

Het Nieuwe Roto B.V.
Spoelerstraat 2
7461TW RIJSSEN

Zwolle, 16 december 2025

Betreft: Locatie Hunneperkade 4 te Deventer (Roto Smeets)
Beschikking instemming met een raamsaneringsplan.
Locatiecode: AA015000679
Zaaknummer: Z2025-00010343

WET BODEMBESCHERMING
beschikking

Op 6 november 2025 hebben wij via uw adviseur het volgende document ontvangen met betrekking tot de bodemsanering op het voormalige bedrijfsterrein van ROTO Smeets en omgeving:

- Raamsaneringsplan -met wijziging saneringsplan- locatie terrein Roto Smeets Hunneperkade e.o. Deventer, P23-0429-090, BOOT ingenieursburo, 5 november 2025.

De locatie is kadastraal bekend als de volgende percelen:

Gemeente	Sectie	Sectienummers
Deventer	C	722, 723, 724, 725, 765, 868, 870, 1093, 1094, 1133, 1148, 1149, 1243, 1301, 1934, 1998, 2279, 2280, 2281, 2282, 2515, 2716, 3317, 3323, 3331, 3342 en 3343.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer stemmen, op grond van artikel 39 Wet bodembescherming, in met:

- De aanpak van de sanering op hoofdlijnen, zoals omschreven in het raamsaneringsplan van 5 november 2025.

OD IJsselland
Lübeckplein 2
8017 JZ Zwolle
Postbus 40252
8004 DG Zwolle
088 525 10 50
info@odijsselland.nl
www.odijsselland.nl

KVK 68066805
BTW NL857287722B01
IBAN NL23 BNGH 028 51 72 956
BIC BNGHNL26

OVERWEGINGEN

De ingediende melding voldoet aan de eisen die de Wet bodembescherming en de Verordening Fysieke Leefomgeving Deventer hieraan stellen.

Algemeen

Op de locatie was voorheen drukkerij ROTO Smeets gesitueerd. Het terrein bevindt zich binnen de bebouwde kom van Deventer.

Op de locatie hebben de diverse activiteiten plaatsgevonden: rotatiediepdrukkerij (vanaf 1930), opslag van aromatische koolwaterstoffen in meerdere brandstoftanks. Op de locatie zijn op 2 plaatsen tolueenterugwin-locaties aanwezig (geweest). Verder is hier sprake geweest van een voormalig tankstation en een voormalige tapijtfabriek. Op het oostelijk terreindeel was in het verleden een metaalbewerkingsbedrijf gesitueerd. Aan de noordkant is sprake geweest van kolenopslag.

De locatie is momenteel grotendeels braakliggend. De bebouwing is, met uitzondering van de kelders, grotendeels gesloopt. Er zijn nog kelders tot 3,5 m -mv aanwezig. De bovenbouw is grotendeels gesloopt. Op het westelijk terreindeel zal een klein gedeelte van de bebouwing als monumentaal pand blijven bestaan. Op het oostelijk terreindeel zijn nog enkele panden aanwezig. De panden zijn verhuurd aan diverse ondernemers (een garage, een witgoedbedrijf, een matrassenwinkel en een houtbewerkingsbedrijf). In verband met de voorgenomen herontwikkeling tot woongebied dient de bodem op het hele terrein blijvend geschikt te worden gemaakt voor het gebruik wonen.

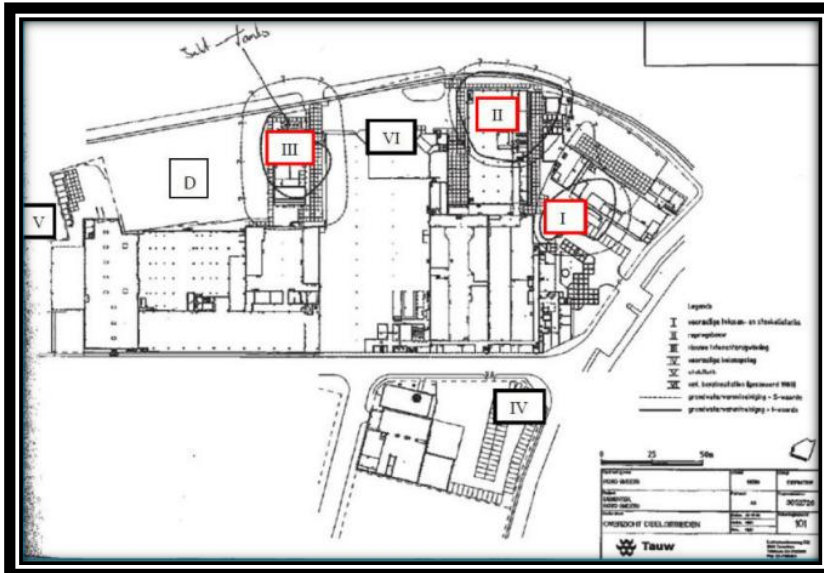
De meeste aanwezige verontreinigingen zijn ontstaan vóór 1987.

