karres en Brands
Darius Reznek
Rutger van der Meer
Steven van Raan
Ewa Abratkiewicz
Davor Dusanic

In Samenwerking met

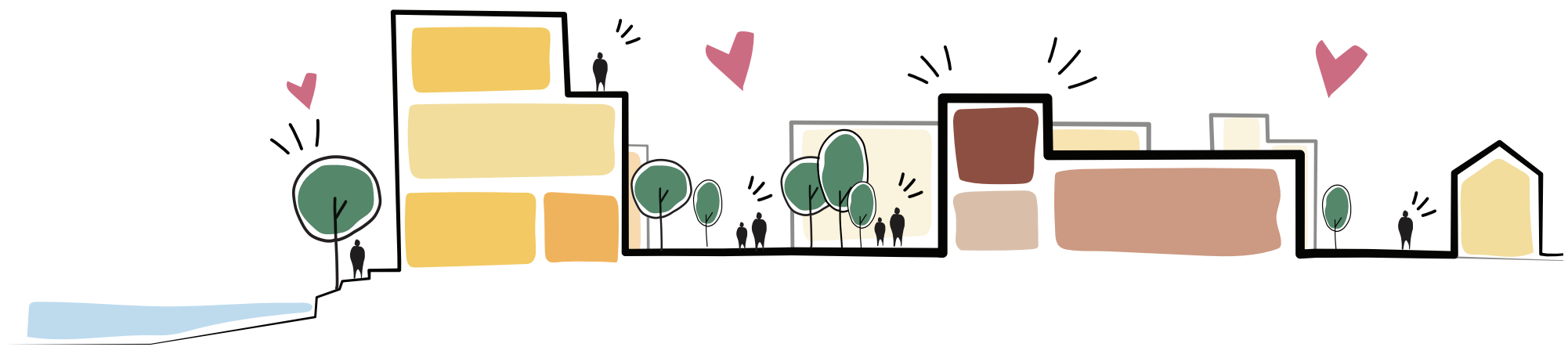
Heren5 Architecten
I'M Architecten

Opdrachtgever

Le Clercq Projectontwikkeling
BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

Inhoud

1. Ruimtelijke Kenmerken	6
Context	8
Ruimtelijke Kenmerken	16
2. Architectonische Kenmerken	22
Senzora architectonische kenmerken	24
Senzora lappendeken	25
Senzora detaillering	26
Senzora specials	27
Senzora poorten	28
Senzora blauw	29
3. Spelregels Architectuur	30
3.1 Een baksteen familie	32
3.2 Kloeke gebouwen	33
3.3 Senzora Lappendeken	34
3.4 Senzora detaillering	35
3.5 Senzora Poorten	36
3.6 Verbijzonderingen	37
3.7 Accentkleur	38
3.8 Zeepfabriek	39
4. Spelregels Openbare Ruimte	40
4.1 Samenhang en verbijzondering	42
4.2 Doortrekken principe raambuurt	43
4.3 Senzora verbijzonderingen	44
4.4 Lommerrijk industrieel groen	45
4.5 Natuur inclusief en biodivers	46
4.6 Transportband	47
5. Architectonische Korrel	48
Raamwerk	50
Een baksteen familie	52
Senzora verbijzonderingen	53
Senzora Poorten	54
Senzora kleur	55v
6. Voorbeelduitwerkingen	56
openbare ruimte	58
masterplan en architectonische korrel	64
natuur inclusiviteit	79



Inleiding

Onderscheidend woonmilieu.

Een onderscheidende nieuwe woonbuurt, met circa 130 woningen aan het water, in een historisch stuk Deventer, dat is wat de ontwikkeling van het Sensoraterrein biedt. Op het voormalige industrieterrein, gelegen op een van de bolwerken van de stad, komt ruimte voor vernieuwende en ambitieuze woningbouw. Hier komen verschillende woningtypes voor mensen met een voorkeur voor stads wonen en die zich verbonden voelen met de historie van deze bijzondere plek; een wijk met oog voor de historie zowel van de fabriek als de vesting en met aandacht voor groen en verbinding met de stad. Het is de vervolmaking van de ontwikkeling van de Singelzone. De waterkant aan de singel wordt weer teruggegeven aan de stad. Het noordelijkere deel van de Raambuurt was ook een voormalig industrieterrein en is inmiddels omgevormd tot een gewilde woonwijk.

Senzora is gelegen aan de rand van de binnenstad en aan het water, met het historisch narratief van het voormalige fabrieksterrein als belangrijke drager. Dit stelt hoge eisen aan de nieuwbouw, de openbare ruimte, de bereikbaarheid en structuur van het gebied. Met de verdichtingsopgave is het belangrijk om ruime aandacht voor het openbare groen en de bestaande bomen langs het water te integreren en te bewaken.

In 2018 heeft de gemeente kaders geformuleerd voor de ontwikkeling van de Senzora-locatie, deze zijn vastgelegd in een handelingsperspectief. Op basis van dit handelingsperspectief en met een aanvullende ambitie voor wat betreft het toevoegen van betaalbare woningen hebben BPD Ontwikkeling en Le Clercq Projectontwikkeling een masterplan opgesteld. Dit Masterplan is door de raad in de zomer van 2022 vastgesteld. De ontwikkelaars hebben samen met Karres en Brands en een drietal architecten een uitwerking gemaakt van het Masterplan. De beeldambitie van deze uitwerking is vertaald in het voorliggende Beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitplan zijn de ruimtelijke en programmatische ambities van het vastgestelde Masterplan vertaald in toetsingscriteria voor het ontwerp van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. De criteria vormen het toetsingskader voor de welstandscommissie bij de Aanvraag Omgevingsvergunning van de bouwplannen. Naast toetsingscriteria biedt het beeldkwaliteitsplan ook een inspiratie voor iedereen die bij het plan betrokken is. De ontwikkelaar, architecten, omwonenden, toekomstige bewoners en de gemeente hebben er houvast aan.

In voorliggend document wordt eerst een beeld geschetst van de herontwikkeling van de Senzora-locatie en op welke wijze de Raambuurt en de industriële bebouwing inspiratie zijn geweest voor het beeldkwaliteitplan. Vervolgens worden de spelregels voor de bouwplanontwikkeling beschreven. Tot slot wordt de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte beschreven die in het inrichtingsplan verder wordt uitgewerkt.

Om te toetsen of de opgestelde ontwerp spelregels passen, is een voorbeeld uitwerking van het ontwerp gemaakt. Deze voorbeeld uitwerking is geen weergave van het uiteindelijke plan maar een illustratie van een mogelijke invulling binnen de gegeven spelregels. Er ligt een forse ambitie om het oude fabrieksterrein om te vormen tot een duurzaam en onderscheidend nieuw onderdeel van de Raambuurt.

1. RUIMTELIJKE KENMERKEN



Context

Verankering in het stedelijke weefsel

In het handelingsperspectief zijn de door de gemeente gestelde doelen verwoord. Op basis van een analyse hiervan is deze visie op de ontwikkeling van het Sensoraterrein gebaseerd. Uitgangspunt is de verankering van het Sensoraterrein in het stedelijke weefsel.

1. Bolwerken: het plangebied zal herkenbaar zijn als een van de voormalige vestingwerken door een lommerrijke setting, vormentaal, inrichting en relatie met het water. Er komt een verbinding met en langs de oever.

2. Stepping-stone tussen twee onderscheidende stedelijke woon(werk)milieus, het centrum en het Havenkwartier. Sensora vormt een aantrekkelijke verbinding voor voetgangers en/of fietsers langs de Buitengracht middels de uitnodigende en verblijfsgerichte openbare ruimtes. De locatie is onderdeel van de Centrumschil, met grote ontwikkeldynamiek (o.a Sluiskwartier, de Kien, ROTO-locatie e.a. gebieden met grote ontwikkeldynamiek)

3. Fijnmazige stedelijke structuur: het Sensoraterrein wordt met de bestaande stedelijke structuur van de Raambuurt verbonden. Grofweg bestaat de omgeving uit lange lijnen in de oost-westrichting en kortere, onderbroken lijnen in de noord-zuidrichting. Tezamen vormen ze een fijnmazige stedelijke structuur. Door de korte lijnen en kleine blokken zal Sensora bijdragen aan behoud van de historische structuur. De 'doorwaadbaarheid' van het nieuwe complex vanuit de Raambuurt wordt daarmee gegarandeerd.

4. Visuele relaties: belangrijk zijn de visuele relaties tussen het gebied en zijn omgeving. Op een aantal punten is er weids uitzicht op de omgeving vanuit het gebied.



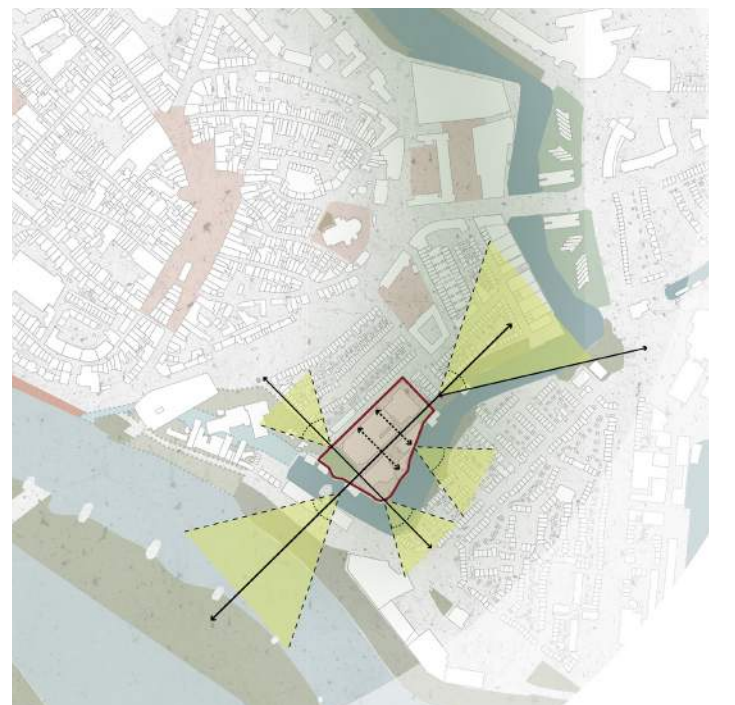
1. Bolwerken: Sensora is onderdeel van de voormalige vestingwerken in een lommerrijke setting



2. Stepping-stone en verbindingen



3. Fijnmazige historische structuur



4. Visuele relaties

Context

Verankering in het stedelijke weefsel

5. Hard en Zacht: het bolwerk kent twee gezichten, een groen (zeventiende-eeuws) nalatenschap en de hardere kade, die door industriële ontwikkelingen is geïntroduceerd. Deze tweedeling is ook in het gebied te lezen. Senzora biedt de mogelijkheid om een groene zachte waterkant te introduceren als aanvulling op de stenige inrichting van het bolwerk in de Raambuurt.

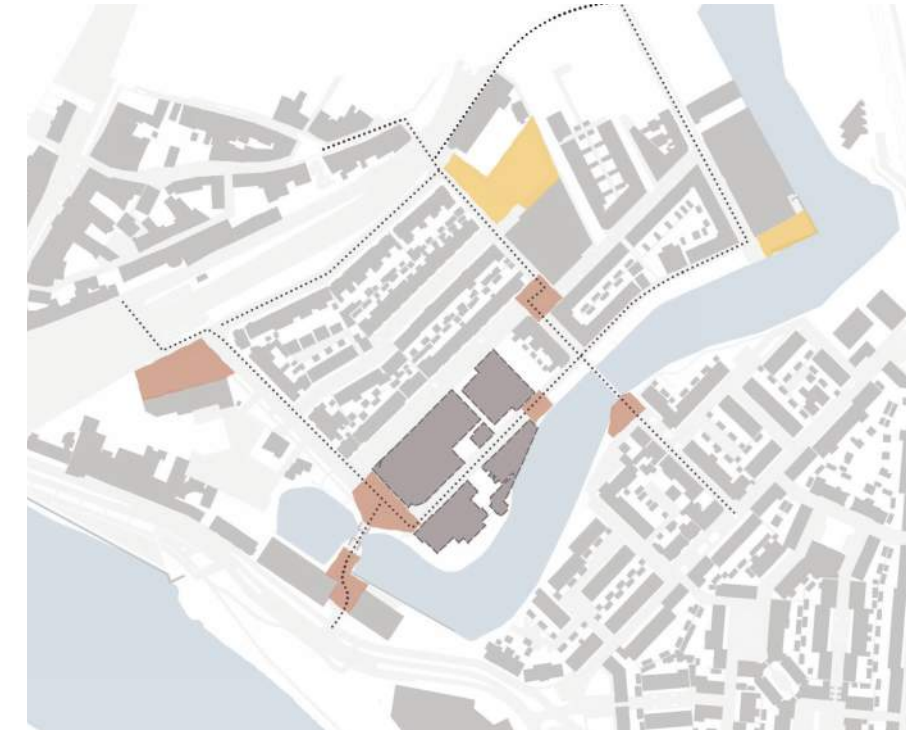
6. Formeel en informeel: de omliggende stedelijke structuur kent een subtiele, maar grote diversiteit aan open ruimtes. Belangrijke verblijfpleinen met ruimte voor spelen en ontmoeting markeren bijzondere plekken in de omgeving. Daarnaast vormen schakelpleinen een belangrijke rol in het definiëren van overgangen, oriëntatie en/of herkenningspunten. Deze hiërarchie aan plekken is cruciaal om een gebied in zijn context te verankeren en om de routes en plekken met elkaar te verbinden.

7. Raamblok: een belangrijk kenmerk voor de Raambuurt zijn de lange blokken onderbroken door steegjes of informele padenstructuren. Elk blok heeft een eigen karakteristiek, en bestaat uit een afwisseling van korte en lange blokken.

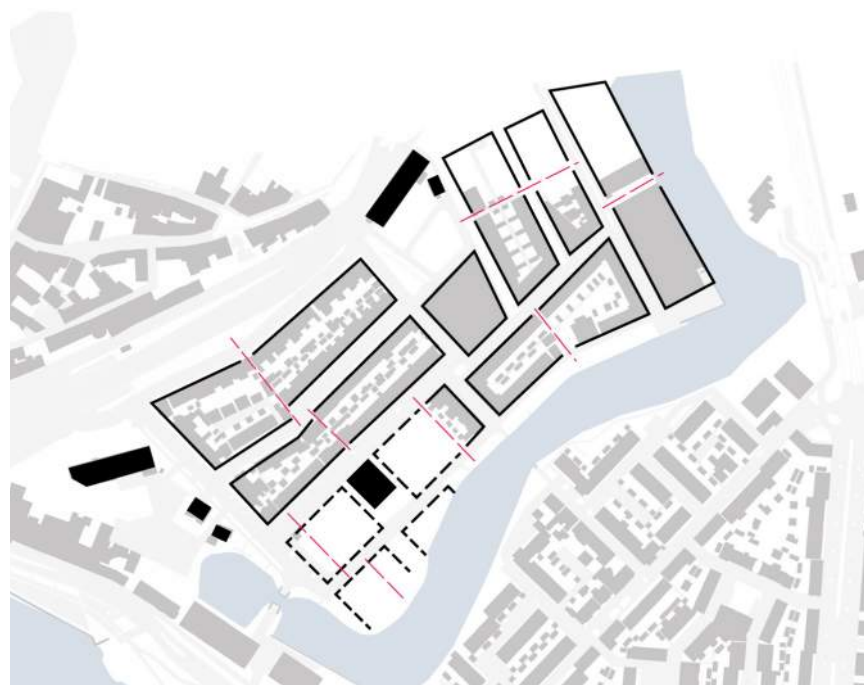
8. Deventerse specials: de omgeving kent ook veel herkenbare *specials*. Dit zijn vaak getransformeerde gebouwen of juist nieuwe toevoegingen, die zijn geïntegreerd in blokken of zelfstandig staan.



5. Hard en Zacht



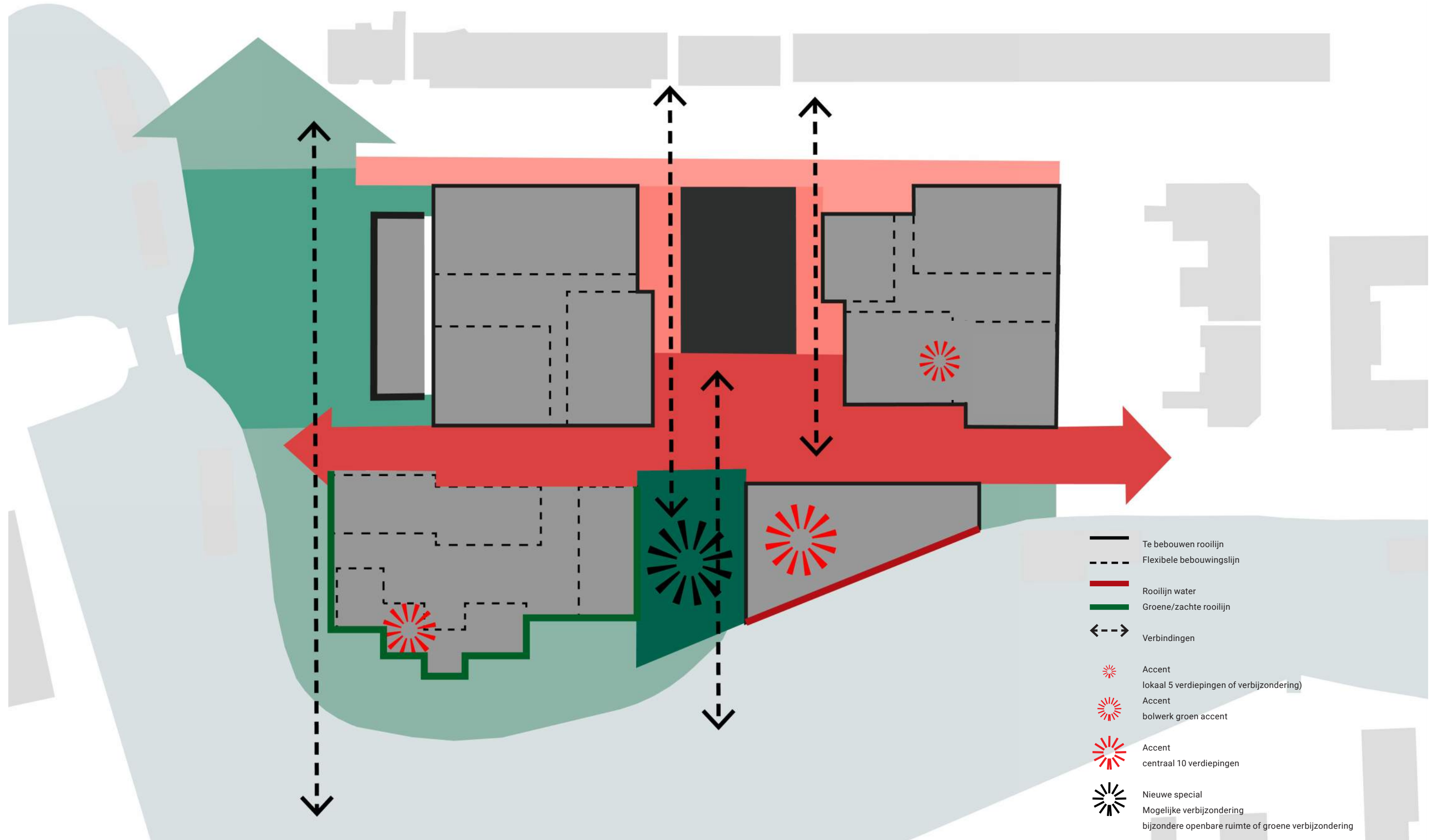
6. Formeel en informeel



7. Raam-blok



8. Deventerse specials



Context

Uitwerking masterplan 2023

Het masterplan voorziet in een eigenzinnig en levendig binnenstedelijk woonklimaat op het Sensoraterrein en biedt ruimte aan een diversiteit aan woningen voor mensen die een voorkeur hebben voor stadswonen en zich verbonden voelen met de historie van deze bijzondere plek.

De stedenbouwkundige structuur is gebaseerd op de logica van het voormalige fabrieksterrein en de inbedding in het stedelijk weefsel. De ruimtelijke indeling van de nieuwbouw de richting volgt de richting en vorm van het oude industriecomplex. Transformatie gaat over herinterpretatie en niet over historiserend ontwerpen. Door bij de nieuw te ontwerpen buurt gebruik te maken van een analyse van de ruimtelijke kenmerken van de gebouwen op het terrein en de indeling van het terrein wordt gebruik gemaakt van kwaliteiten en identiteit zonder dit na te bootsen. Zo doet het nieuwe Sensora recht aan historie en heden en vormt het zelf weer de basis voor een nieuwe toekomst.

De openbare ruimte zorgt voor eenheid en verbindt het plangebied met de omgeving. Met de groene waterkant blijven de sporen van het oude bolwerk zichtbaar en toegankelijk. Hier wordt vooral ingezet op behoud van bestaand groen. Op een aantal plekken komen er accenten, in de vorm van hoogte of een verbijzondering.

Op verschillende schaalniveaus wordt het masterplan middels dit BKP verankerd in haar omgeving. Het raamwerk sluit aan op de structuurlijnen en ingrediënten van de omgeving. De diversiteit en variatie in volumeopbouw van het vroegere industriële complex wordt een belangrijk ingrediënt in deze buurt die verder helder en eenvoudig leesbaar is in zijn hoofdopzet.

Context

Kenmerken Sensoraterrein

De geschiedenis van de plek, en dan met name het industriële verleden, is goed herkenbaar op het Sensoracomplex. Het draagt ook bij aan de identiteit van de buurt. Bij de transformatie van de naastgelegen deel van de Raambuurt zijn veel oude fabrieksgebouwen verdwenen en vervangen door nieuwbouw. Enkele markante pakhuizen zijn bewaard gebleven, waardoor ook de Raambuurt een aantrekkelijk en afwisselend woongebied is geworden.

Bebouwing

In de loop van de jaren is het Sensoracomplex bijna volledig dichtgegroeid met uitbreidingen, afgezien van de Bergsingel en enkele resterende open ruimtes die willekeurig – zonder stedenbouwkundige redenen – zijn ontstaan. Deze organische groei is het meest belangrijke kenmerk van het Sensoraterrein. Het complex bestaat uit kleine en grote gebouwen die met elkaar vergroeid en verbonden zijn. Tussen eerdere en latere panden zijn puin opengemaakt om grotere binnenruimtes te creëren.

Openbare ruimte

Aan de lijn die het water volgt is het voormalige bolwerk nog te herkennen. Vanaf het water is echter alleen een dichte muur te zien waaraan de geschiedenis als ontmanteld bastion nauwelijks afleesbaar is. Er is geen contact tussen het terrein en het water.

De openbare ruimte is hard ingericht en kenmerkt zich door een hoge diversiteit: klinkers van verschillende formaten, kinderkopjes, betontegels en stelconplaten. Groen is vooral aan de waterkant te vinden. Aan de oever staat een viertal zeer volgroeide bomen. Het groen schermt het terrein van de zuid- en westkant af van zijn omgeving.



Huidige structuur opgebouwd uit verschillende types gebouwen uit verschillende tijden

Resterende open ruimtes



Luchtfoto bestaande bebouwing



Bergsingel



Vogelvluchtfoto bestaande bebouwing

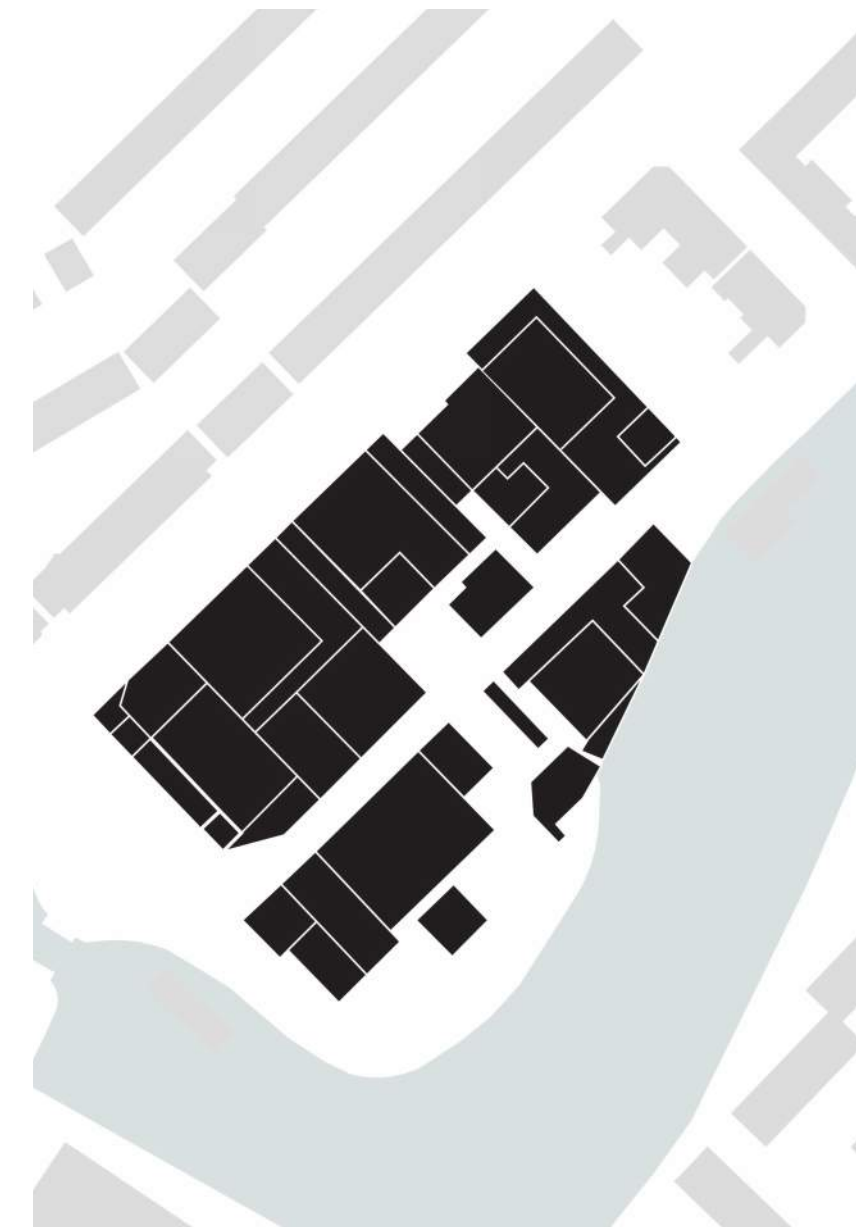


Zicht vanaf de overkant van de singel.

