

**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.

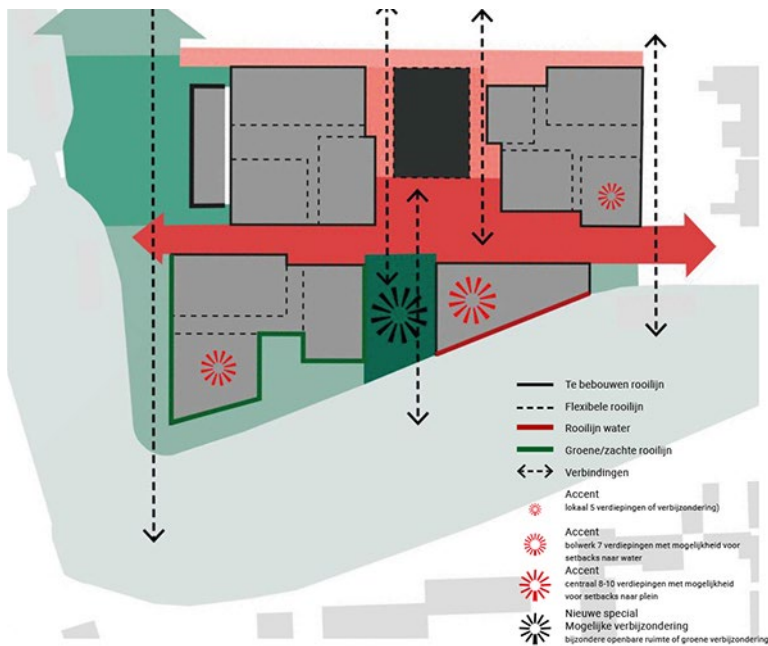
In het masterplan is een raamwerkplan voor de toekomstige inrichting van het Senzora-terrein opgenomen. Belangrijk is dat de stedenbouwkundige structuur vanuit de logica van de plek opgebouwd wordt en de kenmerkende diversiteit zichtbaar zal zijn. Qua ruimtelijkheid volgt de nieuwbouw de richting en 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 op 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

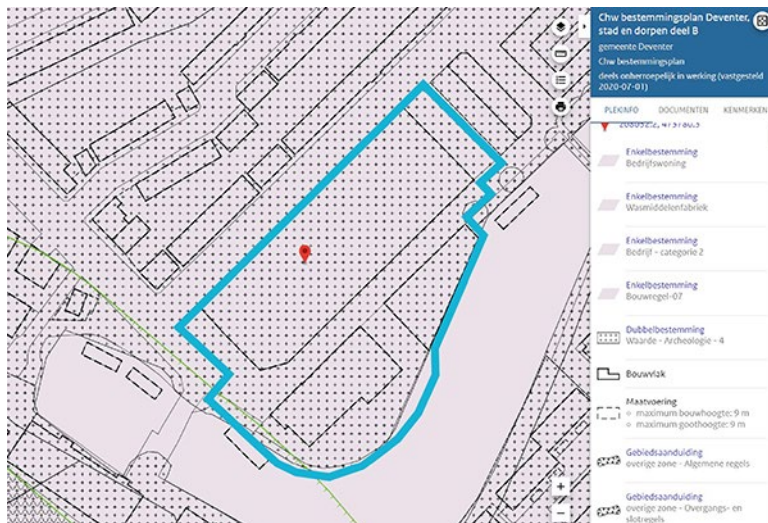
Het projectgebied is onderdeel van de Raambuurt. Deze buurt ligt ten zuidoosten van de historische binnenstad van Deventer. Het plangebied wordt begrenst door de gracht, de Sluisstraat en de Raamstraat. Aan de noordoostelijke zijde vormt de bebouwing langs de Raamdwardsstraat de grens van het plangebied.



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 industriewaaï 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.

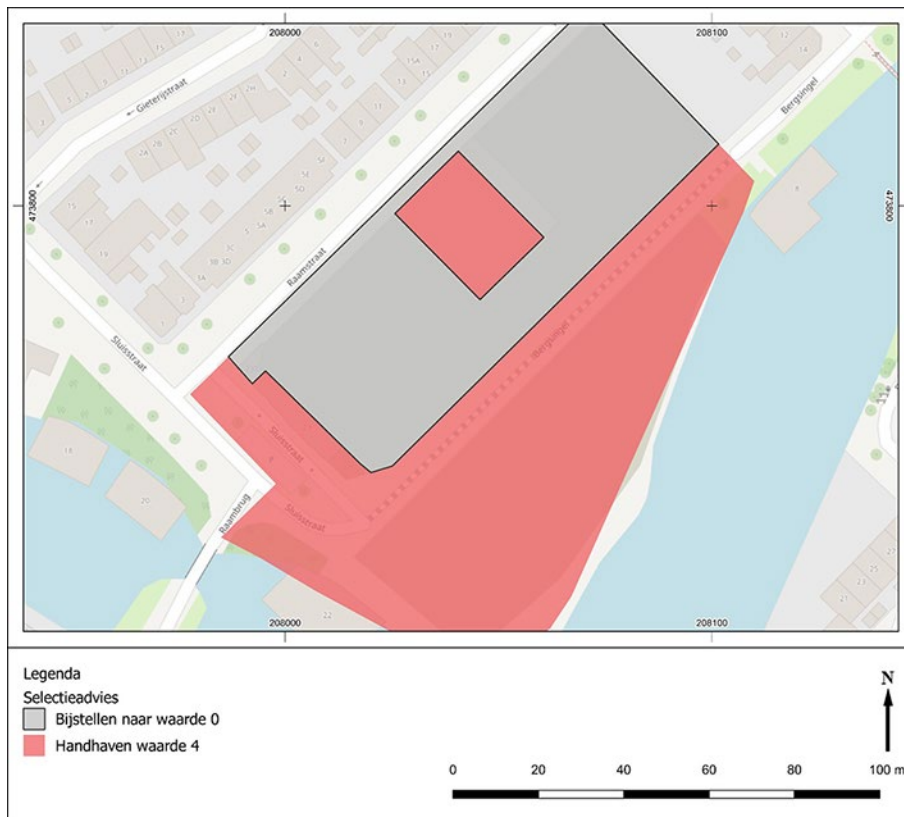
4.2.2.8 Archeologie en cultuurhistorie

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.