Voor het betreffende gebied is door Gedeputeerde Staten van de Provincie Overijssel een beschikking ernst en urgentie (kenmerk MBG 97/2855) afgegeven op 27 oktober 1997.

Uit de beschikking blijkt dat op het terrein sprake is van meerdere ernstige gevallen van bodemverontreiniging als bedoeld in artikel 29 van de Wet bodembescherming. Er is bovendien sprake van urgentie als bedoeld in artikel 37 van de Wet bodembescherming, waarbij destijds is aangegeven dat met de sanering dient te worden aangevangen voor 1 januari 2005.

Verontreinigingssituatie

Op locatie is sprake van verschillende verontreinigingen die al in het verleden werden ingedeeld in een aantal deelgebieden. De deelgebieden zijn in onderstaande figuur weergegeven.



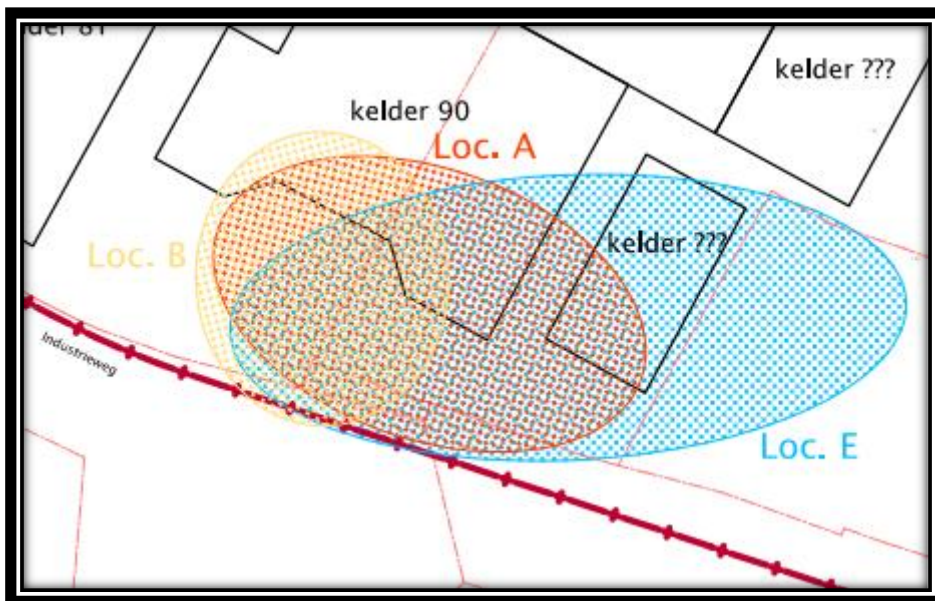
Deelgebied I betreft de voormalige stookolie- en tolueentanks nabij het voormalige ketelhuis. Het deelgebied is gelegen op de westzijde van de locatie. Hier zijn in het verleden sterke verontreinigingen in de grond met olie en aromaten aangetroffen. In het grondwater is een zeer sterke verontreiniging met aromaten aangetoond. De verontreiniging is in 1997 beschikt als zijnde een geval van ernstige bodemverontreiniging. De locatie is gesaneerd waarna grondwatermonitoring heeft plaatsgevonden. Deze verontreinigingslocatie is in een brief van de gemeente Deventer van 28 oktober 2014 (kenmerk O&V/174897) als stabiel aangegeven en is daarmee gesaneerd. Restverontreinigingen van minerale olie en benzeen zijn hier in de recente bodemonderzoeken niet meer aangetoond.

Deelgebied II betreft de "oude" terugwinlocatie voor tolueen. In 1997 is vastgesteld dat hier een grond- en grondwaterverontreiniging aanwezig is met aromaten (benzeen en tolueen), die deels deelgebied I overlapt. Dit is in 1997 beschikt als zijnde een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze locatie is in het verleden gesaneerd, waarbij door middel van onttrekking en infiltratie de concentraties zijn teruggebracht. Nadien vond een grondwatermonitoring plaats. Deze monitoring is in 2007 gestopt. De verontreiniging op de locatie is in 2014 (zie hierboven bij deelgebied I) als stabiel aangegeven en is daarmee gesaneerd.