Context

Kenmerken Sensoraterrein

Ontwikkeling Sensoraterrein door de jaren heen



De industriële bestemming met bijbehorende activiteiten draagt bij aan de identiteit van de buurt.

Deze organische groei is het meest belangrijke kenmerk van het Sensoraterrein.

Enkele resterende open ruimtes ogen nu willekeurig, zonder steden-bouwkundige redenen ontstaan.

Raamstraat 10: behouden

Bijzonder waardevolle bebouwing, wordt zorgvuldig gerenoveerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

Raamstraat 2: slopen

Het originele gebouw werd in 1975 helemaal gesloopt en vervangen door een nieuwe hal met een stalen gevel. De waarde van het nieuwe pand zit enkel en alleen in zijn ruimtelijke kenmerken en daarom wordt gekozen voor sloop. De ruimtelijke kenmerken van de hal vormen de basis voor de nieuwbouw. De kenmerkende steegstructuur wordt teruggebouwd en de rooilijnen van het pand worden aangehouden.

Sluisstraat 23-25: behouden

De kenmerkende bebouwing wordt getransformeerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

Raamstraat 2: slopen

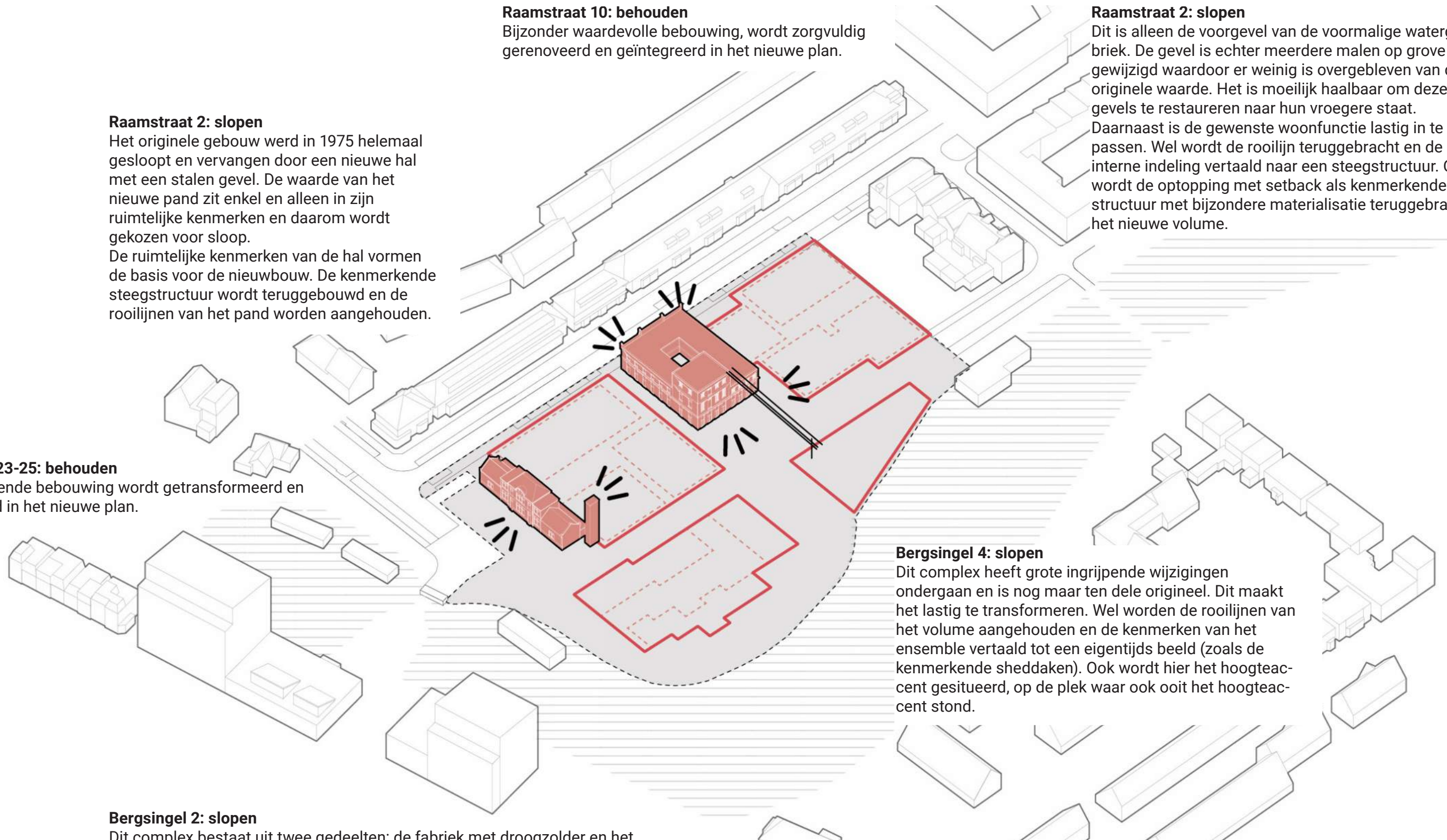
Dit is alleen de voorgevel van de voormalige watergasfabriek. De gevel is echter meerdere malen op grove wijze gewijzigd waardoor er weinig is overgebleven van de originele waarde. Het is moeilijk haalbaar om deze gevels te restaureren naar hun vroegere staat. Daarnaast is de gewenste woonfunctie lastig in te passen. Wel wordt de rooilijn teruggebracht en de interne indeling vertaald naar een steegstructuur. Ook wordt de optopping met setback als kenmerkende structuur met bijzondere materialisatie teruggebracht in het nieuwe volume.

Bergsingel 4: slopen

Dit complex heeft grote ingrijpende wijzigingen ondergaan en is nog maar ten dele origineel. Dit maakt het lastig te transformeren. Wel worden de rooilijnen van het volume aangehouden en de kenmerken van het ensemble vertaald tot een eigentijds beeld (zoals de kenmerkende sheddaken). Ook wordt hier het hoogteaccent gesitueerd, op de plek waar ook ooit het hoogteaccent stond.

Bergsingel 2: slopen

Dit complex bestaat uit twee gedeelten: de fabriek met droogzolder en het kantoor met woonhuis. De aanbouw aan de voorzijde heeft geen waarde behalve de gedenksteen. De bebouwing is in zeer slechte staat en heeft geen monumentale waarde. Bovendien is juist een nieuwe, krachtige ingreep nodig om de bolwerk te versterken.



Context

Kenmerken Sensoraterrein

Een karakteristiek geheel

Het gehele ensemble van bedrijfsgebouwen vormt volgens het handelingsperspectief een karakteristiek geheel. Geen van de gebouwen heeft een monumentale status maar juist de samenhang maakt het bijzonder. De 'Senzora-lappendeken' is terug te zien in het raamwerk van het masterplan waarin kenmerkende bestaande gebouwen behouden blijven omgeven door nieuwbouw. Hier ontstaat een nieuw, divers, ambitieus en vernieuwend Senzora verankerd in de geschiedenis van de plek qua ruimtelijkheid, materiaal en atmosfeer; een wijk met een eigen karakter.

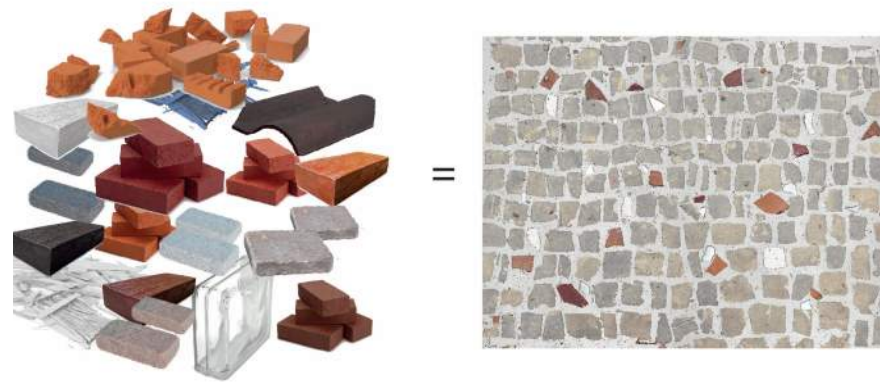
Vanuit het DNA van Senzora

Begin deze eeuw zijn er in de Raambuurt veel nieuwe woningen en appartementen gebouwd. Een aantal parels zoals de Inktfabriek, pakhuis Wijers, ten Hove, de Maalderij en de IJermolen zijn behouden en daarbij is nieuwbouw toegevoegd op basis van de bestaande structuren. Met het masterplan wordt dit principe voortgezet en versterkt.

Het BKP zet in op het behoud van enkele prachtige parels erfgoed in combinatie met nieuwbouw met een sterke eigen architectuur. De spelregels zoals die zijn verwoord helpen de nieuwbouw te ontwikkelen met het DNA van deze plek.

Daarnaast kunnen de materialen die vrijkomen uit de sloop van de bebouwing mogelijk een plek krijgen in de openbare ruimte. Zo wordt erfgoed gekoppeld aan duurzaamheid, het verleden aan de toekomst. Onderzocht moet worden welke materialen specifiek geschikt zijn voor hergebruik, maar er valt te denken aan het inleggen van granulaat van gevelstenen als een mozaïek in de nieuwe verharding.

Een laatste element is het laten staan of herplaatsen van industriële objecten, zoals de loopbrug/transportband die aan het Sensorapand staat, bij wijze van kunstwerk of speelobject. Deze wordt opgesteld tussen het getransformeerde Senzora fabriekspand en het nieuwe hoogte accent.



Hergebruik materiaal



Voormalige complex



Transportband

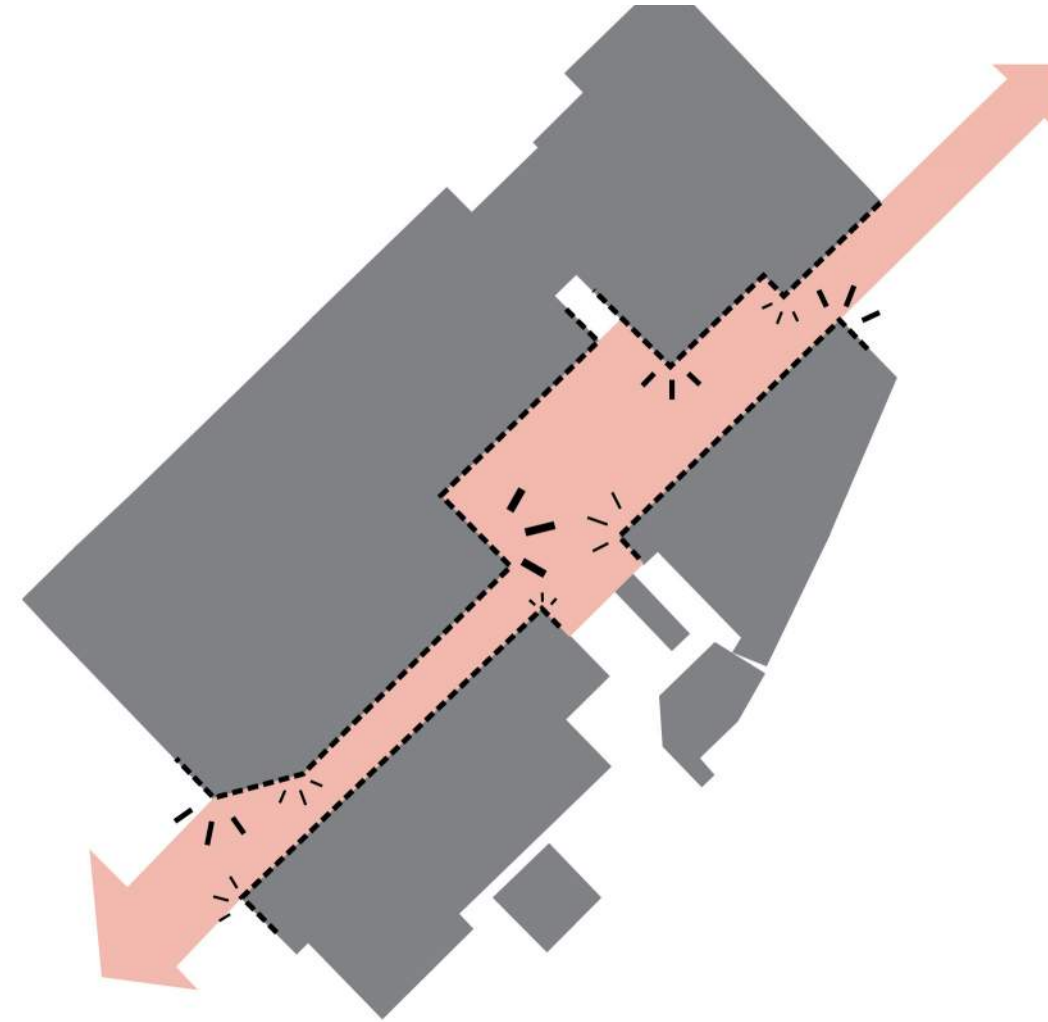


Senzora hoofdgebouw

Ruimtelijke kenmerken Bergsingel

Ruggengraat in structuur en levendigheid

De Bergsingel is een voortzetting van de structuur van lange gesloten blokken doorsneden met stegen in de Raambuurt. Door middel van setbacks in de gevels ontstaat er variatie in ruimtelijke beleving, en krijgt de Bergsingel geen klassiek straatbeeld. Door de terugliggende rooilijnen ontstaan bijzondere bebouwingshoeken en randen, die extra aandacht verdienen in de verdere uitwerking. De Bergsingel verbindt de singel aan zowel de oost- als de westzijde en vormt daarmee een ruggengraat voor het plangebied. De bergsingel is openbaar toegankelijk en autoluw, vrij van bewonersparkeren. Alle bijzondere openbare ruimtes van het Sensoraterrein liggen in directe verbinding met de Bergsingel.

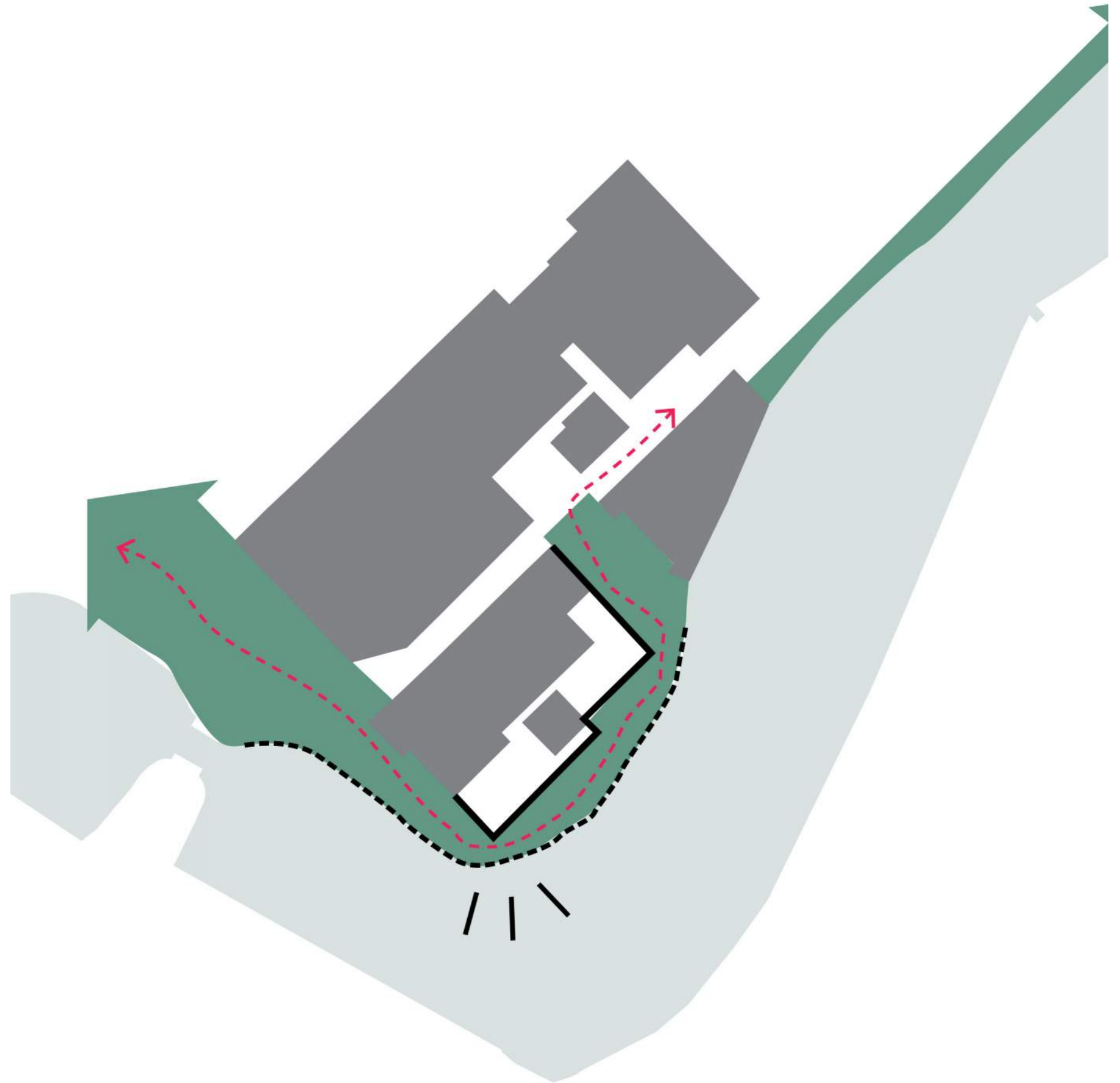


Ruimtelijke kenmerken

Bolwerk

Groen, blauw en toegankelijk

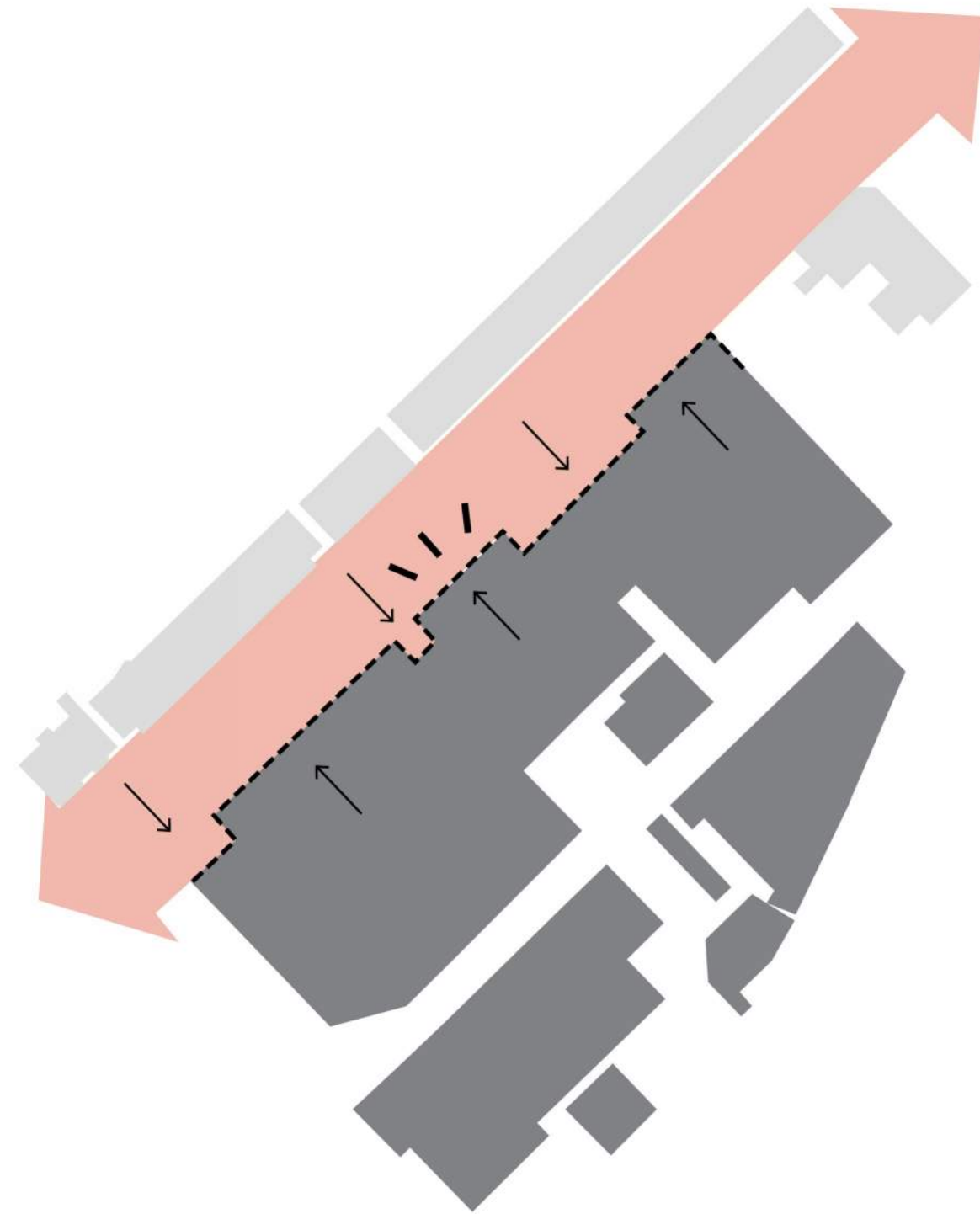
Het bolwerk krijgt opnieuw een groen karakter en vormt daarmee een contrast met het stenige Nassaubolwerk. De te behouden bomen geven de zuidwest hoek een lommerrijk karakter. Het moet toegankelijk en uitnodigend zijn voor iedereen. De doorwaadbaarheid van het plangebied moet ervoor zorgen dat het water van de singel in het plangebied zichtbaar en te ervaren is. Op een informele manier wordt je vanuit het plangebied hiernaartoe getrokken en voel je dat dit onderdeel is van een groter systeem en van de historie van de stad.



Ruimtelijke kenmerken Raamstraat

Een informele woonstraat

De Raamstraat wordt ingericht als een informele woonstraat, kleinschalig en menselijk. Door hier een verspringende rooilijn te maken wordt de Sensorafabriek beter zichtbaar. Hiermee worden de bestaande set-backs en variatie in korrelgrootte van de bouwblokken behouden, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de Raamstraat.

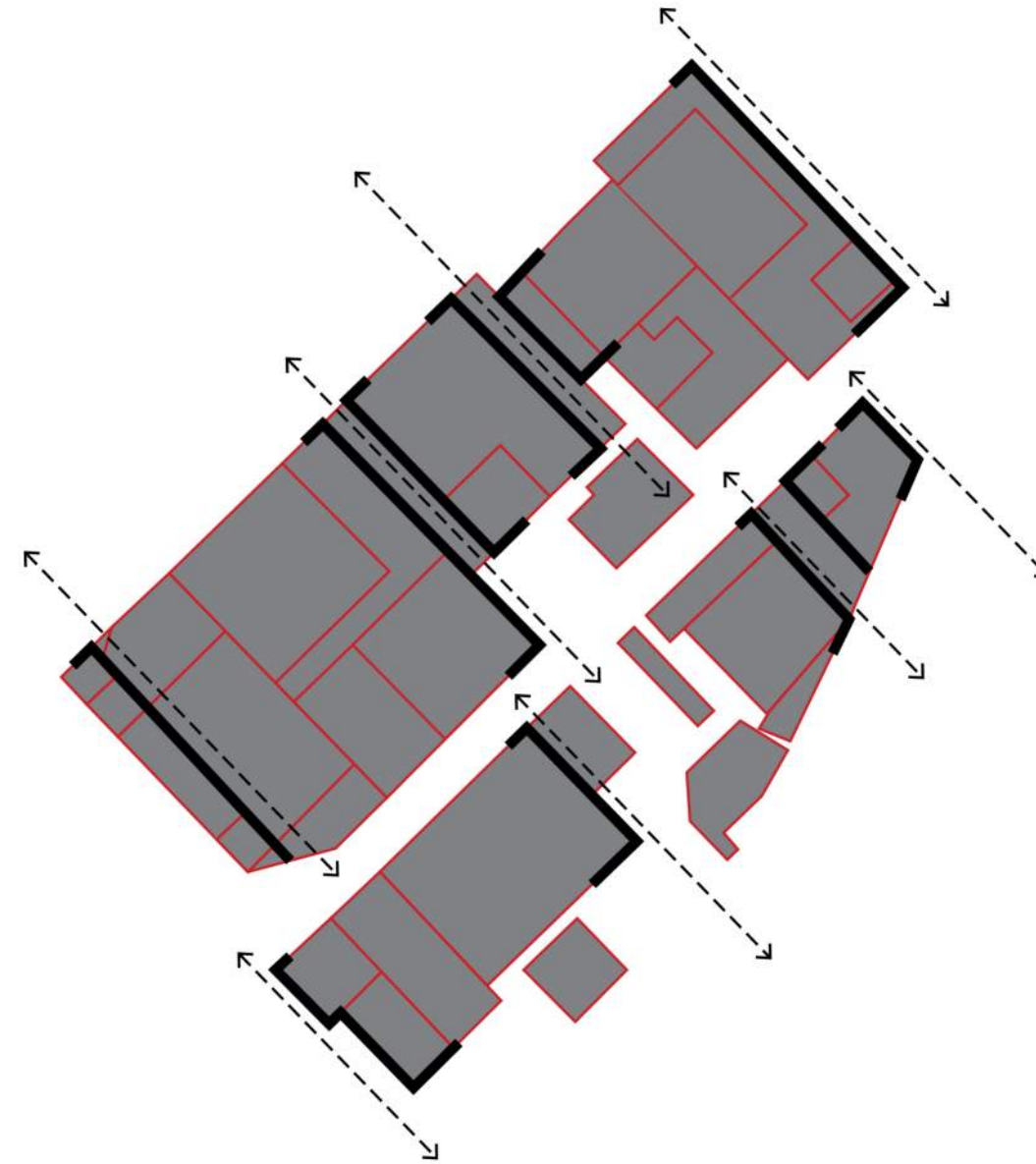


Ruimtelijke kenmerken

Korrel

Ensembles op het Sensoratapijt

Ooit stonden gebouwen op het Sensoraterrein los in de ruimte. Gaandeweg zijn de gebouwen aan elkaar gegroeid. De kleinschaligere korrel wordt teruggebracht door de bijzondere gebouwen te omarmen en de latere aanbouwen weg te halen. Hierdoor komt er meer lucht in het plan en dit komt de ruimtelijkheid ten goede. De nieuwe stedenbouwkundige korrel sluit beter aan bij de menselijke maat en schaal, en draagt bij aan de kwaliteiten van dit gebied. Het Sensorapand (Raamstraat 10) komt weer los in de ruimte te staan en is beter zichtbaar als parel van de buurt. De nieuw ontstane ruimtes zullen de toegankelijkheid naar de singel verbeteren.



Ruimtelijke kenmerken Ensembles op het Sensoratapijt

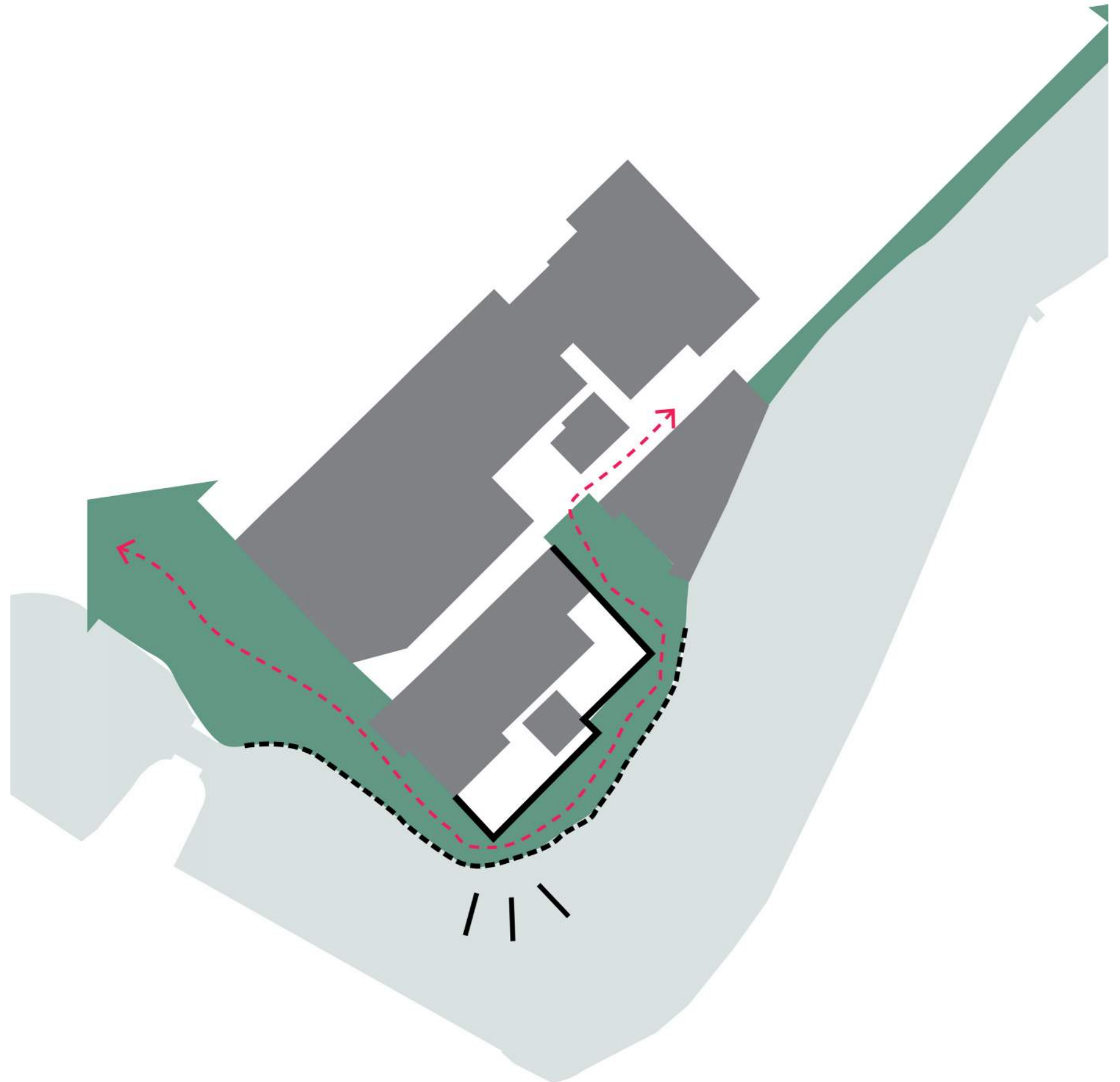
Ensembles

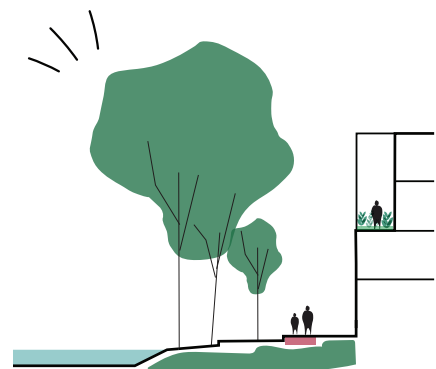
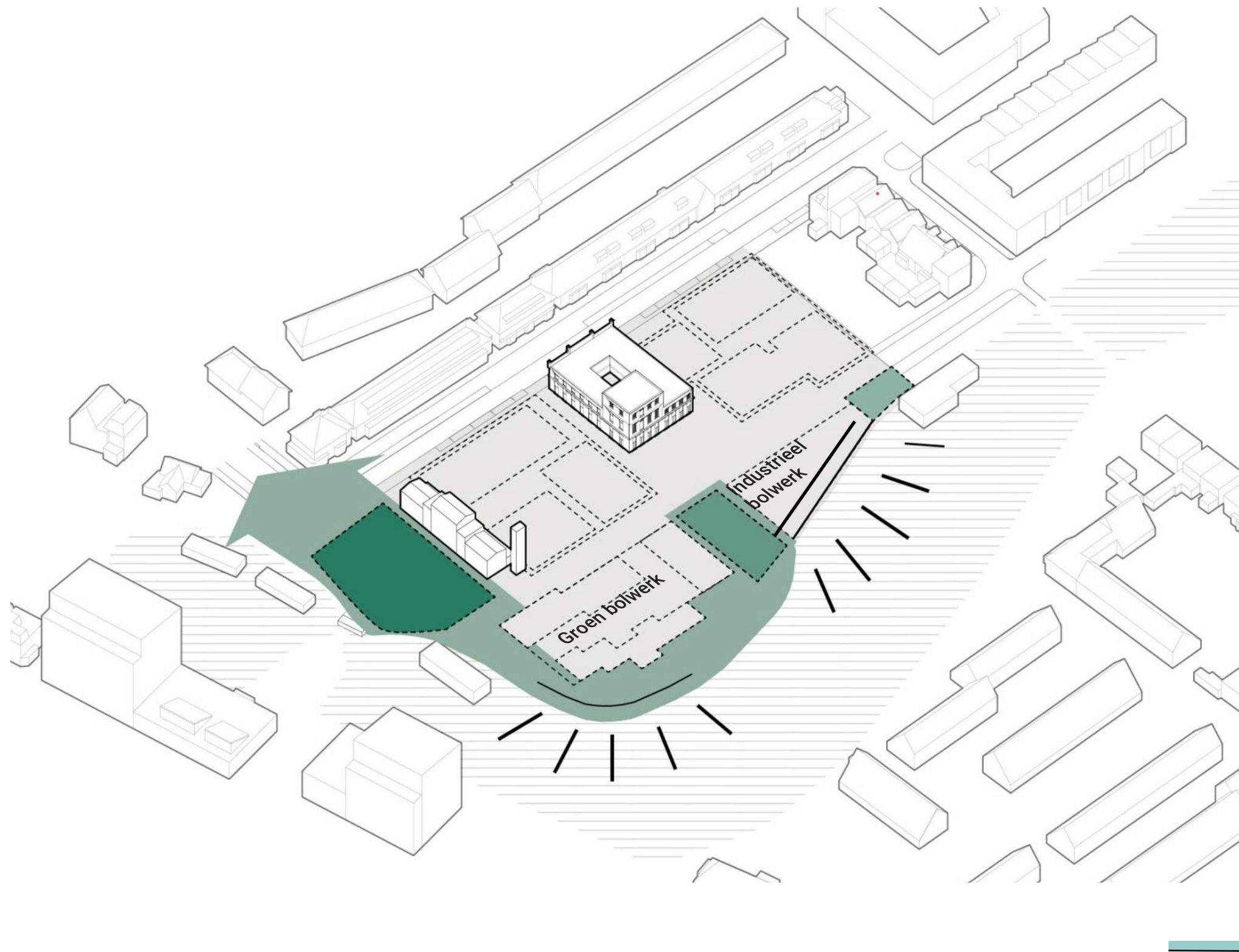
Het Sensoraterrein is als een staalkaart van haar geschiedenis met bouwwerken uit verschillende tijden en met verschillende functies en materialen. Het palet is echter verrommeld en het terrein dichtgeslibt. De nieuwbouwensembles vormen een eigentijdse invulling met een eigen palet en kenmerken qua materialisatie en kleurstelling, maar divers in architectuur, en typologie. Omdat de nieuwbouw duidelijk onderscheidend gehouden wordt van het erfgoed komt het historisch narratief goed tot uitdrukking. De geleding in vorm en uitstraling refereert aan de organische groei van de latere bijgebouwen, maar volgens een nieuwe ordening.

Senzoratapijt

De bestaande bomen worden voor zover mogelijk behouden ten gunste van het lommerijke karkarakter aan de waterkant. Het aanzien van de waterkant wordt erdoor bepaald en blijft daarmee in grote mate behouden.

Verder wordt groen toegevoegd als moderne - tijdgebonden - invulling van de openbare ruimte. Een diverser, klimaatadaptief, kwalitatief hoogwaardiger tapijt dan de verharding die er lag. De oude stelconplaten en verschillende soorten klinkers ten slotte zullen - in mindere mate - terugkomen en een letterlijke verwijzing zijn naar het industriële verleden.





Groen bolwerk
met bijzondere typologie en
gelaagde overgangen prive en publiek,
binnen en buiten

Industrieel bolwerk
dirret aan het water met bijzondere kroon
en als hoogte accent

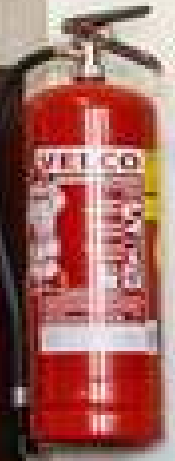
2. Architectonische Kenmerken



B



AFKEUR



6

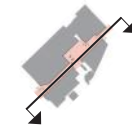
7

8

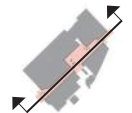
9



Bergsingel fabrieksterrein zuid-oostzijde



Bergsingel fabrieksterrein noord-westzijde



Kenmerken bestaande gebouwen

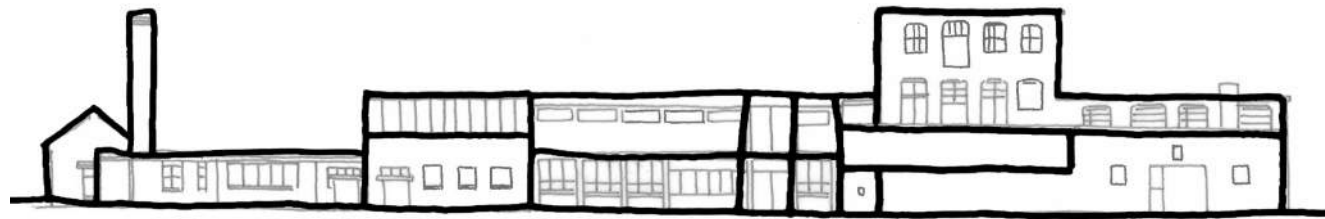
Het gehele ensemble van bedrijfsgebouwen vormt volgens het handelingsperspectief tezamen een karakteristiek geheel. Geen van de gebouwen heeft een monumentale status maar juist de samenhang maakt het bijzonder.

Deze karakteristieke uitstraling biedt een kans voor het maken van een onderscheidend woonmilieu. De 'Senzora lappendeken' wordt opgebouwd uit een raamwerk waarin kenmerkende bestaande gebouwen hun plek krijgen en dat tegelijkertijd de basis vormt voor het ontstaan van een heel nieuw stuk Deventer. Een buurt met een eigen karakter, verankerd in de geschiedenis van de plek qua ruimtelijkheid, materiaal en atmosfeer. Een nieuw Sensora, levendig en divers, trouw aan zijn geschiedenis, maar ook ambitieus en vernieuwend!

Analyse

Senzora lappendeken

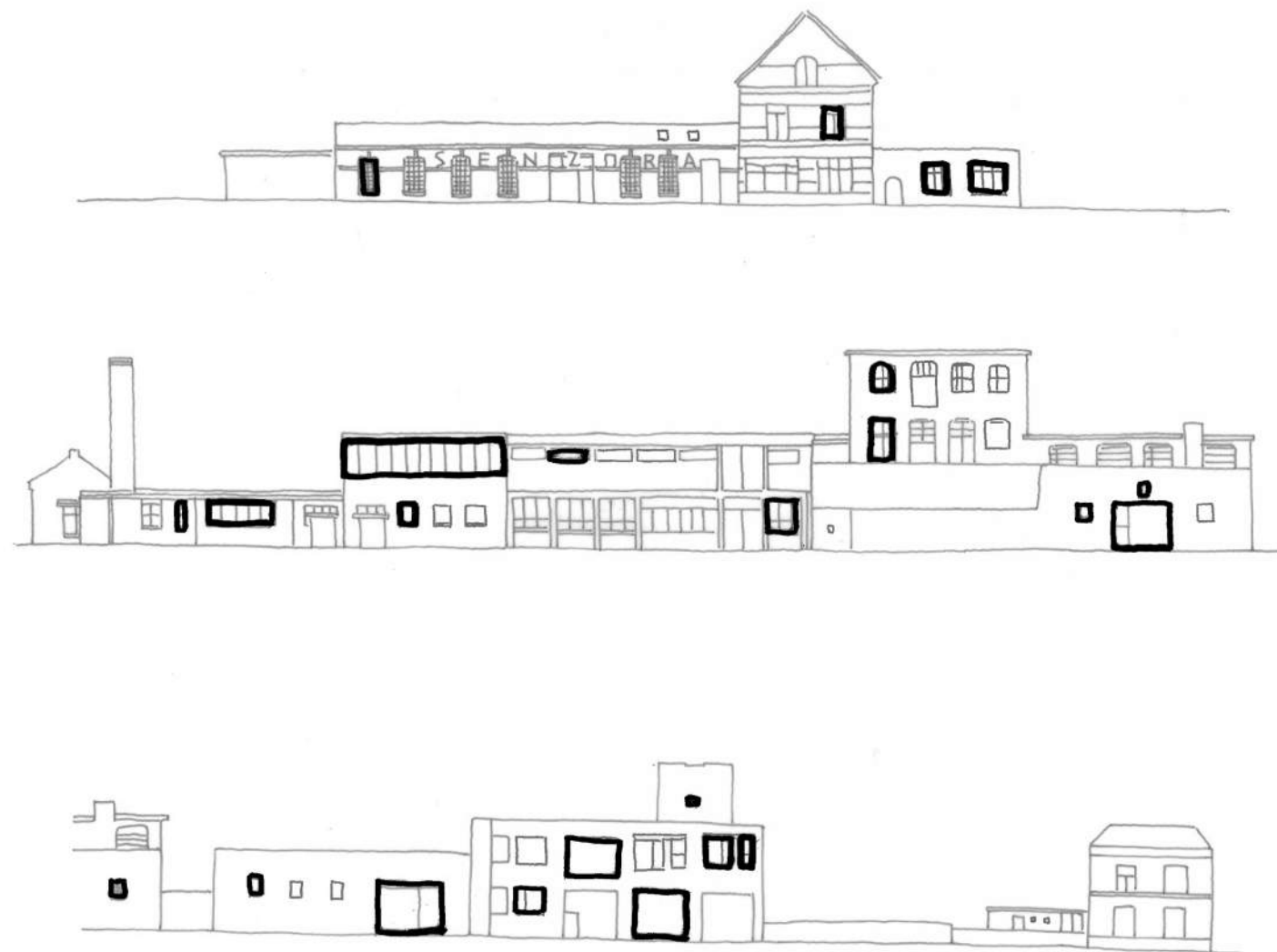
De lappendeken manifesteerde zich op verschillende schaalniveaus. De geleding van volumes was verworden tot een samenballing van volumes, opbouwen, bijgebouwen, en uitbreidingen. Gevelwanden waren als een ongeordende schijnbaar willekeurige op-eenvolging van functionele vlakken ieder met een eigen logica, ritme, (of zonder) ordening. Veel gevels van de panden die op het Sensoraterrein hebben gestaan, hadden een sterk contrast tussen grote openingen en dichte vlakken. De zorgvuldige opbouw van de oudste baksteengevels was op tal van plaatsen geperforeerd of openingen juist opgevuld tot gesloten vlakken. En ook bovenop deze gevels was opgebouwd of anderszins uitgebreid.



Analyse

Senzora detaillering

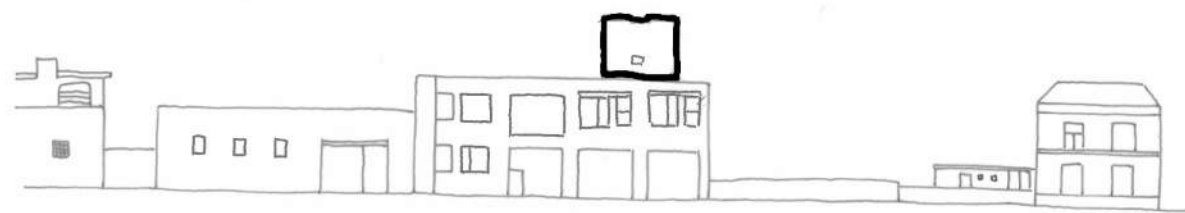
De detaillering van de latere bebouwing was robuust en van een industriële functionaliteit, in contrast met de fijne of rijke geleding en opbouw van de historische fabrieksgebouwen. Over het algemeen was sprake van sterke contrasten in gevelvlakken en indelingen.



Analyse

Senzora specials

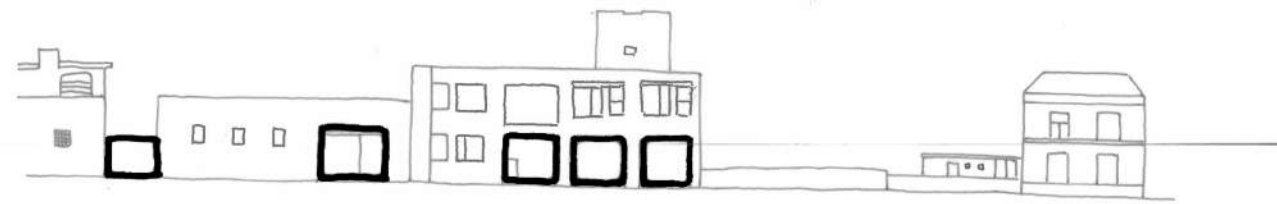
Min of meer functionele volumes met optoppingen, op- en aanbouwen kenmerkten het Senzora fabrieksterrein. Sommige gevelvlakken of toevoegingen zijn te karakteriseren als specials door hun bijzondere of opvallende verschijningsvorm.



Analyse

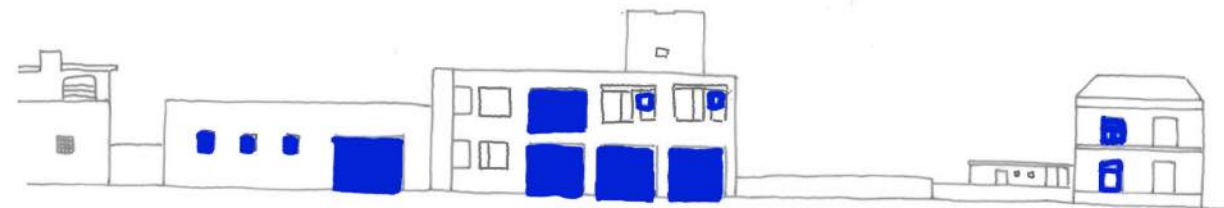
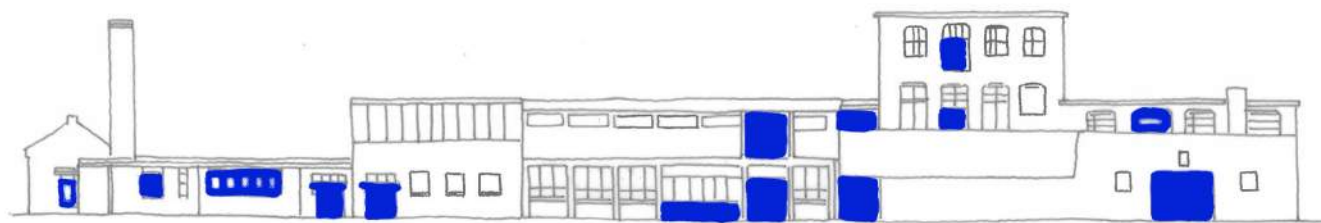
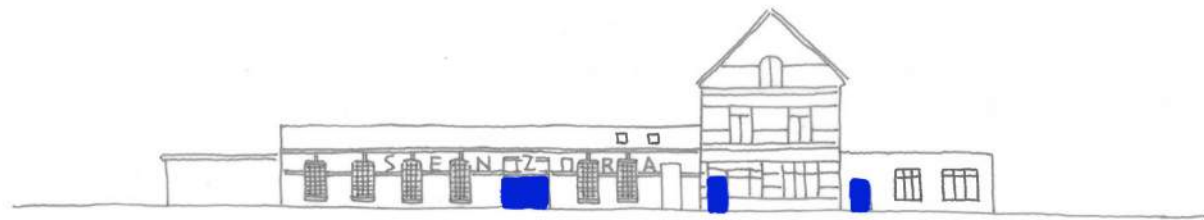
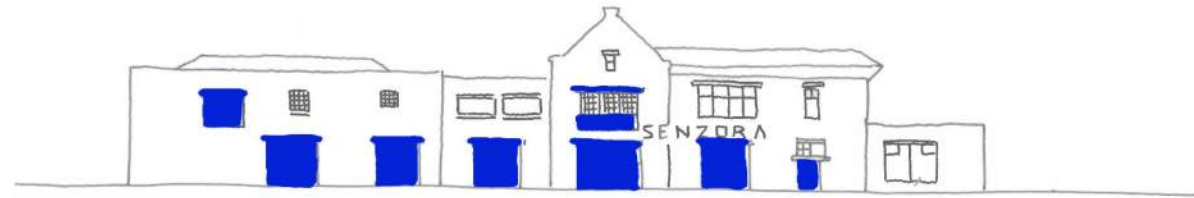
Senzora poorten

Gevelopeningen in de oude bakstenen fabrieksgebouwen waren nog zorgvuldig gedetailleerd, soms met een geleding in gevelvlakken of metselverbanden. Later werden deze aangepast aan veranderende eisen, versoberd, of werden nieuwe perforaties aangebracht. Ook in latere gevels waren de doorgangen meer functioneel van aard dan met oog voor verfijnde detaillering. Al deze openingen hadden gemeen dat ze een functionele doorgang boden voor licht, lucht, goedertransport, of mensen en vrachtwagens. Deze laatste markeert het BKP als een architectonische kwaliteit, herkenbaar door het hierna te benoemen uniforme kleurgebruik. De poorten markeren de overgang van het (semi-)publieke domein naar een meer besloten binnenwereld.



Analyse

Senzora blauw



Het fabrieksterrein kenmerkte zich door eenvoud in de kleurstelling met enkel Senzora (kobalt) blauw als verbindende kleur in alle soorten gevels. De kenmerkende blauwe kleur van Senzora werd geïntegreerd in verschillende elementen zoals garagedeuren, stalen lateien, de afwerking van de negge, deuren, kozijnen en ramen. Deze kleur speelt een cruciale rol in het bepalen van de algehele uitstraling van Senzora. Afgezien van de belettering lijkt deze kleur vooral toegepast op (non-ferro) metalen gevelelementen.