Deelgebied III betreft de 'nieuwe' tolueen terugwininstallatie uit 1981. Hier is destijds een sterke grondwaterverontreiniging met Chloorkoolwaterstoffen en vinylchloride vastgesteld. De grond is niet verontreinigd. De verontreiniging is in 1997 beschikt als zijnde een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het verleden is de verontreiniging gesaneerd en er vond een grondwatermonitoring plaats. Deze verontreinigde locatie is

in 2014 (zie hierboven bij deelgebied I) als stabiel aangegeven. In de kern van de verontreiniging is nog een sterke verontreiniging met CIS aanwezig. In de overige peilbuizen/onttrekkingsfilters worden maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. Er is nazorg van toepassing als zijnde kadastrale registratie van de restverontreinigingen en gebruiksbepalingen.

Binnen deelgebied III hebben na 2013 enkele calamiteiten plaatsgevonden (zie kaartje). Deze worden hieronder nader besproken.



Situering deellocaties A, B en E binnen deelgebied III (noordpijl ↑)

Deelgebied III - deellocatie A

Er hebben calamiteiten plaatsgevonden ter plaatse van de inktanks waarbij blauwe inkt is vrijgekomen. Bij onderzoek in 2020 is vastgesteld dat de verontreiniging in de grond een omvang heeft van circa 480 m³. De totale omvang van de verontreiniging in het grondwater bedraagt circa 1900 m³. In het raamsaneringsplan (2025) is aangegeven dat nog opmerkingen gemaakt kunnen worden bij de vastgestelde contouren.

Ten behoeve van de sanering van de toluëenverontreiniging is door Hunneman in 2024 een Plan van aanpak opgesteld. Het gestelde in het nu ingediende raamsaneringsplan vervangt het eerder ingediende plan van aanpak. De instemmingsbrief van de Omgevingsdienst van 26 april 2024 met kenmerk Z2024-00003473 op het eerder ingediende plan van aanpak komt hiermee te vervallen.

Deelgebied III – deellocatie E

Bij onderzoeken in 2020 is een sterke verontreiniging in het grondwater met cis- en trans-1,2-dichlooretheen (hierna te noemen: CIS) aangetroffen direct oostelijk van de toluëen

terugwininstallatie (en deellocatie A). Mogelijk dat de bron van deze verontreiniging is gelegen onder de voormalige tapijtfabriek, gelegen ten oosten van de aangetroffen verontreiniging. In eerdere rapportages wordt de tapijtfabriek genoemd als mogelijke bron van de verontreiniging. In rapportages uit 2022 en 2025 zijn recentere resultaten van de CIS verontreiniging opgenomen. Daaruit blijkt dat de verontreiniging in het grondwater in concentraties lager dan de interventiewaarde wordt aangetroffen. In meer oostelijk gelegen peilbuizen, nadat de bebouwing van de tapijtfabriek ter plaatse is verwijderd, is eveneens CIS aangetroffen, ook in concentraties beneden de interventiewaarde. Dit kan een bevestiging zijn van de eerder gedane aanname dat de CIS verontreiniging is ontstaan ter plaatse van de tapijtfabriek. Op grond van de meest recente resultaten lijkt er geen toename te zijn van de omvang van de sterke verontreiniging waardoor nog steeds sprake kan zijn van een stabiele eindsituatie (van deelgebied III).

Deelgebied IV betreft de locatie aan de noordzijde van de Groningerstraat waar kolenopslag heeft plaatsgevonden. Lagen met kolengruis zijn aangetroffen op diepten tussen 0,1 en 1,1 m -mv. Binnen de kolengruislaag overschrijdt nikkel de interventiewaarde. In de bodem direct onder de laag kolengruis zijn verhoogde concentraties met zware metalen aangetroffen, evenals een licht verhoogd gehalte PAK. De concentratie nikkel in individuele monsters betreffen licht tot matig verhoogde gehalten. In de ondergrond wordt nog een lichte concentratie nikkel aangetroffen.

Deelgebied VI (deellocatie B) betreft het voormalige terrein van Shell welke in 1990 is overgenomen door ROTO Smeets. In dit deelgebied zijn drie (rest)verontreinigingen aanwezig, namelijk: Vlek 1 met minerale olie en aromaten (m.n. benzeen) in het grondwater; vlek 2 met minerale olie, aromaten en VOCL in grond en grondwater; vlek 3 met minerale olie in grond en grondwater.

Ten behoeve van de sanering van de verontreinigingen ter plaatse van deelgebied VI is door Hunneman in 2025 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd en een saneringsplan opgesteld. Het gestelde in het nu ingediende raamsaneringsplan vervangt het eerder ingediende saneringsplan. De beschikking van de Omgevingsdienst van 11 juni 2025 met kenmerk Z2025-00001925 op dit saneringsplan komt hiermee te vervallen.

Asbest

Op de diverse terreindelen van de voormalige bedrijfslocatie zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen asbesthoudende materialen aangetroffen.

PFAS

In de boven- en ondergrond (tot 1,0 m.-mv.) binnen het plangebied zijn plaatselijk gehalten aan PFAS aangetoond boven de hergebruiksnorm. Er is geen ernstige verontreiniging met PFAS in de grond aangetoond in concentraties boven de INEV-waarden.

Ondergrondse brandstoftanks

Ter plaatse van de herontwikkelingslocatie is in het verleden, ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, gebruik gemaakt van ondergrondse brandstoftanks. Er is een lijst van 36 ondergrondse tanks welke een vaak onbekende status hebben, die mogelijk op het terrein zijn gelegen. Er is op dit moment onduidelijkheid over de ligging, status van inhoud, status van reiniging en mate van bodembedreiging bij de tanks.

Overzicht brieven/beschikkingen

Zoals in het voorgaande aangegeven zijn voor het terrein diverse beschikkingen afgegeven. Deze worden onderstaand benoemd.

- Beschikking ernst en urgentie Provincie Overijssel, MBG 97/2855, 27 oktober 1997 gehele terrein.
- Brief Gemeente Deventer, O&V/174897, 28 oktober 2014 voor de deelgebieden I, II en III.
- Instemming Plan van aanpak, Omgevingsdienst IJsselland, Z2024/00003473, 26 april 2024 voor de verontreiniging van deellocatie A
- Beschikking saneringsplan, Omgevingsdienst IJsselland, Z2025-00001925, 11 juni 2025 voor de verontreiniging van deellocatie B.

Het huidige raamsaneringsplan betreft het gehele terrein waarbij de basis wordt gevormd door de beschikking uit 1997. Het raamsaneringsplan valt op basis van deze beschikking onder het overgangsrecht.

Met de beschikking op het raamsaneringsplan vervallen de genoemde instemmingen op de saneringsaanpak uit 2024 (A) en de beschikking uit 2025 (B).

Saneringsdoelstelling

Het terrein van de voormalige Roto Smeets wordt herontwikkeld naar een woonbestemming. Om dit mogelijk te maken zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Deze maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt in het raamsaneringsplan. Doel van de bodemsanering is het terrein geschikt te maken voor de geplande woonfunctie. Bodemsanering wordt uitgevoerd in verband met de herontwikkeling van de locatie naar een woongebied, waarbij eventuele humane risico's worden weggenomen.

Grond

De doelstelling voor de bovengrond (tot een diepte van 2,0 m-toekomstig maaiveld) is gebaseerd op een functiegerichte sanering, waarbij de risico's tot een minimum worden beperkt, zodat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen met tuin, plaatsen waar kinderen spelen, ander groen en infrastructuur). Voor de bovengrond (tot 2,0 m - toekomstig maaiveld) wordt de terugsaneerwaarde vastgesteld op

bodemkwaliteitsklasse wonen. Bij de overeenkomst over de grondoverdracht aan de Gemeente is aangegeven dat in de openbare ruimte de verontreinigingen in de bodem zodanig dienen te worden verwijderd, dat toekomstige inrichtings- en beheerwerkzaamheden mogelijk zijn zonder extra kosten als gevolg van bodemverontreiniging.

Voor de ondergrond (vanaf 2,0 m - toekomstig maaiveld) wordt de terugsaneerwaarde vastgesteld op bodemkwaliteitsklasse industrie. Hierbij wordt de sterke verontreiniging in de grond in concentraties boven de interventiewaarde weggenomen.

Grondwater

Omdat overschrijdingen van de interventiewaarden in het grondwater mogelijk humane risico's opleveren en risico voor verspreiding zullen in het grondwater de verontreinigingsconcentraties worden weggenomen tot beneden de interventiewaarden. Dit geldt ook voor de VOCl-verontreiniging van deellocatie E.