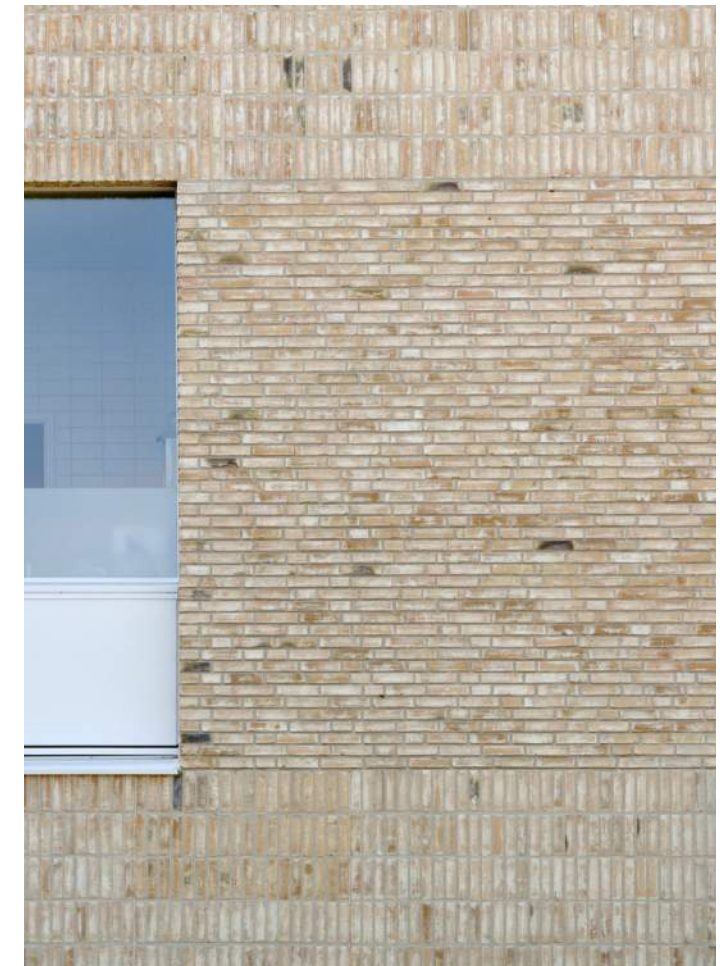
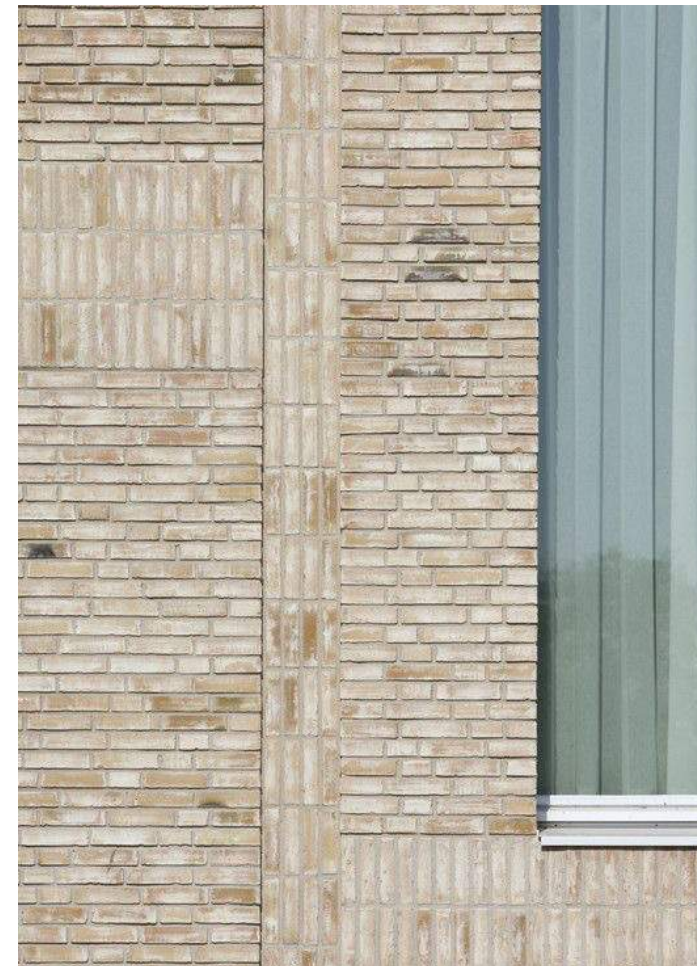
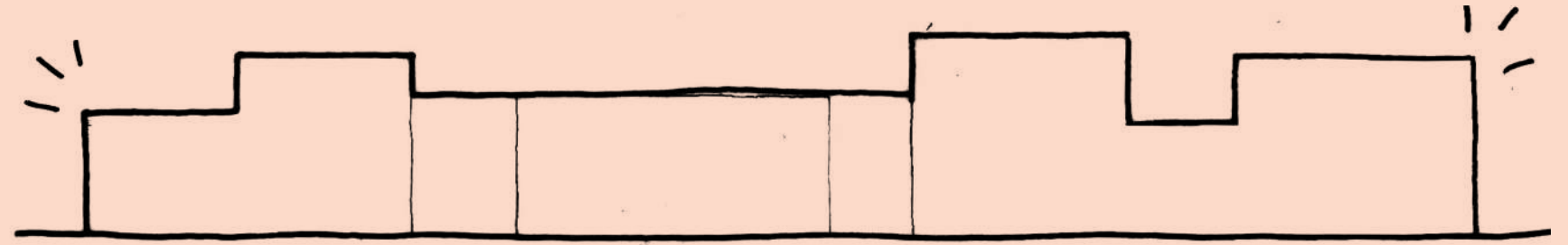
3. Spelregels Architectuur



1. EEN BAKSTEEN FAMILIE

2-3 soorten bakstenen van een lichte kleur vormen samen een licht palet. Deze lichte kleurstelling verbindt de nieuwbouw en contrasteert tegelijkertijd met de donkere bakstenen van het bestaande Senzora-gebouw.

Het consistente gebruik van baksteen biedt eenduidig materiaalgebruik in het hele gebied, zij het met contrasterende kleurstelling. De samenstelling en maximale afwijking van het gehele palet aan kleurtinten dient in onderlinge samenhang afgestemd te worden.



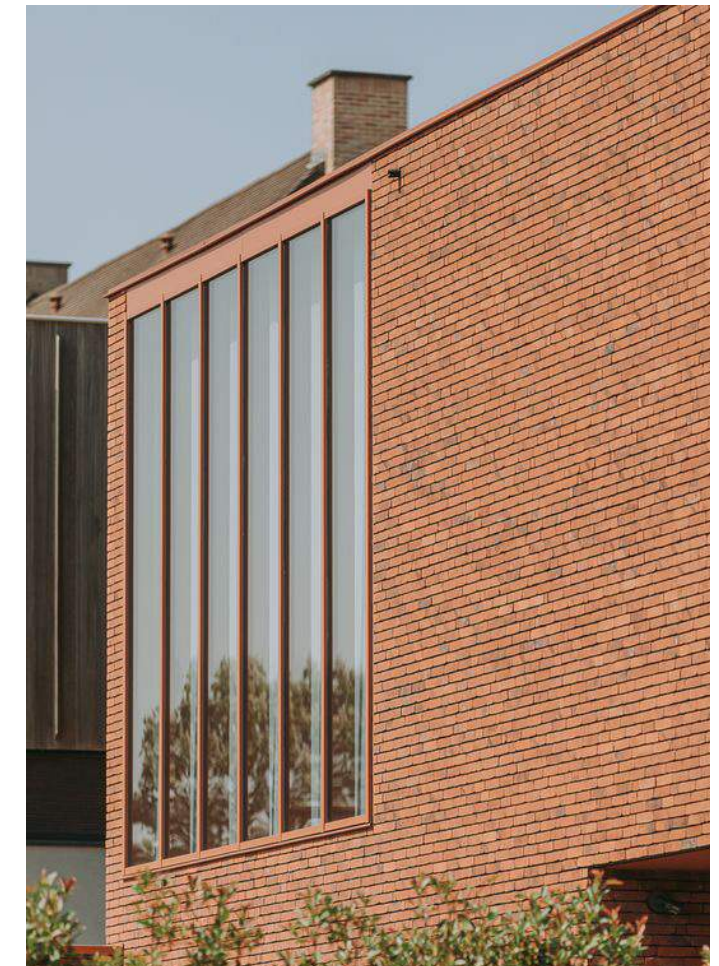
2. KLOEKE GEBOUWEN

De focus is gelegd op indrukwekkende, stevige, zelfstandige, soms samengestelde volumes. De individuele woningen zijn ondergeschikt aan deze grotere architectonische eenheid.



3. SENZORA LAPPENDEKEN

De gevel als een ritmische lappendeken. De gevelindeling is als een spel van open en gesloten vlakken. Binnen de rustige basis speelt verscheidenheid van elementen en overgangen een belangrijk rol. Elk vlak binnen de lappendeken wordt helder gedefinieerd door verbanden, stapelingen, randen, overgangen of beëindigingen. Ogenschijnlijk willekeurige structuren en spontane elementen bepalen het beeld.



4. SENZORA DETAILLERING

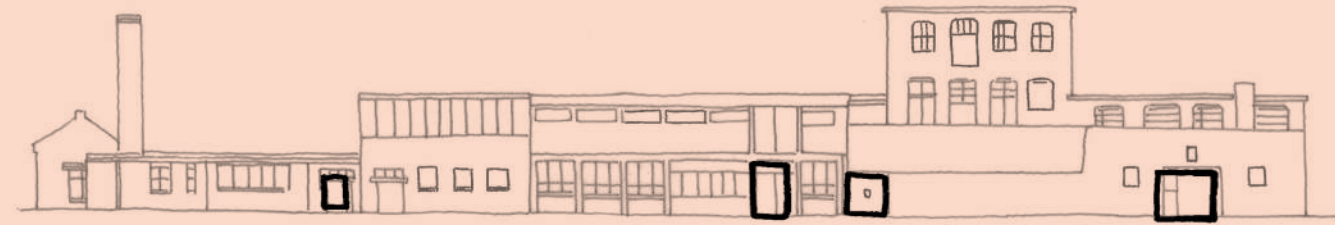
Variëteit in de gevel aan overgangen in reliëf, verbanden, materiaal, en bij stapelingen en gevelopeningen wordt bereikt door eenvoudige en functionele detaillering toe te passen. De vorm volgt de functie zonder overbodige decoratie.

Accenten en openingen zijn duidelijk en eerlijk in hun ontwerp en doen mee in het versterken van de lappendeken.



5. SENZORA POORTEN

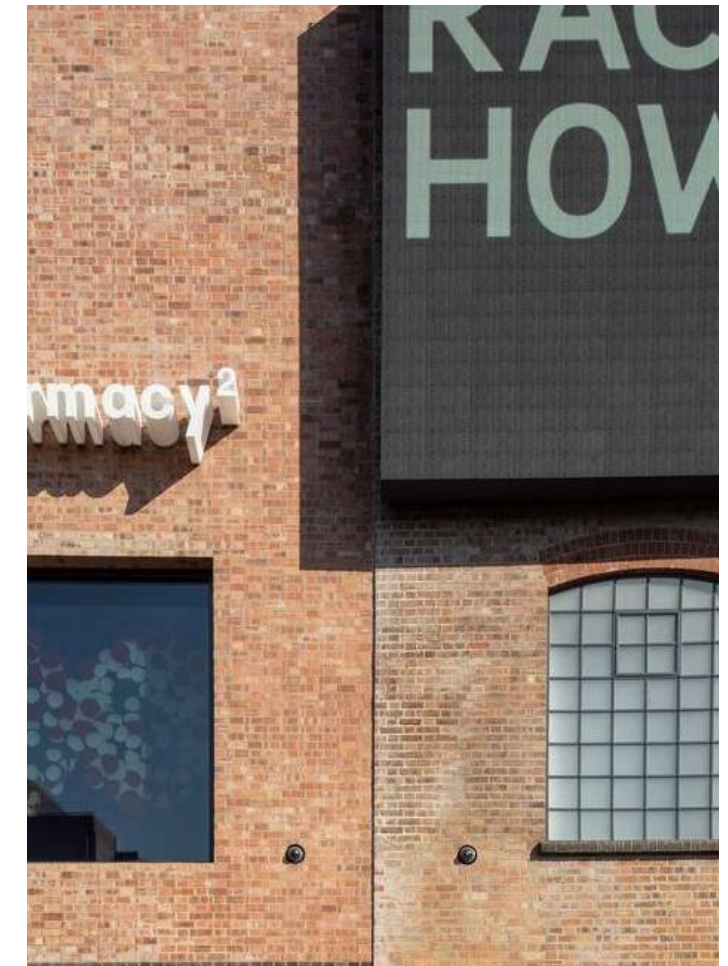
De poorten die toegang bieden tot de binnenhoven zijn geïnspireerd op de poorten van het Senzora-gebouw en delen kenmerken die ze vertrouwd en herkenbaar maken. De poorten moeten met extra aandacht ontworpen worden en familie van elkaar gemaakt. Ze zijn een knipoog naar het industriële verleden.



6. VERBIJZONDERINGEN

De toevoegingen en bijzondere elementen in het ontwerp onderscheiden zich in materiaalgebruik. Ze vormen een contrast met het traditionele baksteen.

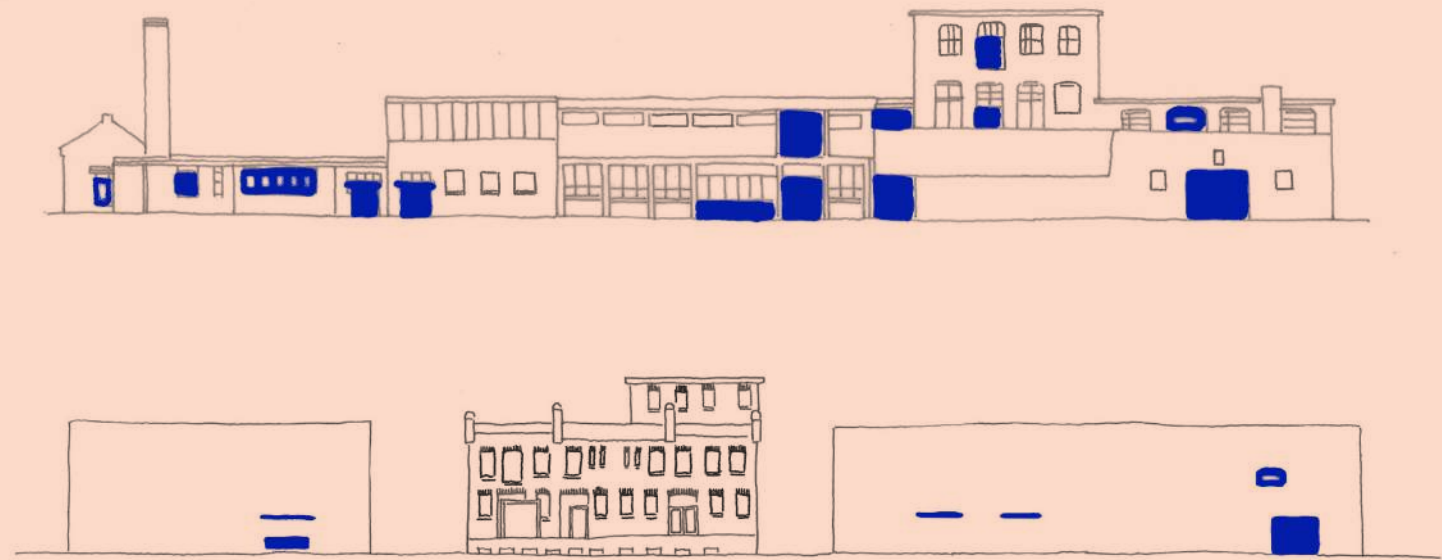
De verbijzonderingen krijgen meer ruimte om verschillend te zijn, op te vallen, en zich met hun unieke karakter en afwijkende esthetiek te onderscheiden van de basis van stoere baksteen.



7. SENZORA ACCENTKLEUR

De kenmerkende blauwe kleur van Sensora werd geïntegreerd in verschillende elementen, waaronder garagedeuren, stalen lateien, de afwerking van de negge, deuren, kozijnen en ramen en was daarmee bepalend voor de algehele uitstraling van Sensora.

In het nieuwe ontwerp wordt opnieuw een nog nader te bepalen accentkleur gebruikt die terug komt in het gehele plan om de connectie met de iconische Sensora-identiteit te behouden.

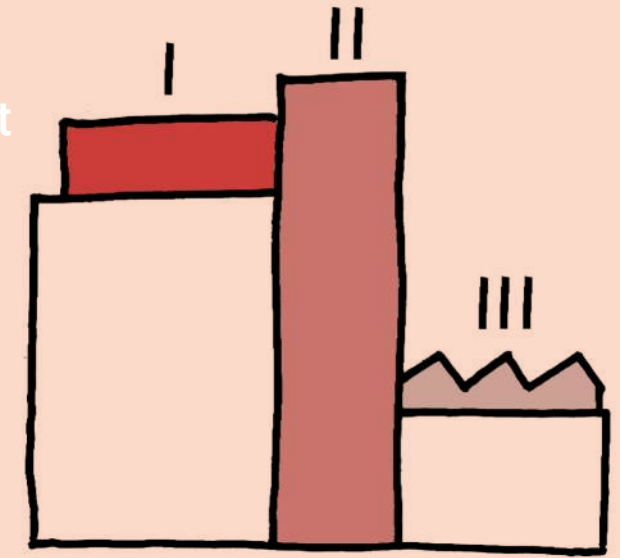


8. ZEEPFABRIEK

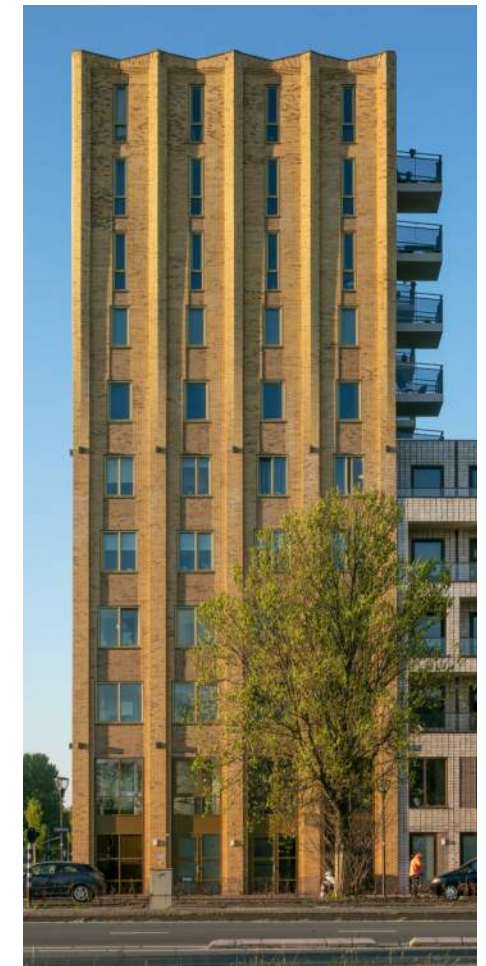
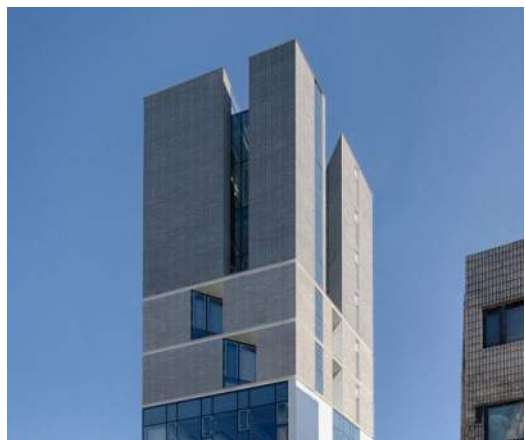
De Zeepfabriek wordt een samenhangende compositie van volumes, geïnspireerd op de oude silo's, verrijkt met de unieke Senzora-ingredienten. Een Senzora lappendeken met een onderscheid in drie bouwdelen met verbijzonderingen, waarbij het middelste bouwdeel de verticaliteit en hoogte benadrukt. Alledrie zijn ze uniek in hun uitstraling. De uitdaging is om de grote mate van typische repetitie van een woontoren te vermijden. De volgende specifieke bouwdelen onderscheiden zich in materialisering en verschijningsvorm:

- I De kroon op het zuidelijk bouwdeel - een eigenzinnige creatie die past in de principes van stapeling en afwijkt van de schaal van het hoofdgebouw.
- II Het verticale bouwdeel – is te typeren als “silo”, “boekensteun” en baken, en heeft een ingetogen gevelbeeld.
- III De sheddaken op het lage bouwdeel als een eigentijdse verwijzing naar het verleden.

De stapeling die tot uitdrukking komt in de verschillende gevelopeningen dient sterk verankerd te zijn in materiaal en detaillering, passend bij de Senzora lappendeken.



Een compositie van een lappendeken met verschillende bouwdelen; een samenhangend gebouw met duidelijk onderscheidbare onderdelen

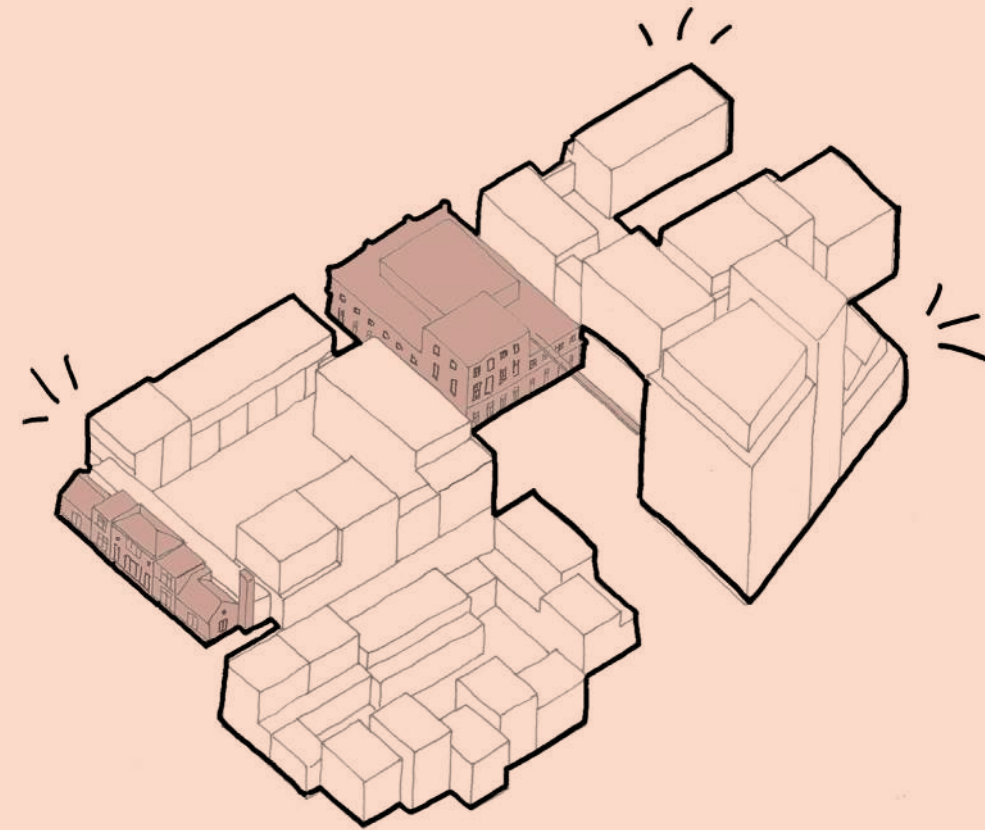


4. Spelregels Openbare Ruimte

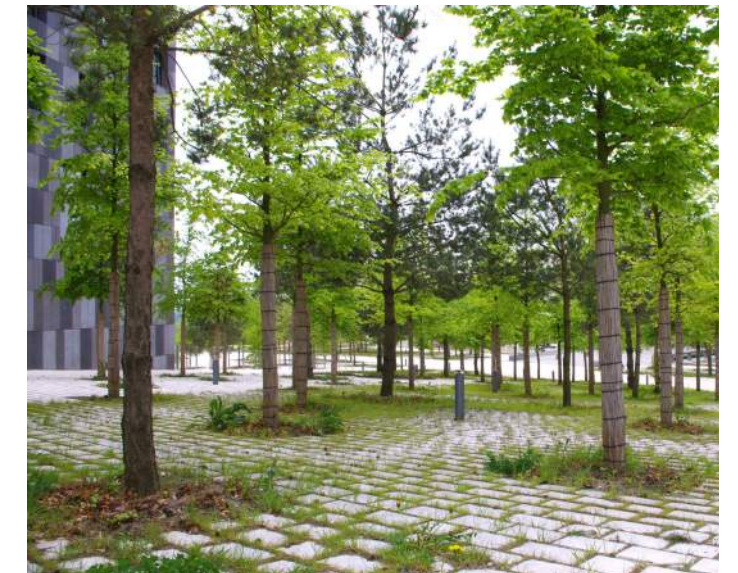


1. SAMENHANG EN VERBIJZONDERING

De openbare ruimte zorgt ervoor dat het gebied goed verankerd is in zijn omgeving; een rustig mozaïek van straten en pleinen. Meer rust en eenheid ontstaat door de verbinding met de Raambuurt, waarbij de inrichtingsprincipes van de Raambuurt doorgetrokken worden in Senzora (materialisatie, straatprofiel). Verder worden markante plekken in het gebied ook verbijzonderd in materialisatie en inrichting, waarbij hergebruik en relatie met het industriële verleden de hoofdthema's zullen zijn. De bestaande industriële gebouwen en elementen (zoals de luchtbrug) dienen als inspiratie voor deze verbijzonderingen in de openbare ruimte.



Voorbeelden: samenspel van oudbouw, nieuwbouw, groen en afwisselende verharding



Overgang van groen in verharding

2. DOORTREKKEN PRINCIPE RAAMBUURT

De nieuwe clusters worden gemarkeerd door een 1,5 meter brede stoepzone geïnspireerd op vergelijkbare situaties in de Raambuurt. Deze markering definieert ook de transitie van openbare ruimte (Bergsingel, pleinen) naar privé of mandelig gebied en volgt de materialisatie van de bebouwing (licht baksteen). De inrichting van binnenterreinen is afgestemd op de doelgroep en mandelig gebruik door de doelgroep. De inrichting van de (semi-)openbare ruimte volgt de principes en regels uit het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Deventer.



Raambuurt straat met natuursteen rijbaan en baksteen stoep



Natuursteen loper en baksteen overgangszone in dezelfde kleur/tint als bebouwing



Informele geveltuintjes

3. SENZORA VERBIJZONDERINGEN

Belangrijke plekken (senzora plein, groene plein of entree plein op de singel) worden als verbijzonderingen ontworpen. Een divers palet van ingrediënten wordt aangewend om het rijke verleden weer te kunnen proeven. Een deel van de materialen die vrijkomen uit de sloop van de bebouwing krijgen hier een plek in de openbare ruimte. Er moet onderzocht worden welke materialen specifiek geschikt zijn voor hergebruik, maar gedacht wordt aan granulaat van gevelsteen in te leggen als een mozaïek in de nieuwe verharding.



DNA-steen



DNA-steen

4. LOMMERRIJK INDUSTRIEEL GROEN

Boombepplantingen sluiten aan op de bomen in het omliggende gebied: een natuurlijk en inheems assortiment, dat aansluit bij buitengracht en het industriële verleden van het gebied. Bestaande bomen blijven zo veel mogelijk behouden. Het groen krijgt een krachtige identiteit: groene stedelijkheid met het industriële karakter.

Sterke groene clusters vormen een heldere en natuurlijke groene rand naar het water toe.

Verderop in de wijk, richting de Raamstraat, krijgt de beplanting een lossere karakter met boomgroepen die de straten en stegen voorzien van krachtige, ruwe beplantingpockets.

Aan de Raamstraat wordt vooral aansluiting met de bestaande soorten gezocht.



Ruw industrieel karakter met natuurinclusieve beplanting



Royaal publiek karakter met eerste orde bomen



Informeel karakter langs de straten



Oeverbeplanting aan het water



Geveltuinen langs smalle steegjes



Verblijfsplekken aan het water

5. NATUURINCLUSIEF EN BIODIVERS

Naast dat het groen in deze bijzondere buurt wordt ingezet vanuit gebruik en beleving dient het ook ter bevordering van de biodiversiteit. Senzora integreert biodiversiteit op alle schaalniveaus.

Door te spelen met beplanting en afwatering, worden plekken gecreëerd in volle grond waarin water kan blijven staan, plekken in de zon of schaduw. Dit zorgt voor een zeer rijke biodiversiteit en daarmee een robuust ecosysteem rijk aan groen en blauw.

De collectieve groene daken worden ook ingezet voor waterberging en in combinatie met de rijke beplanting dragen wij aan de biodiversiteit. Ook (blinde)gevels, waarin insectenhôtels en vogelnestkasten worden geïntegreerd spelen een belangrijke rol in het definiëren van het informele dwaalmilieu en herkenbaarheid van het gebied.



Groene gevel



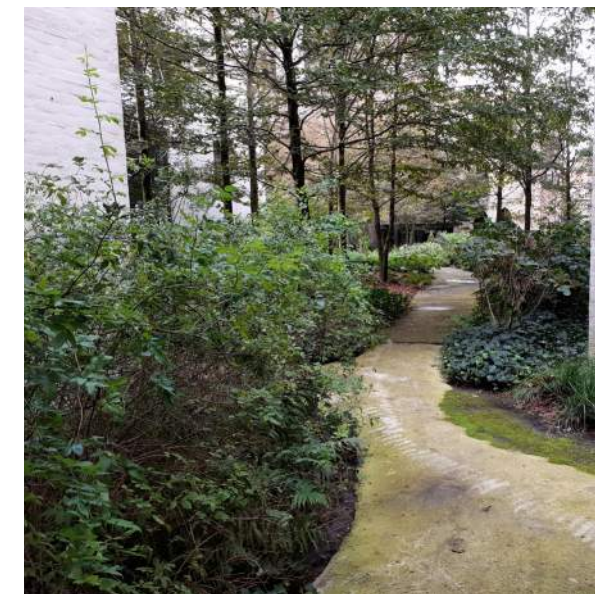
Nestkasten in gevel



Faunaverblijven in de gevel



Biodiverse beplanting/groen



6. TRANSPORTBAND

De kenmerkende Transportband over de Bergsingel tussen Zeepfabriek en het fabrieksgebouw aan de overkant wordt behouden als relikwie uit het industriële verleden. Op ongeveer dezelfde plek wordt de gerestaureerde transportband tergeplaatst. Als dat niet meer mogelijk is wordt een vergelijkbare constructie geplaatst. Er zal een nieuwe functie bedacht moeten worden in de nieuwe context; bijvoorbeeld als kunst-, licht-, groen-, of indien mogelijk speelobject.



Huidige leidingbrug



Markant element op het plein



Speelelement gekoppeld aan brug



Verlichting gekoppeld aan brug

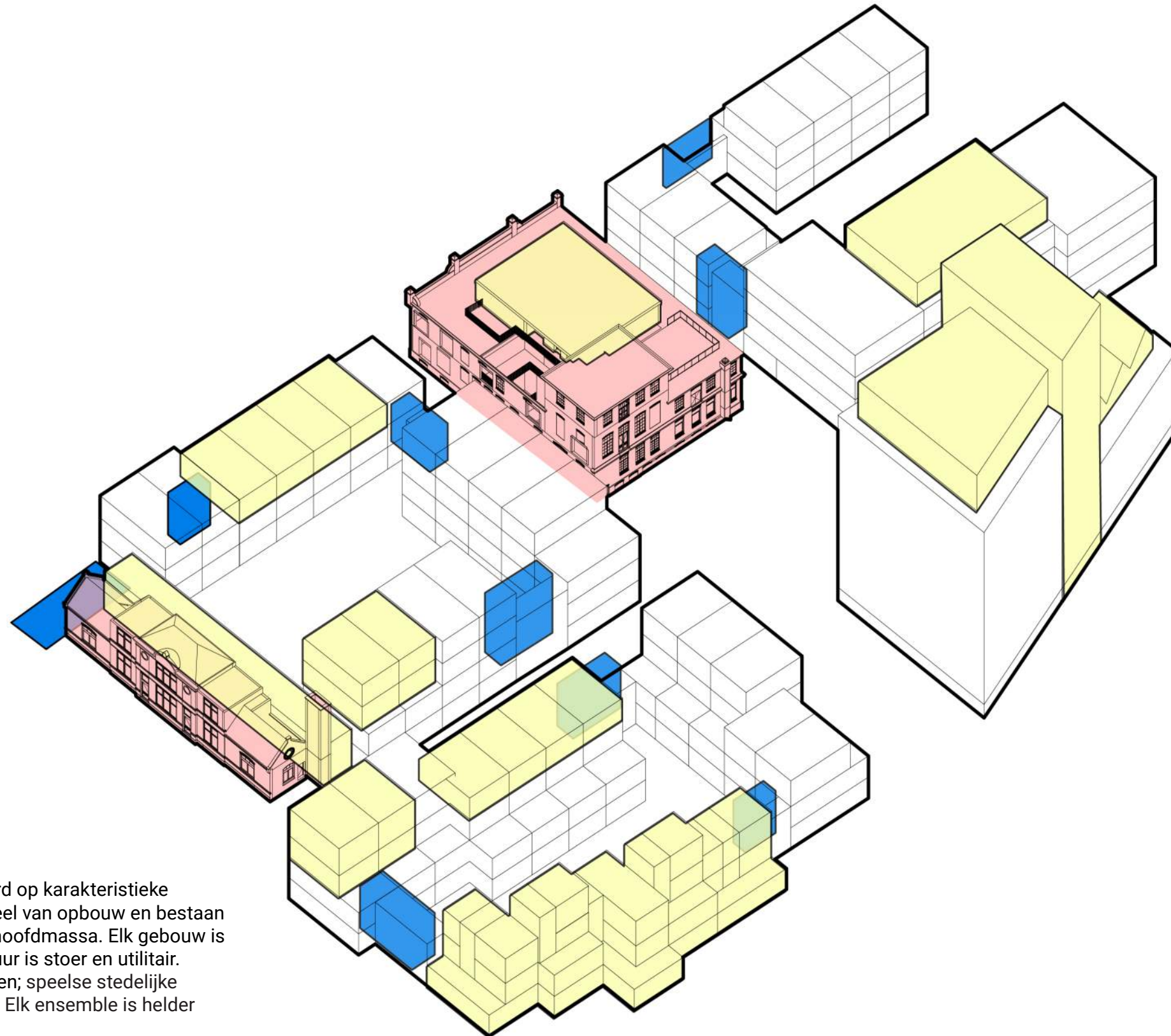


Terugplaatsen van transportband als relikwie van industrieel erfgoed

5. Architectonische Korrel



Raamwerk Korrel



Architectuur: exponenten van het industriële verleden

De hoofdvormen van de nieuwbouw zijn gebaseerd op karakteristieke industriële gebouwen. De gebouwen zijn functioneel van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa. Elk gebouw is daarbij uniek in zijn eigen expressie. De architectuur is stoer en utilitair. Hierdoor ontstaan sterke ensembles van gebouwen; speelse stedelijke ensembles die heldere openbare ruimtes vormen. Elk ensemble is helder gedefinieerd.

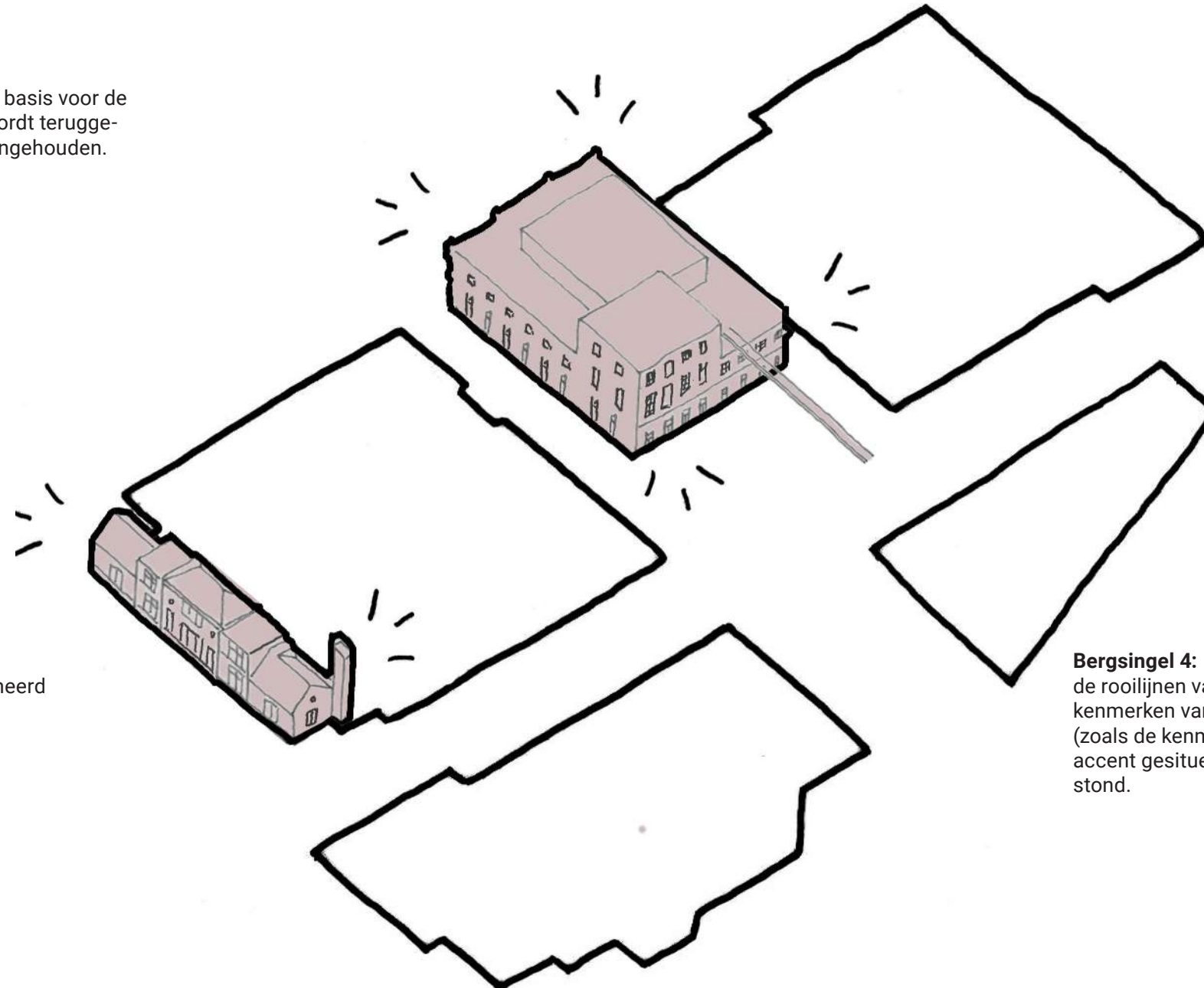
Raamwerk Korrel

Raamstraat 10: behouden

Bijzonder waardevolle bebouwing, wordt zorgvuldig gerenoveerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

Raamstraat 2: gesloopt

De ruimtelijke kenmerken van de hal vormen de basis voor de nieuwbouw. De kenmerkende steegstructuur wordt teruggebouwd en de rooilijnen van het pand worden aangehouden.



Raamstraat 2:

De rooilijn wordt teruggebracht en de interne indeling vertaald naar een steegstructuur. Ook wordt de optopping met setback als kenmerkende structuur met bijzondere materialisatie teruggebracht in het nieuwe volume.

Sluisstraat 23-25: behouden

De kenmerkende bebouwing wordt getransformeerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

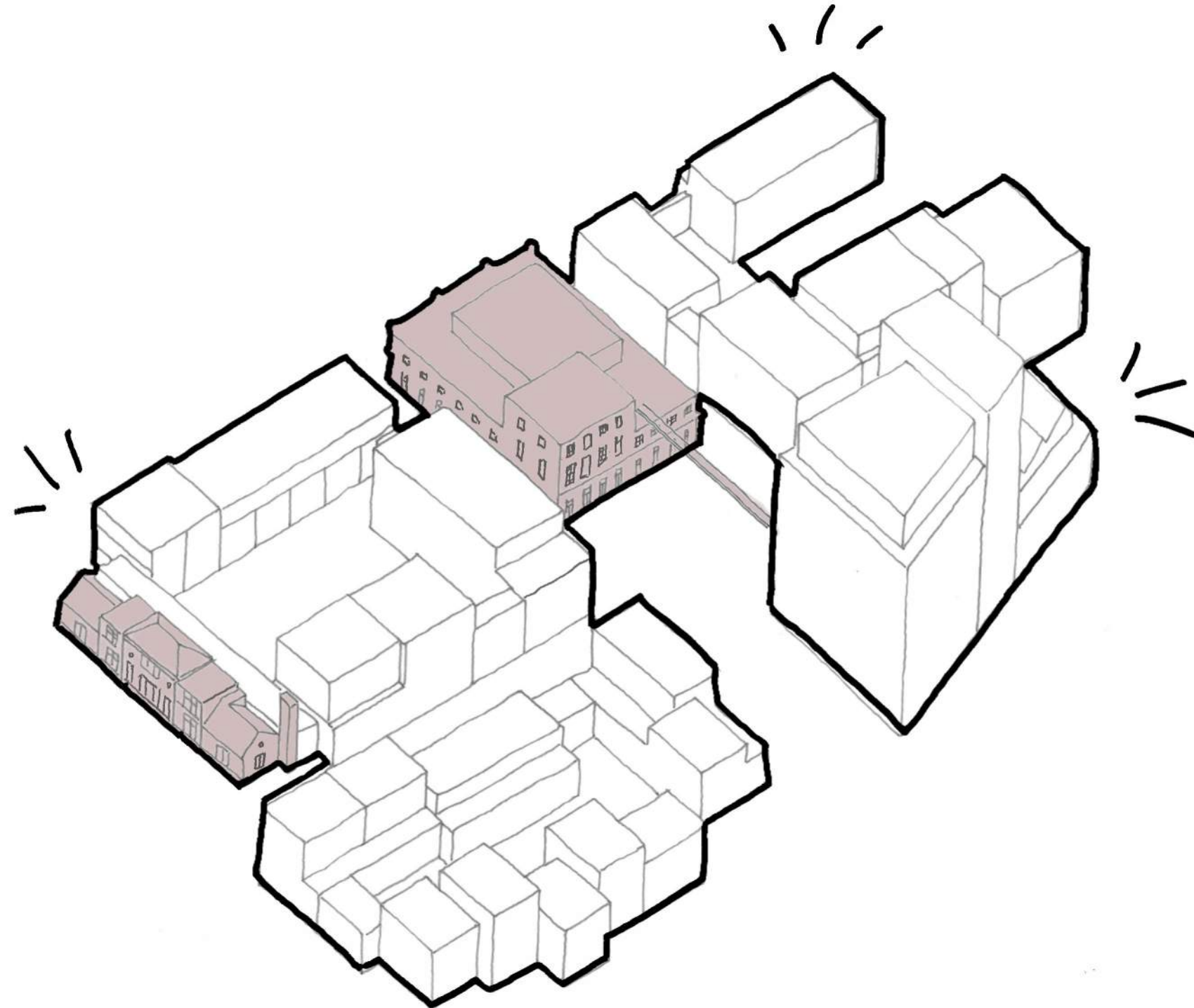
Bergsingel 4:

de rooilijnen van het volume worden aangehouden en de kenmerken van het ensemble vertaald tot een eigentijds beeld (zoals de kenmerkende sheddaken). Ook wordt hier het hoogteaccent gesitueerd, op de plek waar ook ooit het hoogteaccent stond.

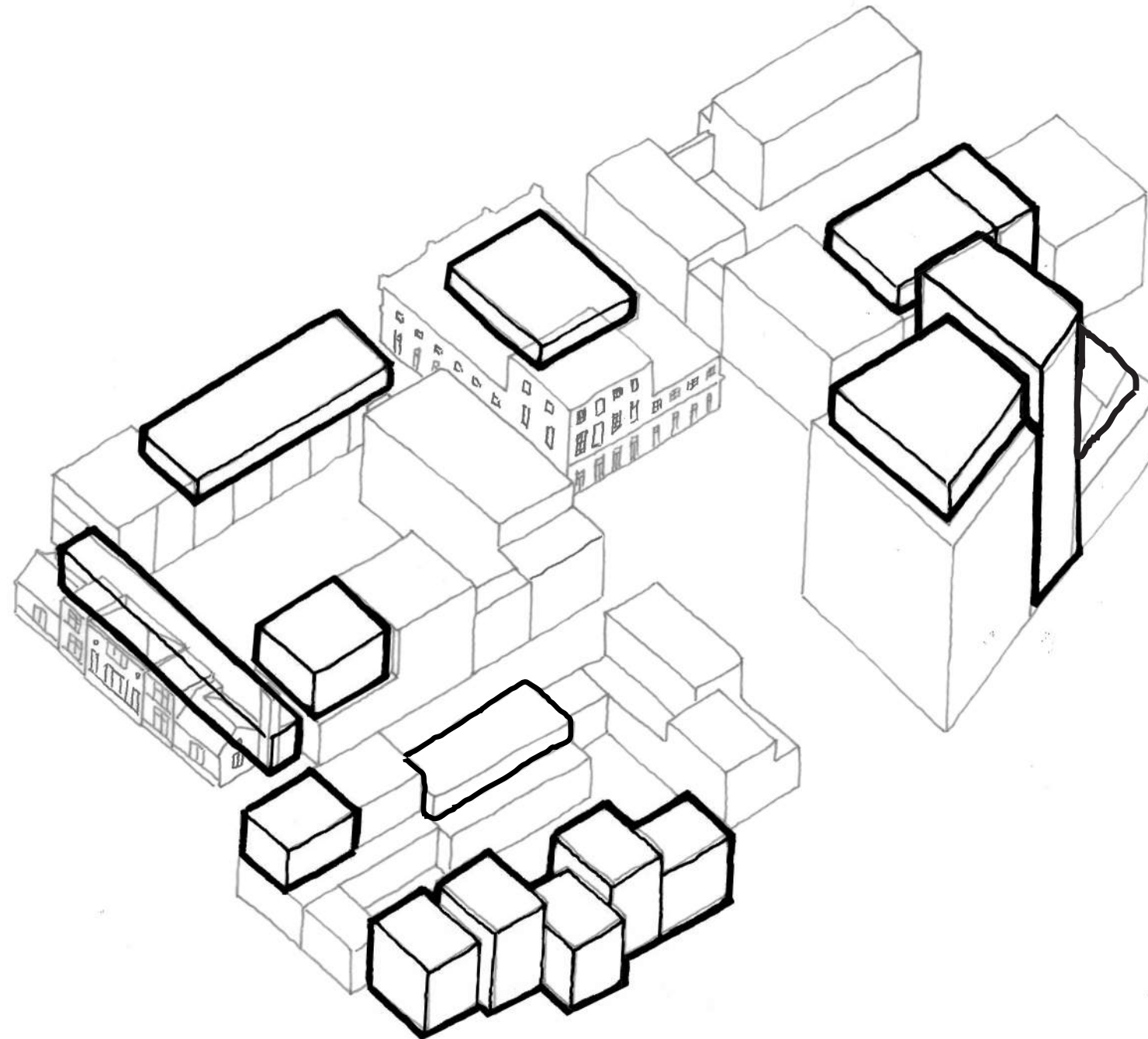
Bergsingel 2:

Hier is juist een nieuwe, krachtige ingreep nodig om de bolwerk te versterken.

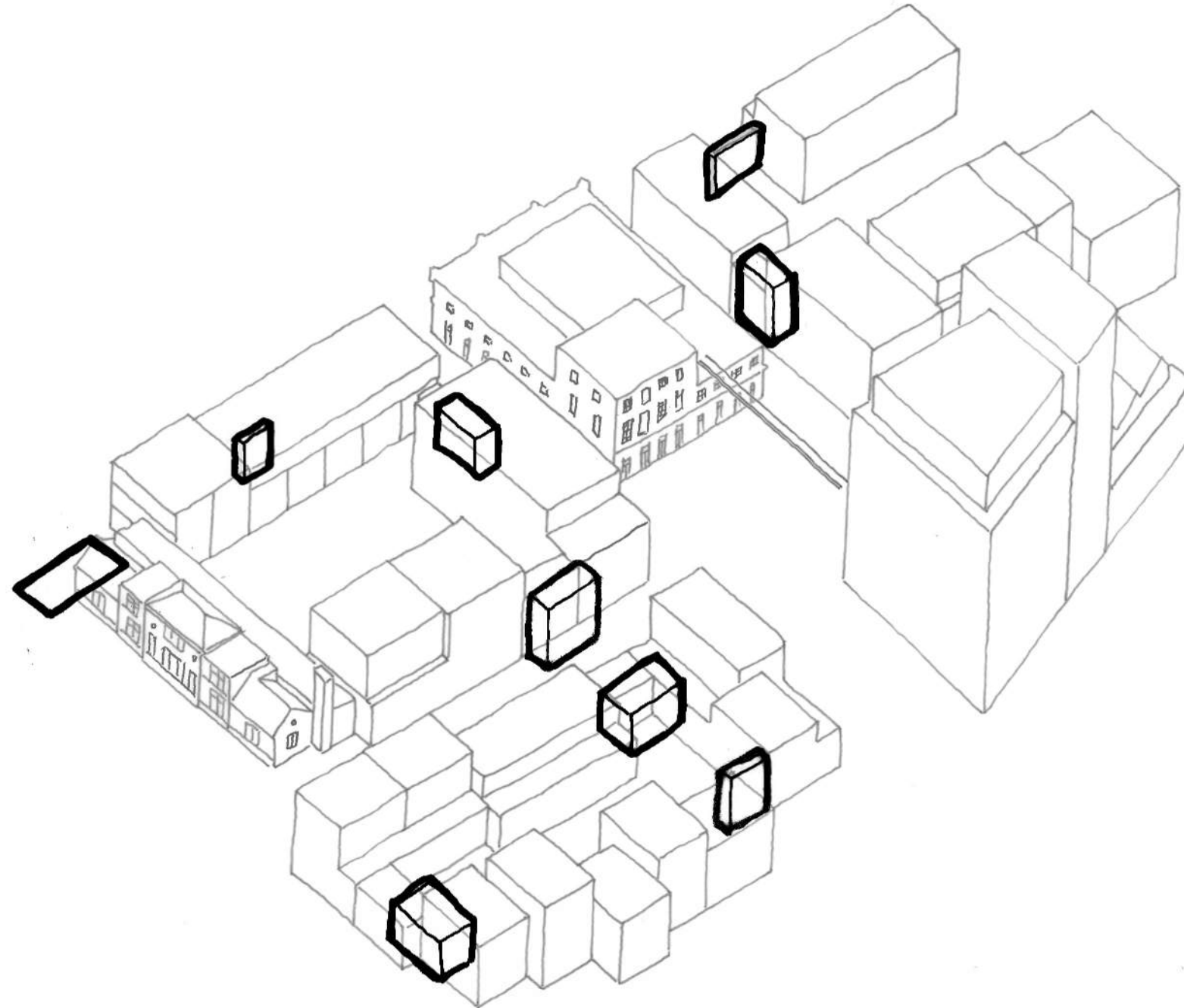
Eén baksteen familie voor nieuwbouw



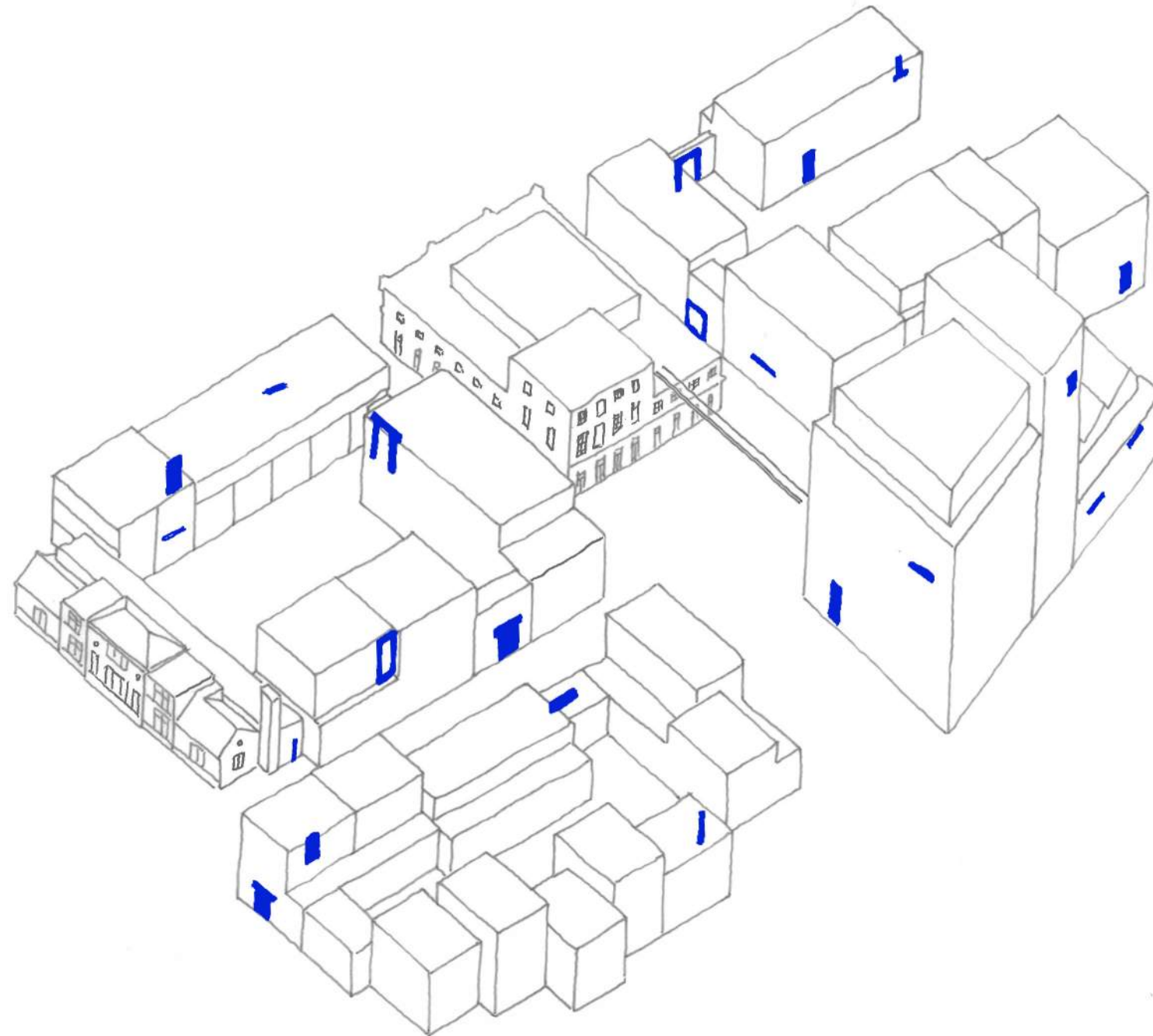
Senzora verbijzonderingen



Senzora poorten



Senzora kleur



6. Voorbeelden uitwerking





Voorbeeld uitwerking openbare ruimte

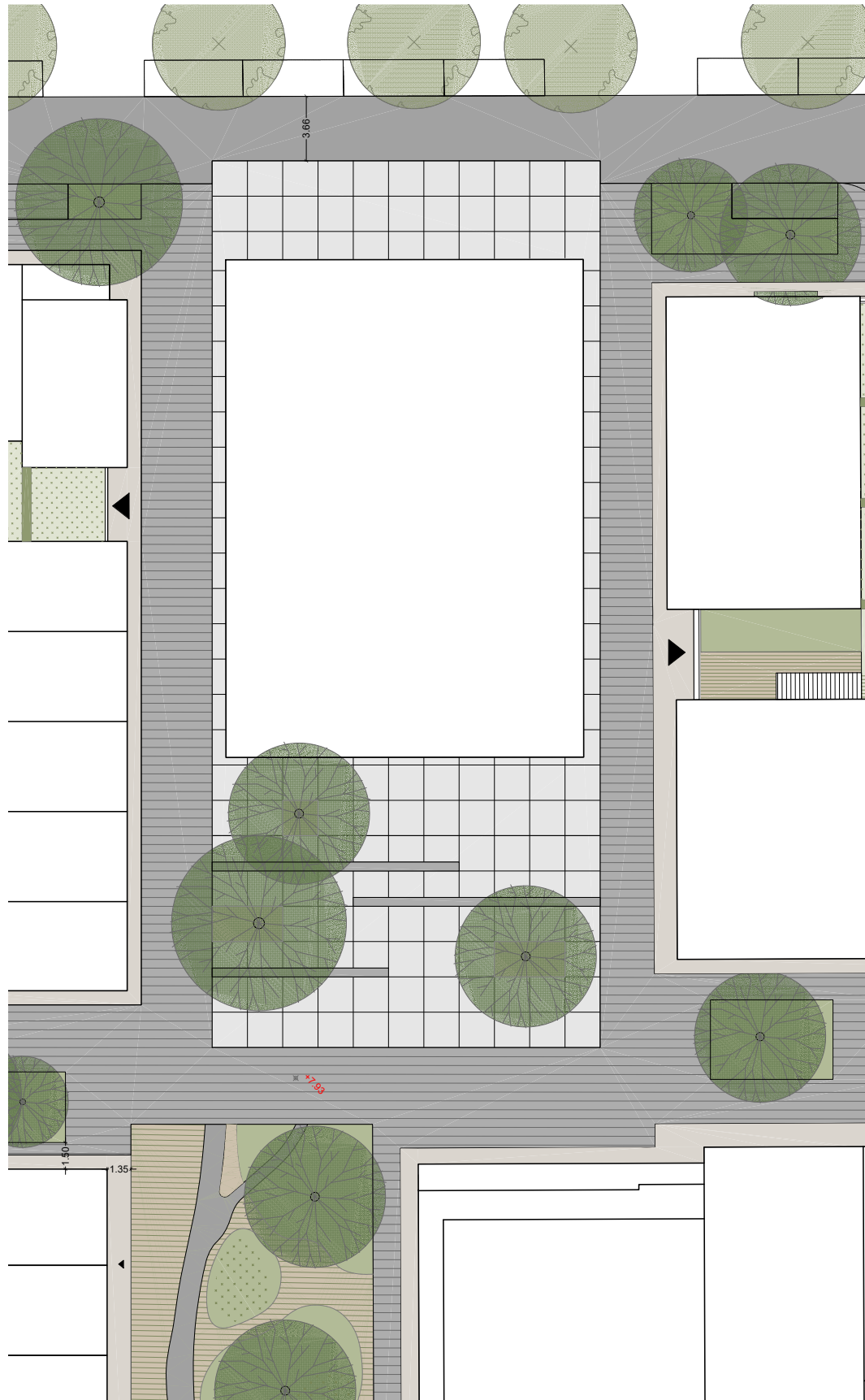


- Groen
- Semi verhard
- Verhard



- Openbaar
- Collectief/mandelig
- Privé

Voorbeeld uitwerking Sensora Plein



Senzoraplein

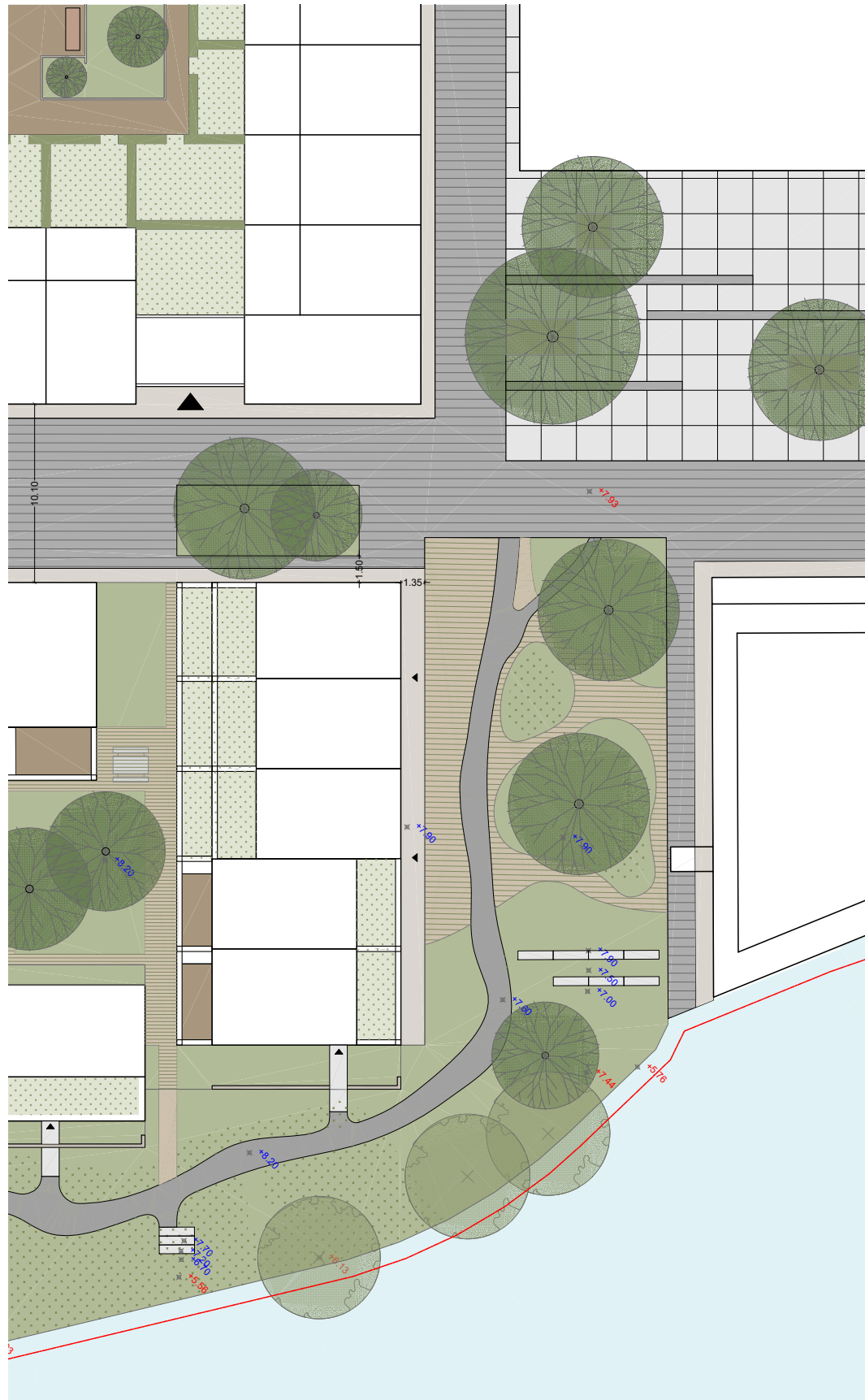
Het Sensoraplein ligt in het midden van het Sensoraterrein, tussen de Raamstraat en de Bergsingel en van de groene buurttribune tot de Buitengracht. Over de lengte, van noord naar zuid, 'verkleurt' het plein van een stenig stadsplein naar een groen park dat door middel van zitranden en treden langzaam in hoogte naar het niveau van de Buitengracht afdaalt.

Het plein wordt, aan de oost- en westzijde, geflankeerd door de gevels van de nieuwbouw en vormt daardoor een sterke stedelijke ruimte op de schaal van de buurt. Midden op het plein staat het Sensoragebouw. Voor het Sensoragebouw ligt een 'tapijt' van bijzondere verharding gevormd door het DNA van Sensora. Het 'tapijt' wordt gemaakt van hergebruikt materiaal van het huidige terrein, van zowel gebouwen als de bestaande verharding.

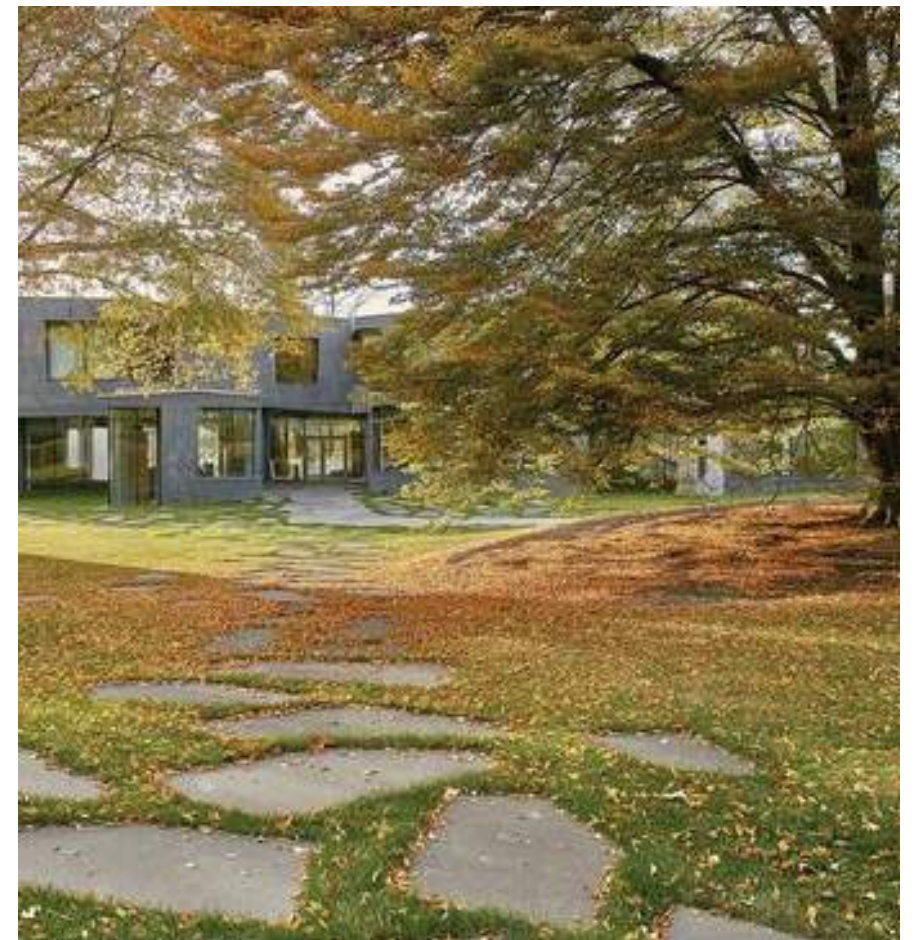
Verder is het de ambitie om de bestaande leidingbrug, of een nieuwe versie hiervan, te behouden als markant element op het plein.



Voorbeeld uitwerking Groen Plein



Centraal in het plan staat de opening van Senzora naar het water. Onderdeel hiervan is een groene plein, een belangrijk schakelpunt in het gebied. Dit plein verbindt het Senzoraplein met het water en begeleidt tegelijkertijd de route vanuit de Raambuurt via de Bergsingel naar de Buitengracht. De inrichting moet speels met randen, zitelementen en groen en met een directe verbinding met het water creëert het een bijzondere verblijfsplek aan de singel.



Voorbeeld uitwerking Entree plein op de singel



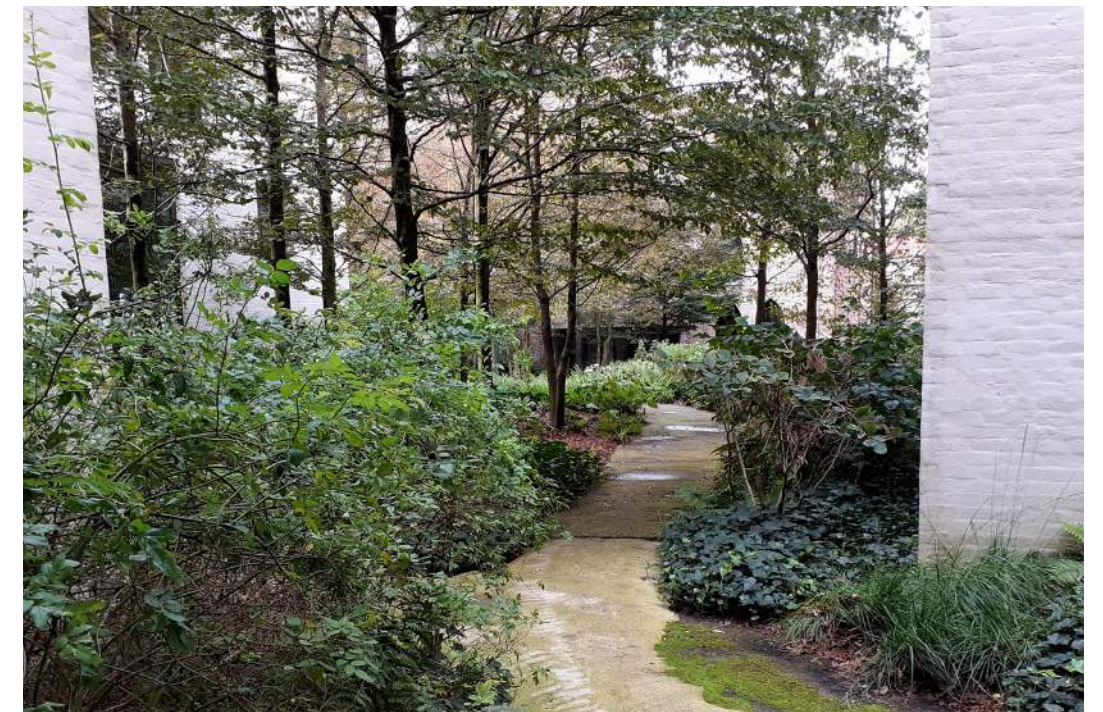
Groene aankomst west

Het entreeplein aan de westzijde van het Sensoraterrein vormt een groene aankomst en verblijfsplek. Het sluit aan bij het Sluiskwartier qua ruimte. Op het plein komen meerdere routes samen vanuit de Bergsingel, de Sluisstraat en de Raambrug. Ook de route langs het water start op dit plein en leidt naar de zuidzijde van het nieuwe plein.

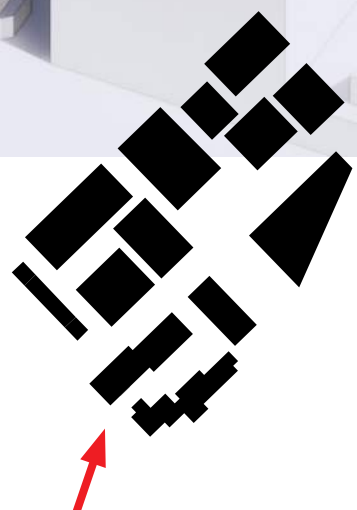
Het plein krijgt een formele uitstraling en biedt veel ruimte aan groen. Het wordt een autovrij plein (met uitzondering van de huidige zes parkeerplaatsen op maaiveld) dat zich richt op verblijven en ontmoeten. De materialisatie van de Raambuurt wordt doorgetrokken als basis. Hierbinnen komen plekken voor verbijzondering in inrichting en materialisatie.



Voorbeeld uitwerking Singel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



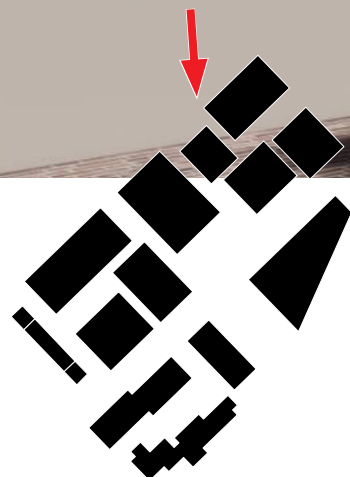
Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



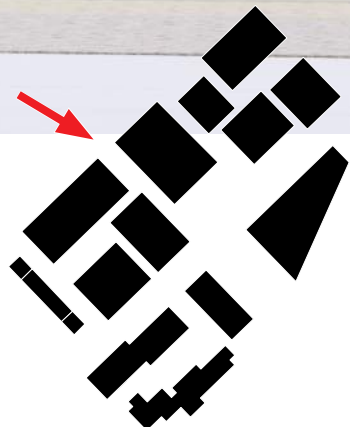
Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



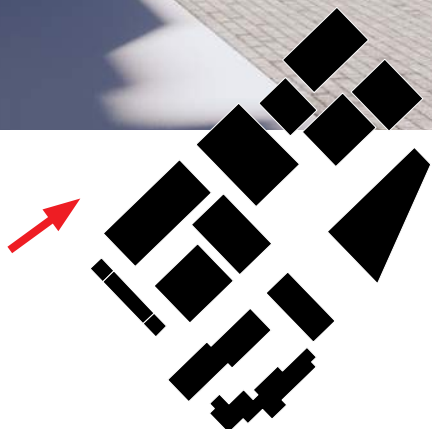
Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



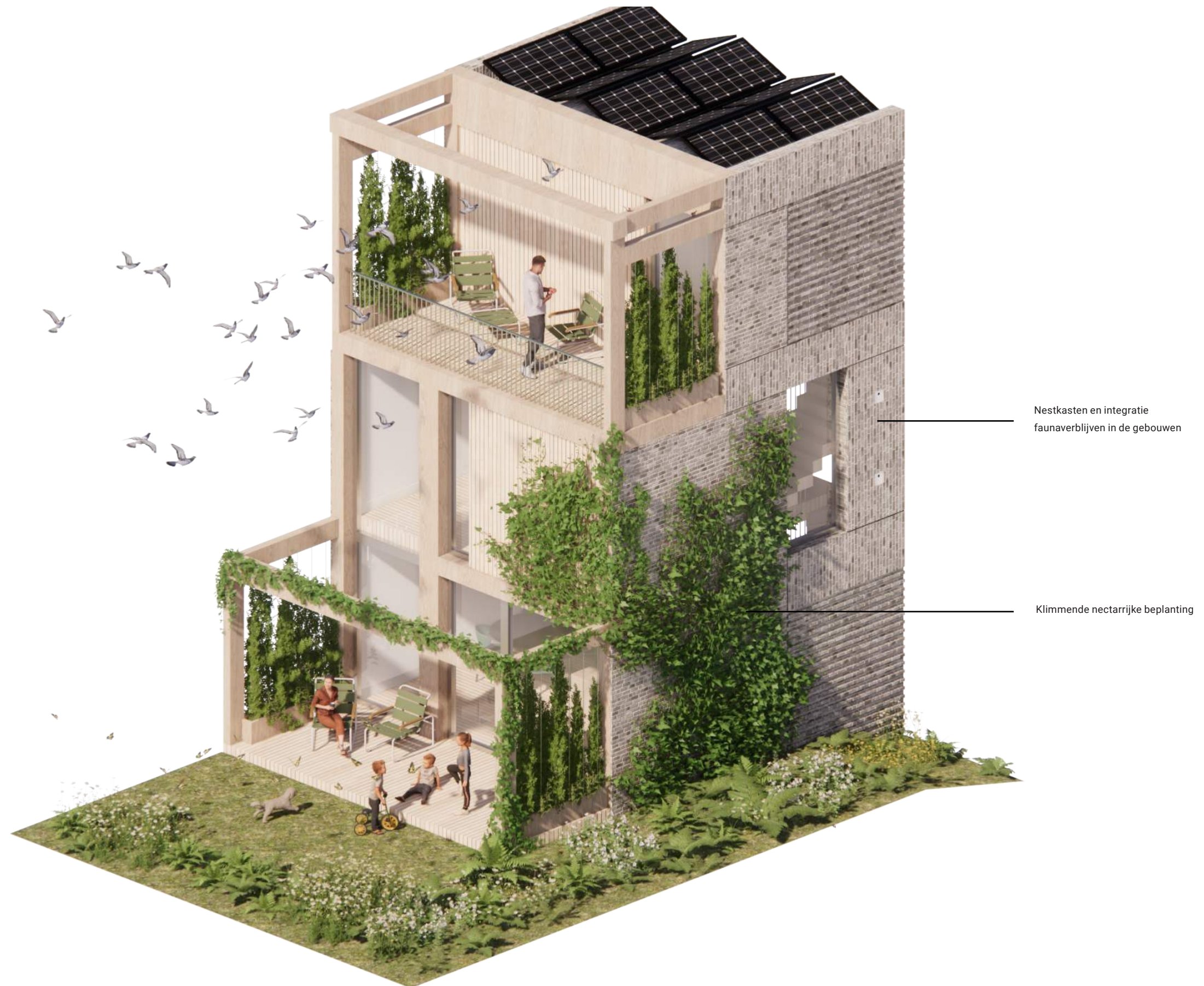
Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeelduitwerking natuur inclusiviteit

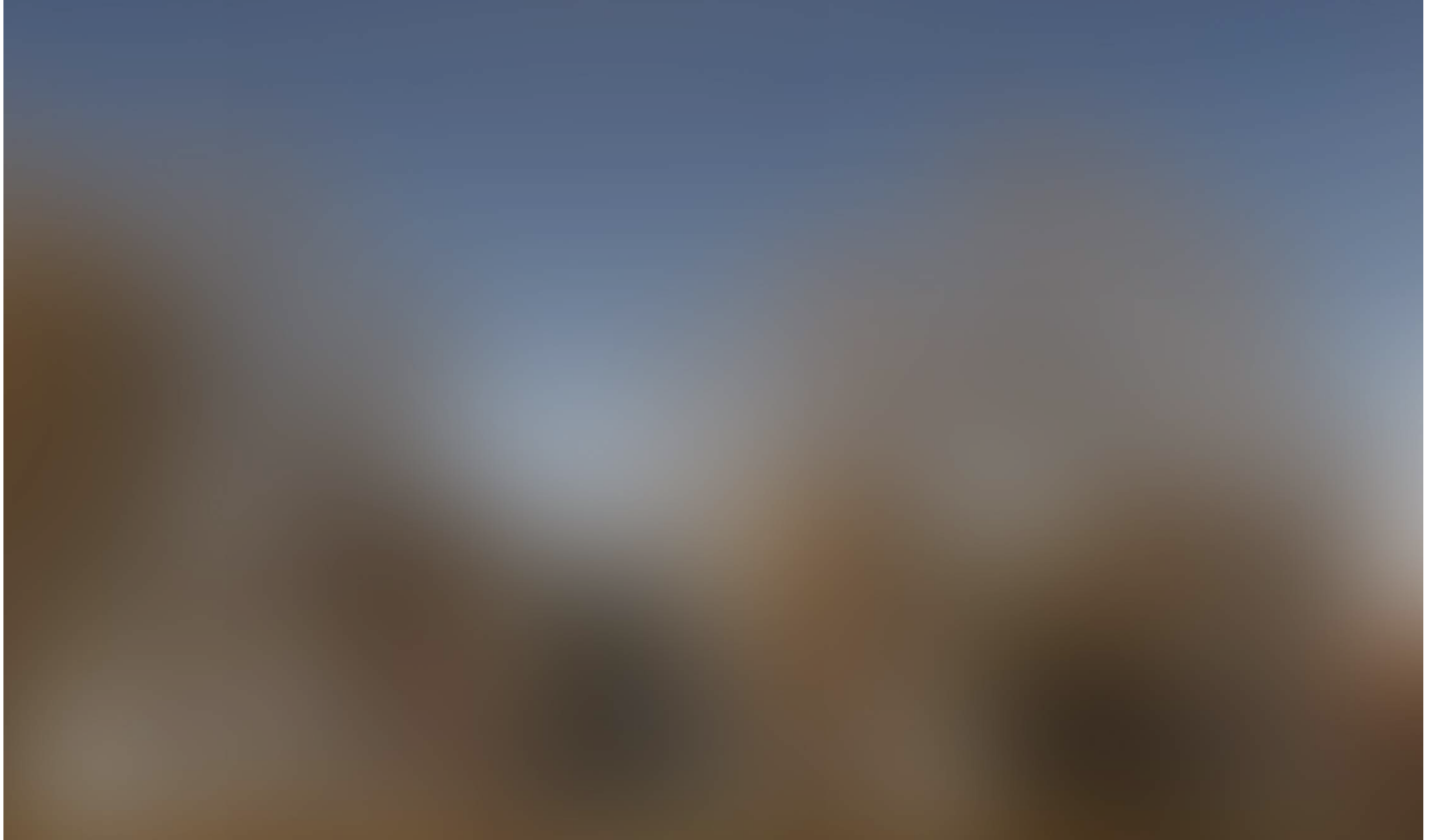


Beeld ter illustratie van natuur inclusiviteit en relatie met de natuur in de omgeving

Karres en Brands
Landscape
Architecture
Urbanism

Mussenstraat 21
1223 RB Hilversum
The Netherlands

info@karresenbrands.nl
karresenbrands.nl



Opdrachtgever	BPD Ontwikkeling BV
Datum	13 november 2023
Auteur	Martijn Ruijgers
Kenmerk	015225.20230706.N1.04
Status	Definitief
Pagina	1/5

Verkeerseffecten Sensora

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

BPD Ontwikkeling BV wil het terrein van de voormalige Sensora fabriek in de Raambuurt in Deventer herontwikkelen. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig, waarin onder andere de effecten van het verkeer van/naar de ontwikkeling in beeld worden gebracht. Ook moet onderzocht worden wat de geluidseffecten zijn en in hoeverre de stikstofdepositie van het verkeer toelaatbaar is.

Deze notitie gaat in op de volgende onderdelen:

- Beknopte analyse alternatieve verkeersgeneratie op basis van de door BPD Ontwikkeling aangeleverde woningtypen in combinatie met CROW-kengetallen en het verkeersmodel.
- Verandering in intensiteiten op werkdagen
- Effecten op de verkeersafwikkeling.
- Het verrijken van de intensiteiten als input voor de milieustudies.

1.2 Uitgangspunten

Voor deze analyse zijn wij uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Programma: 130 woningen + 650 m2 bvo commerciële ruimte (kantoor).
- Regionaal Verkeersmodel Overijssel 1.1
- Situatie in 2025 en 2040

2. Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van het Regionaal Model Overijssel. Het verkeersmodel berekent een verkeersgeneratie van 900 motorvoertuigen per werkdag. Als gevoeligheidsanalyse hebben we nog een vergelijking gemaakt met de verkeersgeneratie volgens CROW-richtlijnen. Uit de CROW-kengetallen volgt een verkeersgeneratie van circa 650 motorvoertuigen per werkdag. Er is geen reden om aan te nemen dat de verkeersgeneratie volgens het verkeersmodel te laag is.

3. Intensiteiten

Figuur 1 en figuur 2 tonen het verschil in de werkdagintensiteiten als gevolg van de ontwikkeling van het Senzora-terrein in respectievelijk 2025 en 2040. Als gevolg van de ontwikkeling zullen de intensiteiten op wegvakken rondom de Raambuurt met maximaal 200 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Dat de groei op de wegen rondom de Raambuurt (waarin het Senzora-terrein ligt) niet optellen tot 900 motorvoertuigen komt doordat de belasting van het netwerk daar al hoog is. Een beperkt deel van de huidige weggebruikers zal door de toename van de intensiteiten na verloop van tijd op een andere manier reizen (andere route, of ander vervoermiddel).



Figuur 1: Groei (mvt) werkdagintensiteiten in 2025 als gevolg van Senzora-ontwikkeling



Figuur 2: Groei (mvv) werkdagintensiteiten in 2040 als gevolg van Senzora-ontwikkeling

4. Verkeersafwikkeling

De relatieve toename van de drukte op het hoofdwegennet als gevolg van de ontwikkeling bedraagt een paar procent, zie figuren 3 en 4.



Figuur 3: Relatieve groei (%) werkdagintensiteiten in 2025 als gevolg van Sensora-ontwikkeling



Figuur 4: Relatieve groei (%) werkdagintensiteiten in 2040 als gevolg van Sensora-ontwikkeling

De Sluisstraat wordt niet gebruikt door doorgaand verkeer, omdat er geen mogelijkheid is de gracht te passeren. De Emmastraat wordt wel door bovenlokaal verkeer benut. Tijdens spitsperiodes komt het voor dat de capaciteit van de Emmastraat en omliggende kruispunten en wegvakken onvoldoende is om het verkeer zonder vertraging af te wikkelen. De groei van het verkeer als gevolg van de Sensora-ontwikkeling is zo beperkt dat deze niet tot een wezenlijke verdere verslechtering van de verkeersafwikkeling leiden.

5. Verrijking resultaten voor milieustudies

Voor milieuberekeningen (geluid, lucht en stikstof) moeten de werkdagcijfers worden omgerekend naar weekdagcijfers. Dus van het gemiddeld aantal voertuigen van maandag tot en met vrijdag naar het gemiddeld aantal voertuigen van maandag tot en met zondag. Vervolgens moeten de weekdagcijfers worden verdeeld over voertuiggrootte (auto, middelzwaar en zwaar vrachtverkeer) en de periode van de dag (dag, avond en nacht). Dit wordt verrijken genoemd.

De verrijking gaat uit van verdelingen in de hele provincie Overijssel. De verdeling in Overijssel is gebaseerd op tellingen.

De etmaalintensiteiten van de gemiddelde werkdag en de gemiddelde weekdag van alle bruikbare tellingen (van gemeenten, provincie en Rijkswaterstaat) zijn gemiddeld voor de drie modaliteiten. Hiermee zijn omrekenfactoren van werk- naar weekdag bepaald. De factor om werkdagintensiteiten om te zetten naar weekdagintensiteiten is voor auto 0,92 en voor middelzwaar en zwaar vracht 0,81 en 0,77. De werkdagintensiteiten uit het RVMO zijn met deze factoren omgezet naar weekdagintensiteiten.

De verdeling over de perioden van de dag is op basis van tellingen per wegtype bepaald voor auto en middelzwaar en zwaar vrachtverkeer. Deze zijn vervolgens omgezet naar uurpercentages. Met deze percentages worden intensiteiten berekend die nodig zijn voor de milieuberekeningen.

De intensiteiten uit het verkeersmodel zijn op bovenstaande manier omgerekend naar milieucijfers.

ONTWERP RAADSBSLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Sensora-terrein
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 bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Sensora-terrein;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren;
-	bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Sensora-terrein.

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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Senzora-terrein

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team:

PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Senzora-terrein vast te stellen;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervoegd te publiceren;
-	bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Senzora-terrein.

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Senzora-terrein" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken dat het voormalige fabrieksterrein Senzora getransformeerd wordt naar een nieuwe woonbuurt, met een mix van woningen met kantoren en maatschappelijke functies en waarbij aandacht is voor natuur inclusief bouwen en de openbare ruimte een groenere invulling krijgt met behoud van de bomen op het bolwerk. Een openbare ruimte die toegankelijk zal zijn en meerwaarde heeft voor de huidige omgeving.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan.

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgesteld als uitwerking van het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan. Hiertoe zijn onderzoeken verricht en getoetst, is getoetst aan ander beleid en heeft vooroverleg plaatsgevonden, waaruit de haalbaarheid is gebleken. Voorts kan de nu voorgestane functieverandering leiden tot een verbeterde ruimtelijke en functionele kwaliteit ter plaatse en biedt het de juridische basis waarmee kan worden voorzien in een toevoeging van maximaal 130 nieuwe woningen. Van die 130 woningen moet minimaal 20% gebouwd en in stand worden gehouden als sociale huurwoning. In het kader van het Masterplan en ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure is het plan meermaals aan de omgeving en aan instanties voorgelegd. Op basis van de onderzoeksresultaten komt naar voren dat het initiatief niet leidt tot significante gevolgen voor Natura2000-gebieden en blijkt dat geen mer(boordeling) nodig is. Op enkele onderdelen is nadere verdieping of uitwerking nodig, hetgeen in de regels is geborgd. Zo moet bijvoorbeeld eerst de bodem op een aantal locaties in het plangebied gesaneerd worden alvorens er gebouwd mag gaan worden. De gemeentelijke ecoloog heeft ingestemd met de resultaten van

ONTWERP RAADSVOORSTEL

het uitgevoerde ecologische onderzoeken. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 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 -

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 (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

Besluitpunt 3: Vervroegd publiceren (optioneel, bij gewijzigde vaststelling)

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

Besluitpunt 4: Aanvulling redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het te ontwikkelen plan die voor de betrokken ontwikkelingen zijn opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

Ketenpartners/ participatie

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van het plan is de omgeving nauw betrokken door middel van een transparant communicatie- en participatieproces.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

ONTWERP RAADSVOORSTEL

- 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,

J.P. Wassens

R.C. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Senzora-terrein (toelichting, regels, verbeelding)

Bewonersbijeenkomst

Ontwikkeling Senzora Raambuurt

4 oktober 2023



le Clercq
projectontwikkeling

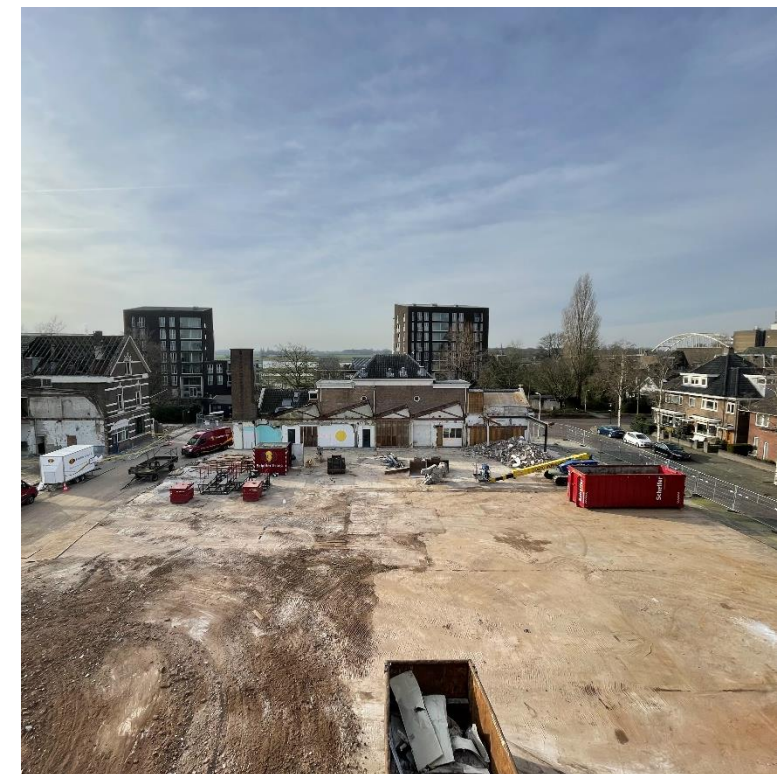
Terugblik participatieproces nov '22 – okt '23

- 2 bijeenkomsten Focusgroep verkeer parkeren
- 4 bijeenkomsten Focusgroep architectuur & stedenbouw
- creatieve 'maquette' sessie met beide focusgroepen op 21 februari
- dialoogbijeenkomst met de hele buurt op 6 maart
- terugkoppeling participatieproces op 19 april met beide focusgroepen
- consultatie gemeenteraad alternatieve scenario's 17 mei
- presentatie ontwerp focusgroepen 18 september



Consultatie Gemeenteraad 17 mei 2023

- Alternatieve scenario's gepresenteerd passend binnen de ruimtelijke kaders (hoogte/volume) van het Masterplan
- Alternatieve scenario's wijken af van programmatische kaders (aantallen en type woningen) uit Masterplan
- Uitkomst raadsconsultatie:
 - Vasthouden aan kaders vastgestelde masterplan
 - Doorgaan met de uitwerking van het masterplan en de aandachtspunten



Ontwerp aanpassingen o.b.v. input participatie



- Inpassing bestaande bomen Bolwerk
- Van 7 naar 4 lagen op het Bolwerk
- Geen reconstructie Bolwerk
- Terug liggende bouwlagen bij hoogte-accent
- Hoogteaccent Raamdwardsstraat verplaatst
- Voorzieningen omgezet in woningen
- **Geen horeca > n.a.v. laatste focusgroep**

Parkeren voor 126 woningen en bezoekers



Parkeren
ondergrondse
garage

Parkeren in
bouwblok

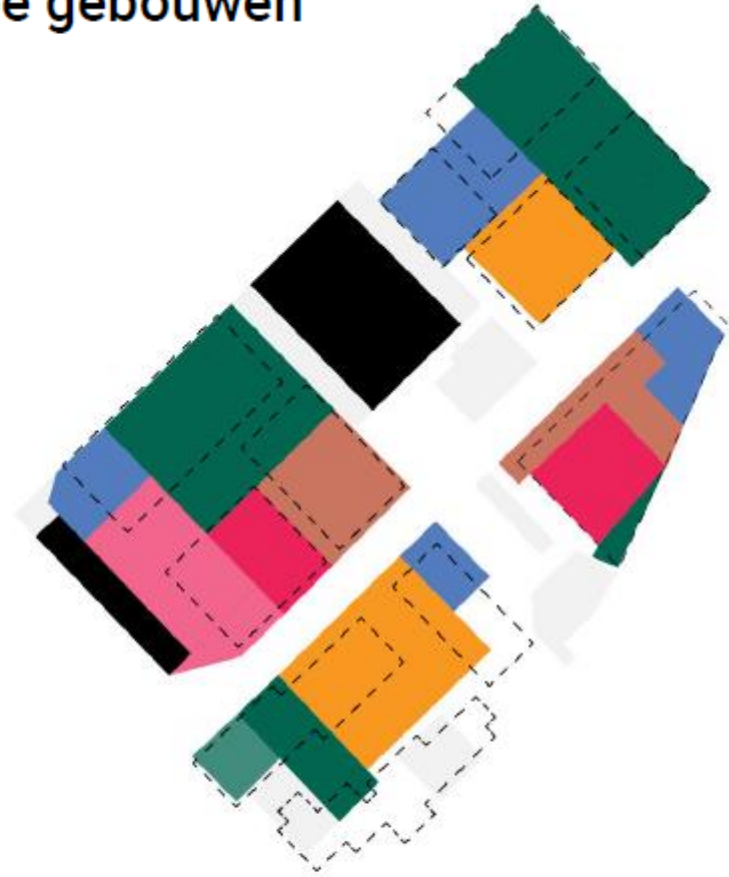
Parkeren in
bouwblok

Circa 104
gebouwde
parkeerplaatsen
en circa 15 op
straat

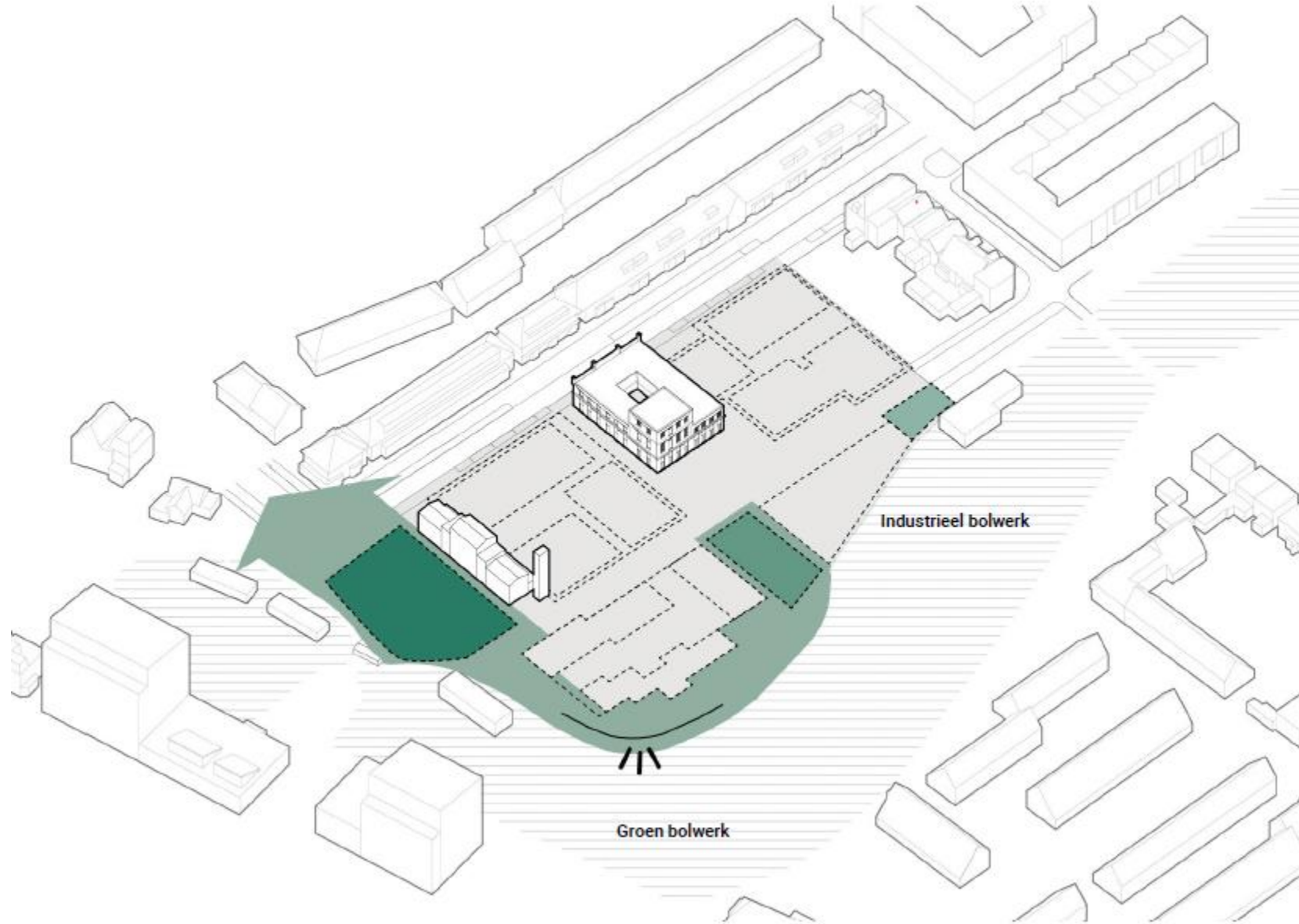
Presentatie Karres en Brands

- Stedenbouw
- Spelregels ontwerp
- Inrichtingsplan
- Bolwerk

Huidige structuur opgebouwd uit verschillende type gebouwen



Ruimtelijke kenmerken



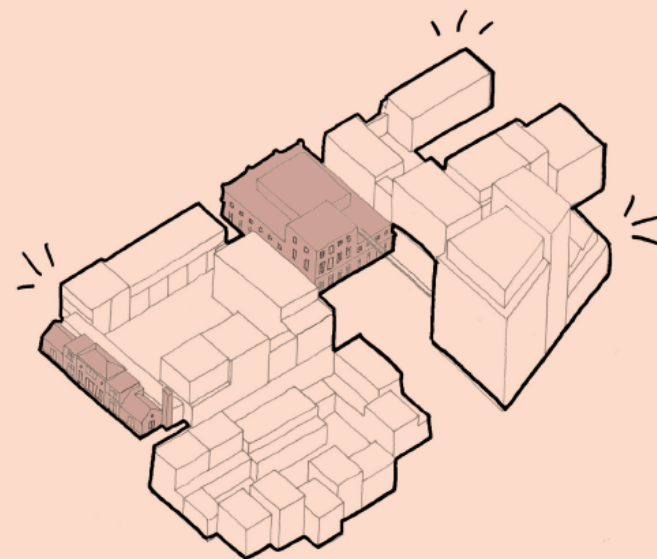
SPELREGELS ARCHITECTUUR EN OPENBARE RUIMTE

Senzora architectonische kenmerken



1. SAMENHANG EN VERBIJZONDERING

De openbare ruimte zorgt ervoor dat het gebied goed verankerd is in zijn omgeving. Een rustig mozaïek van straten en pleinen contrasteert met de diversiteit van de gevels. Meer rust en eenheid ontstaat door de verbinding met de Raambuurt, waarbij we de inrichtingsprincipes van de Raambuurt doortrekken in Sensora. Verder worden markante plekken in het gebied ook verbijzonderd. De bestaande industriële gebouwen en elementen (zoals de luchtbrug) dienen als inspiratie voor deze verbijzonderingen in de openbare ruimte. De industriële gebouwen vinden hun weerslag in de inrichting van de openbare ruimte.



Voorbeelden: samenspel van oudbouw, nieuwbouw, groen en afwisselende verharding



Overgang van groen in verharding

2. DOORTREKKEN PRINCIPE RAAMBUURT

De nieuwe clusters worden gemarkeerd door een 1,5 tot 2 meter brede stoepzone geïnspireerd op vergelijkbare situaties in de Raambuurt. Deze markering definieert ook de transitie van openbare ruimte (Bergsingel, pleinen) naar privé of mandelig gebied. De uitwerking van de openbare ruimte wordt afgestemd met het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Deventer.



Raambuurt aan de Singel



Raambuurt straat



Referentie geveltuinjes

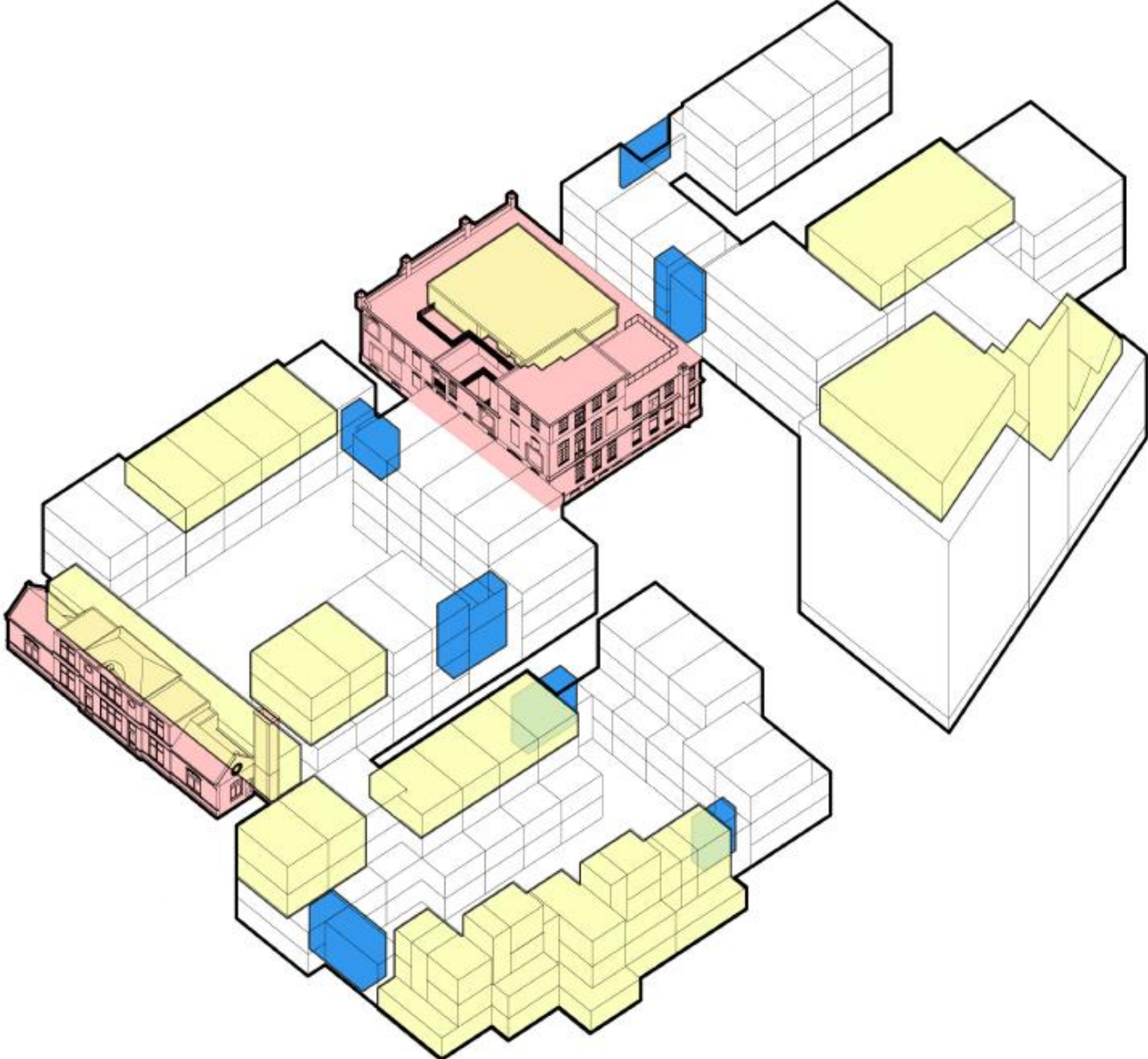


Senzora
Stedenbouwkundig plan

projectnummer:	1315.00	best:	DO	status:	Concept	schaal:	1:200
werkingsnummer:	PLN-01	datum:	25-8-2023	versie:	A1	blad:	00

KARRES BRANDS Maarsloot 21
1223 NH Huisduin
+31 (0) 30 64 22 90 Eindhovenlaan 15
5215 NB Houtveld
+31 (0) 115 287 4214 info@karresbrands.nl
karresbrands.nl

Raamwerk Korrel

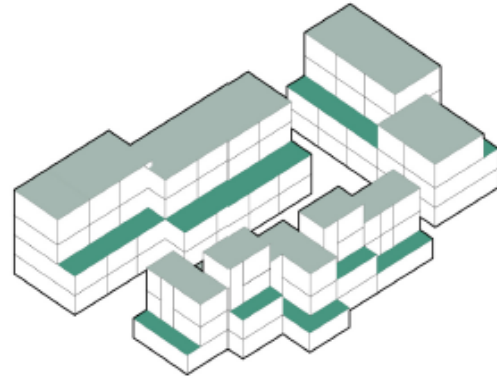
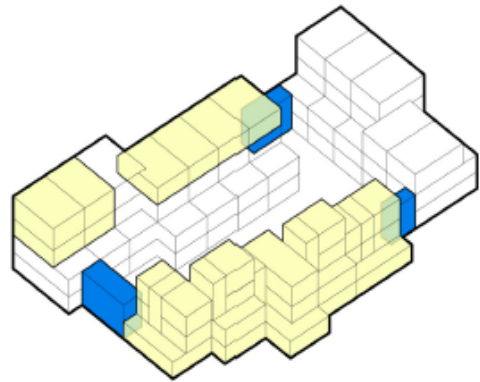




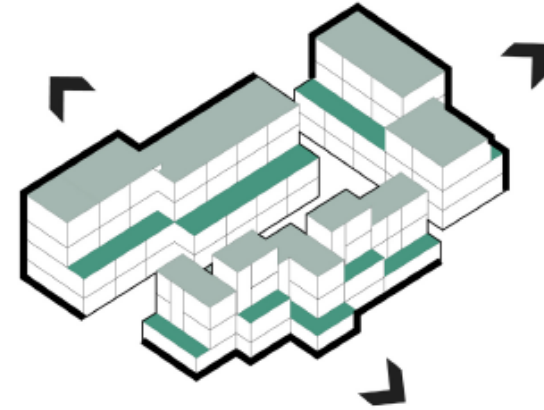




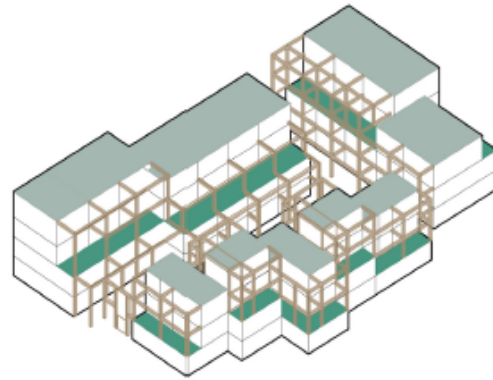
4. VOORBEELDUITWERKING ARCHITECTUUR



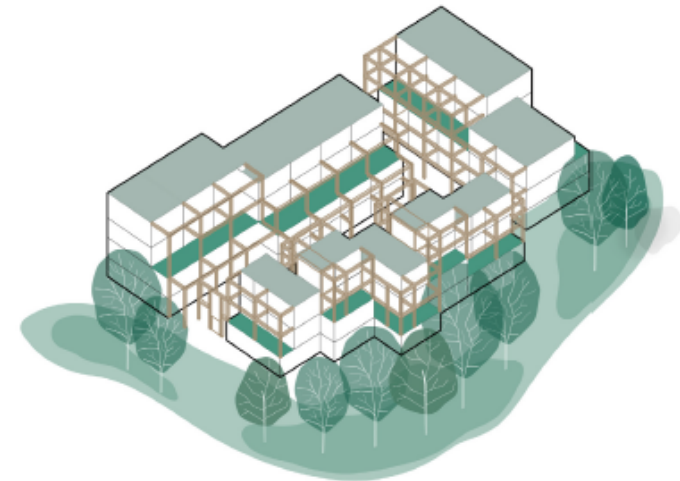
Korrel
Relatie met groen en versterken binnen-buiten



Een ensemble met drie gezichten
Ensemble reageert op diverse ruimten in het plan
maar houdt eenheid



Pergola
Brengt gebouwen samen, stimuleert binnen buiten en
markeert het groene heart

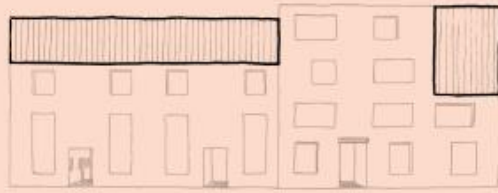


Integratie groen
Met bijzondere typologie en verticaal groen



Groen Bolwerk

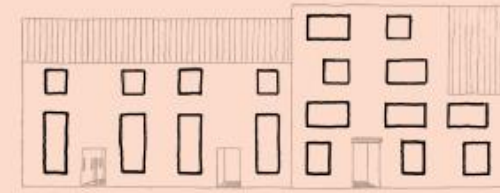
Concept



Verbijzonderingen



Entree poorten



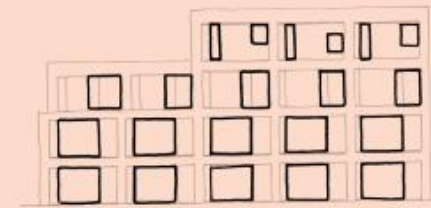
Gevelopeningen



Het Grid



Verdraaiing voor zichtlijnen



Gevelopeningen



Massa - buitenruimtes



Pergola



Speelse raamindeling







Presentatie Heren5

- Blok Raamstraat, Raamdwardsstraat en Bergsingel
- Industrieel Bolwerk

Raamstraat/ Bergsingel

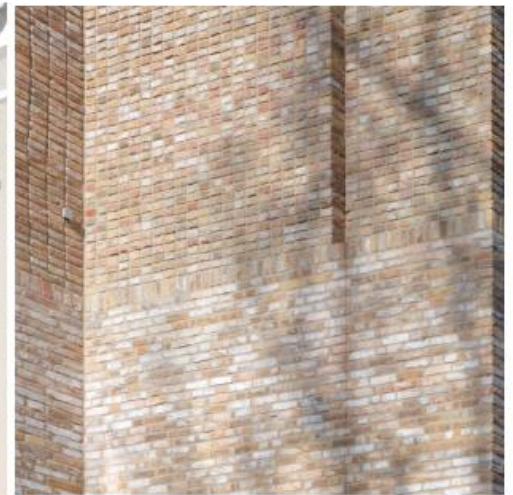


Situatietekening | Blok Bergsingel-Raamstraat en Zeepfabriek





Stoere baksteen blokken. Industriële uitstraling.



Gebouw met haar 'gezicht' naar het plein.

Bouwblok Bergsingel/Raamstraat | Impressie Sensoraplein





Het appartementengebouw is opgedeeld in drie bouwblokken.

Bouwblok Bergsingel/Raamstraat | Impressie Bergsingel



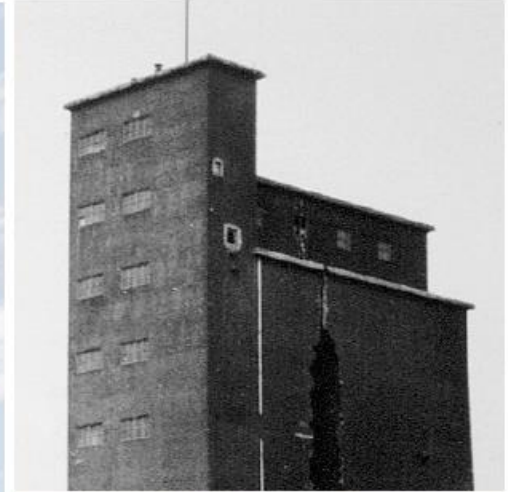
An aerial photograph of a soap factory complex, featuring several large industrial buildings, a winding river, and surrounding residential areas. The image is overlaid with a semi-transparent white filter.

Zeeppabriek



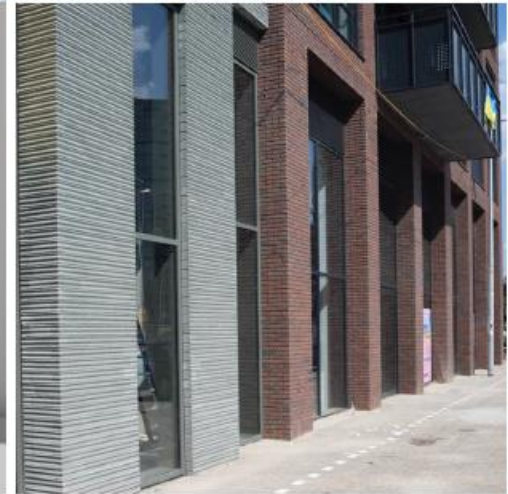
Inspiratie | graansilo en zeepfabriek





De zeepfabriek wordt in kleinere bouwdelen 'geknipt' door sprongen in de gevel en een optop-verdiepingen in een ander materiaal.

Zeepfabriek | Impressie Singel



Zeepfabriek | Impresie Senzoraplein

Presentatie I'M Architecten

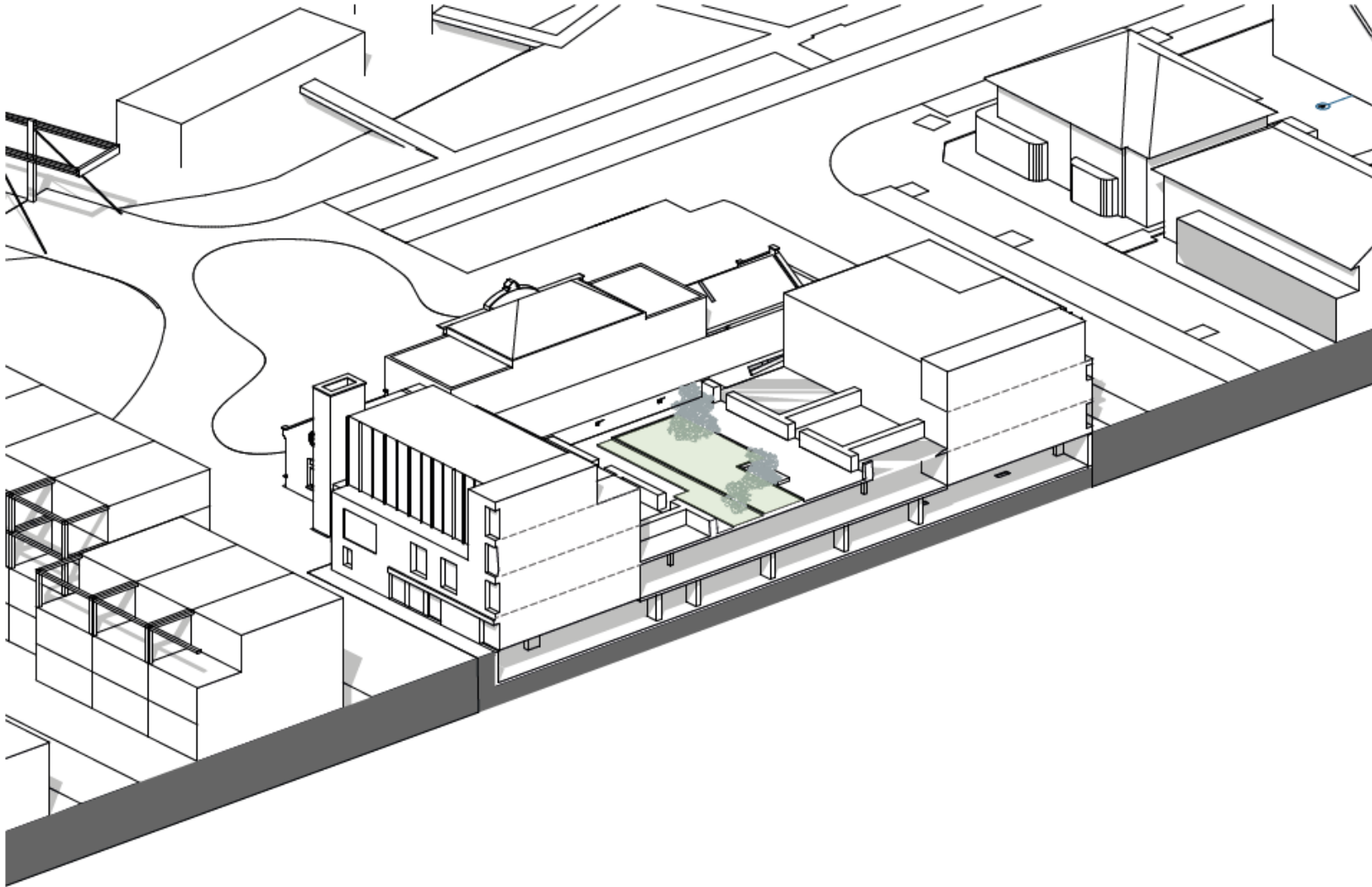
- Blok Raamstraat, Raamdwardsstraat
- Bestaande panden



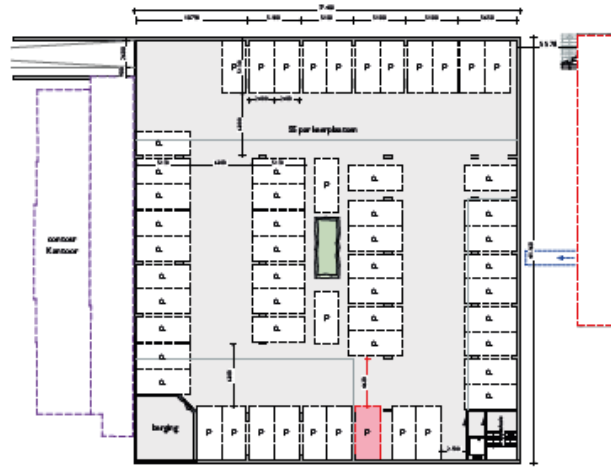
Situatie 1:500



DOORSNEDE VOLUME



PLATTEGRONDEN



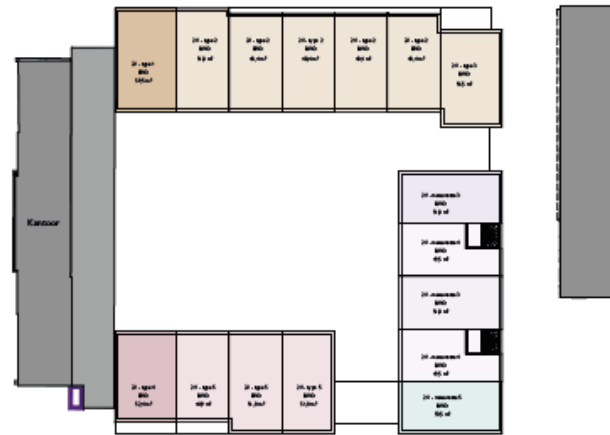
Parkeerkelder -1



Begane grond



1e Verdieping

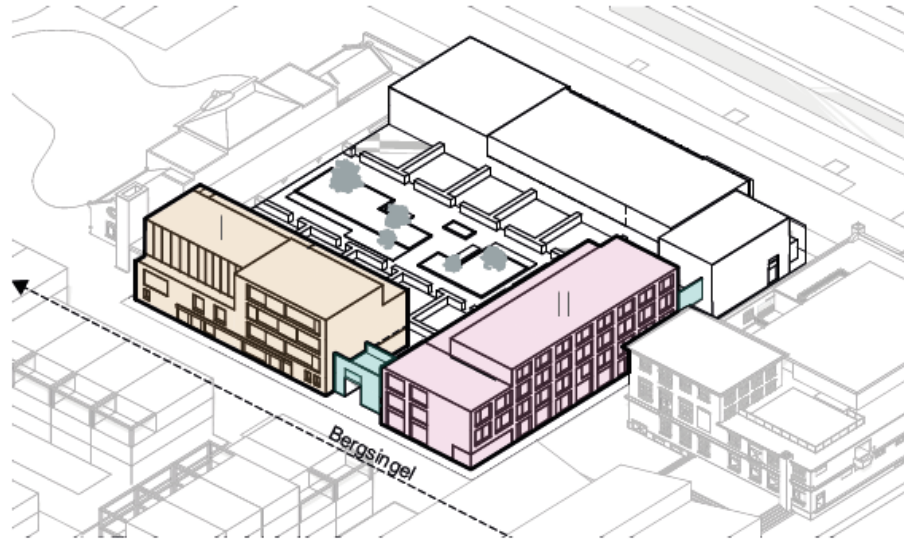


2e Verdieping



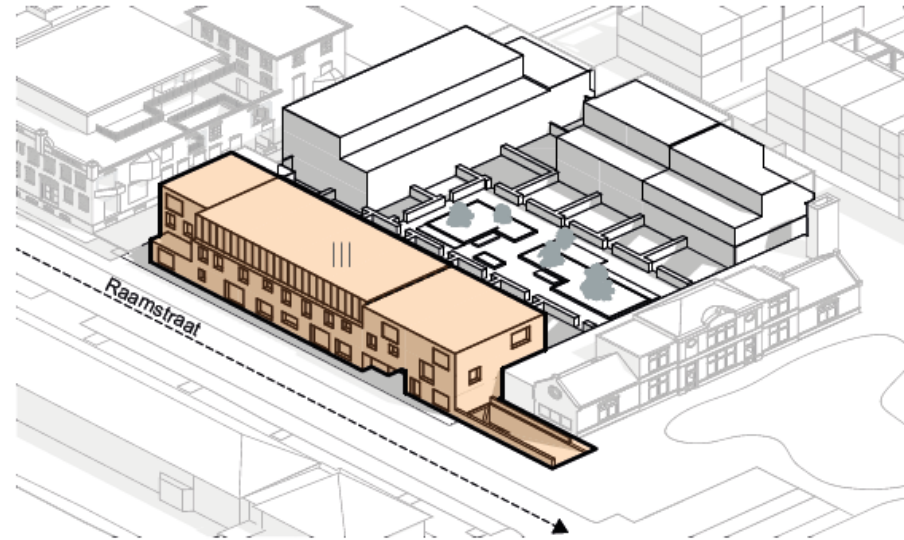
3e Verdieping

Zijde Bergsingel & Sensoraplein



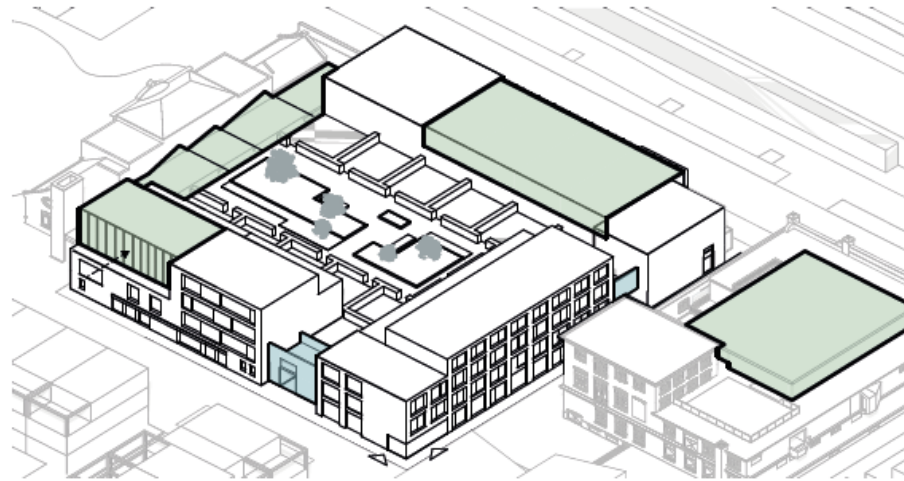
2 Bouwvolumes

Zijde Raamstraat



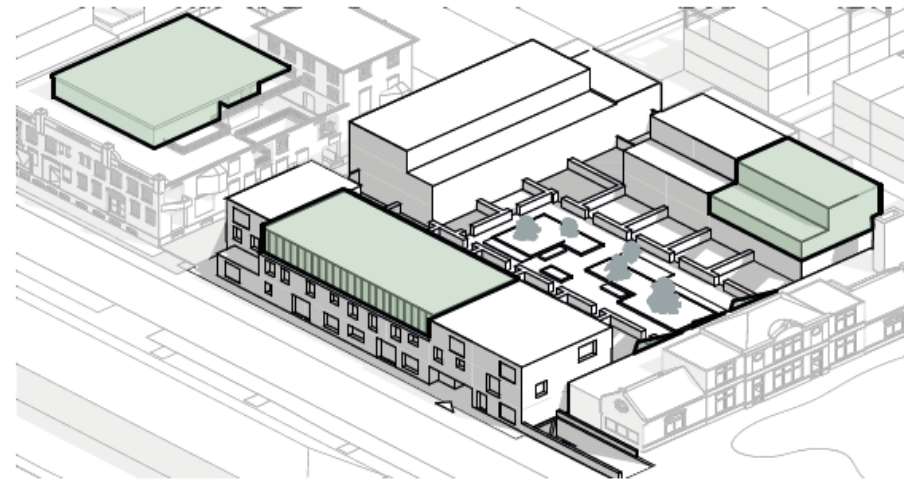
1 Bouwvolume

BOUWVOLUMES



- Ingang parkeergarage voetgangers
- setback ten behoeve van schoorsteen
- setback ten behoeve van Sensoraplein

ACCENTEN



- setback accent materialisatie
- setback ten behoeve van Sensoraplein

3D VOGELVLUCHT



Bergsingel & Senzoraplein



Raamstraat

STRAATPERSPECTIEVEN



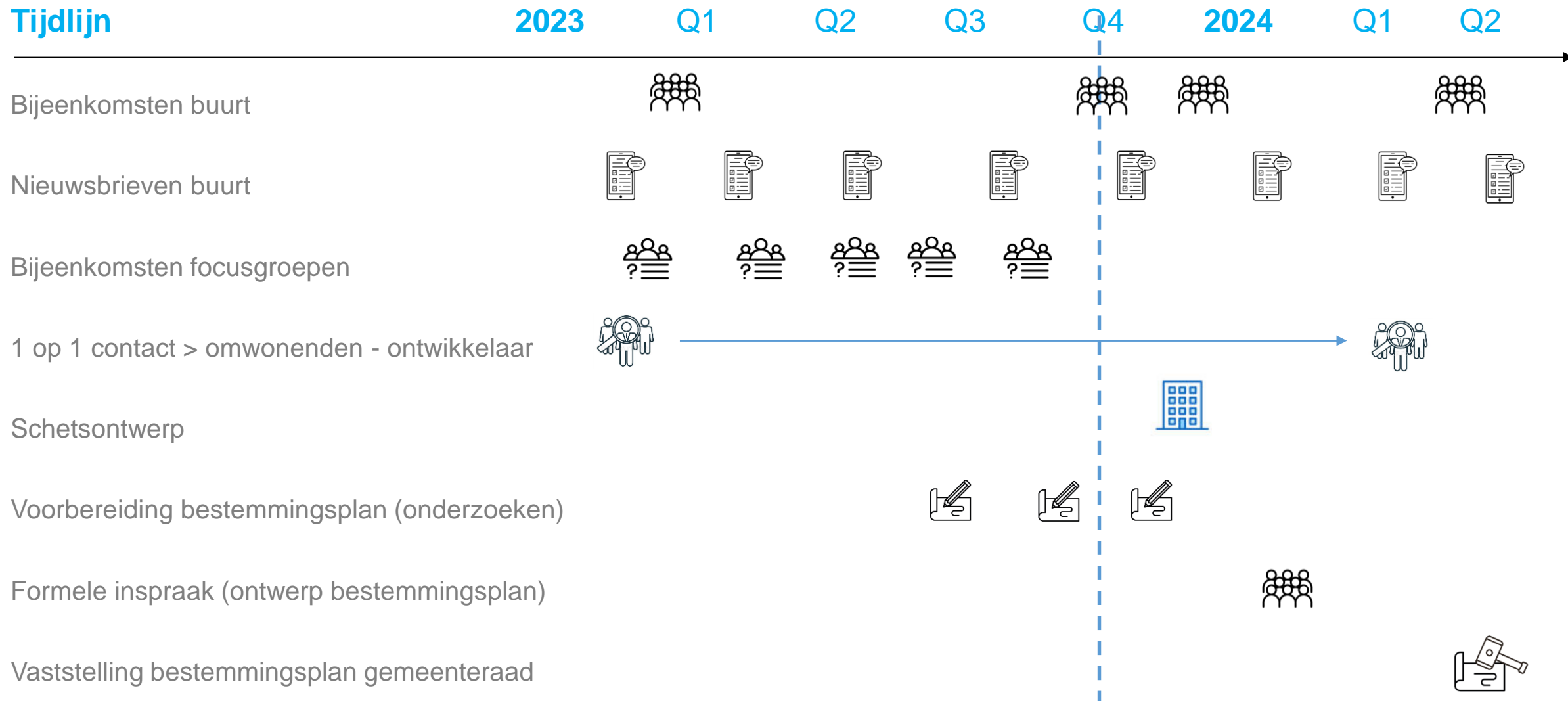
Raamstraat



Bergsingel & Senzoraplein



Planning



Persbericht
15 december 2023

Nieuwe woonbuurt op Sensoraterrein weer stap dichterbij

Ongeveer 90 appartementen en 40 woonhuizen, veel openbaar groen, ontwerpen met oog voor klimaatadaptatie én voor het industriële verleden: de bouw van een nieuwe woonbuurt op het voormalige Sensoraterrein, tegen de Deventer binnenstad aan, is weer een stap dichterbij.

Nieuwe buurt

Het college van burgemeester en wethouders stemde deze week in met het ontwerp-bestemmingsplan Sensora-terrein voor de nieuwe buurt. De plannen liggen van 21 december tot en met 31 januari ter inzage, en op 10 januari 2024 is er een inloopbijeenkomst.

Wasmiddelenfabriek

In 1996 verhuisde de Sensora-wasmiddelenfabriek van de Raamstraat naar het bedrijventerrein. BPD Ontwikkeling maakte samen met LeClercq Projectontwikkeling de afgelopen jaren een plan om het voormalige fabrieksterrein om te vormen naar een vernieuwende en ambitieuze woonbuurt.

‘Dit wordt een bijzonder stukje Deventer’, zegt wethouder Lars Wijnhoud (Ruimtelijke Ontwikkeling). ‘Een flink aantal nieuwe woningen, vlak bij de binnenstad, binnen de singels, met veel groen in de omgeving en natuurinclusief gebouwd. En natuurlijk is dit ook heel goed nieuws voor woningzoekenden.’

Betaalbare woningen

In de nieuwe Sensora-buurt komen maximaal 130 woningen. Meer dan 50% daarvan betreft betaalbare woningen: sociale huur, middeldure huur- en koopwoningen. Ook is er beperkt ruimte voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Parkeren gebeurt deels ondergronds, deels op de binnenterreinen.

Industriële verleden

Enkele van de oorspronkelijke fabrieksgebouwen zijn overeind gebleven en worden verbouwd tot appartementen en maatschappelijke functies. Ook bekijkt de projectontwikkelaar of het mogelijk is om de transportband van de oude fabriek terug te plaatsen in de nieuwe woonwijk, als herinnering aan het industriële verleden.

Ter inzage en inloopavond

Het ontwerp-bestemmingsplan Sensora-terrein ligt zes weken ter inzage, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Tijdens deze termijn is het mogelijk te reageren op het plan. Op woensdag 10 januari houdt de gemeente een inloopavond over het ontwerp-bestemmingsplan, van 17.00 tot 19.30 uur, in het stadhuis van Deventer.

Vervolg

Na de terinzagetermijn legt het college het definitieve bestemmingsplan voor aan de gemeenteraad. Die besluit naar verwachting komend voorjaar over het bestemmingsplan. Op basis daarvan zou de bouw in 2025 kunnen starten.