In het raamsaneringsplan is niet uitgebreid ingegaan op de grondwatersanering (onttrekking, bemaling, zuivering en lozing). Voorafgaand aan de grondwatersanering dient een bemalingsplan te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Alle bekende verontreinigingsgevallen in het grondwater worden meegenomen binnen het raamsaneringsplan.

De verontreiniging met tolueen in deelgebied A valt formeel onder de zorgplicht. Deze verontreiniging dient in principe geheel verwijderd te worden, voor zover redelijk en billijk. De grondwaterverontreiniging ligt echter binnen de contouren van de Wbb-gevallen B en E. De verontreinigingsgevallen lopen in elkaar over. Volledige verwijdering van de tolueenverontreiniging wordt, voor zover technisch mogelijk, nagestreefd, samen met de verontreinigingen binnen de deellocaties B en E. Hierbij zal de afweging gemaakt worden of de te maken kosten voor volledige verwijdering opwegen tegen het milieurendement. Het realiseren van een "witte vlek" in een grijs gebied wordt niet als billijk en redelijk beschouwd.

Kolengruislaag

De kolengruislaag betreft geen bodem maar zal geheel ontgraven worden. De koolas wordt direct afgevoerd. Nadien wordt de ondergrond onder de kolengruislaag uitgekeurd. De terugsaneerwaarde is hier ook de maximale waarde Wonen,

Ondergrondse tanks

Ondergrondse tanks worden gereinigd, gelicht door een erkende aannemer en afgevoerd volgens de daartoe geldende wet- en regelgeving.

Gronddepots

De kwaliteit van de depotgrond dient te worden vastgesteld zoals aangegeven in het raamsaneringplan, echter op basis van het gehele NEN-pakket.

Saneringsuitvoering

De verontreinigingen in de grond worden verwijderd middels ontgraving. De verontreinigde grond wordt direct afgevoerd naar een erkende verwerker. Grond, waarvan de kwaliteit niet geheel duidelijk is, zal in depot worden gelegd en nadien worden uitgekeurd. Op basis hiervan wordt de eindbestemming bepaald (hergebruik of afvoer).

Ontgraving vindt plaats in den droge, onttrekken van grondwater is noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de geldende voorschriften en de benodigde procecutietijd voor een vergunningaanvraag. Bij bemaling dient, gelet op de aanwezige grondwaterverontreinigingen, ook bepaald te worden of zuivering van het te lozen bemalingswater noodzakelijk is. Hiervoor dient een bemalingsplan te worden opgesteld. Bij het verwijderen van de diepe kelders en de ondergrondse tanks dient vooraf vastgesteld te worden of sprake is van een drijfslag. Indien dit het geval is zal deze voorafgaand aan de graafwerkzaamheden verwijderd moeten worden. Hierbij dient het bevoegd gezag te worden geïnformeerd.

Na verwijdering van de diepe kelders zal de verontreinigingssituatie onder de kelders vastgesteld dienen te worden.

Na ontgraving van de verontreinigde grond en onttrekking met eventuele zuivering van het grondwater wordt de kwaliteit van het grondwater gecontroleerd. Op basis hiervan wordt bepaald of een aanvullende grondwatersanering uitgevoerd moet worden. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de bij de grondsanering voorziene horizontale drainage onderin de ontgravingsput. Deze horizontale drainage wordt tevens al aangesloten op een pompput.

Omdat mogelijk niet alle verontreinigingen/ondergrondse tanks op het terrein zijn ontdekt, worden alle werkzaamheden onder saneringscondities uitgevoerd.

Indien tijdens de ontwikkeling van het terrein wordt gestuit op een niet ontdekte verontreiniging in de bodem, dan dient het bevoegd gezag hiervan direct op de hoogte te worden gesteld. Aangegeven moet worden om wat voor verontreiniging het gaat, in welke mate en globale omvang en hoe deze verwijderd gaat worden.

Na afloop van de bodemsanering dienen alle resultaten te worden verwerkt in een evaluatieverslag. Dit verslag dient ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegde gezag.

Conclusie:

Wij constateren dat de gekozen saneringsvariant in overeenstemming is met de saneringsdoelstelling van artikel 39 van de Wet bodembescherming.

Kadastrale registratie publiekrechtelijke beperkingen

Bij het vaststellen van de beschikking ernst en urgentie van 27 oktober 1997 zijn de volgende percelen op basis van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) ingeschreven bij het kadaster:

Gemeente	Sectie	Nummer
Deventer	C	3342 (voorheen 1996)
Deventer	C	3343 (voorheen 1996)

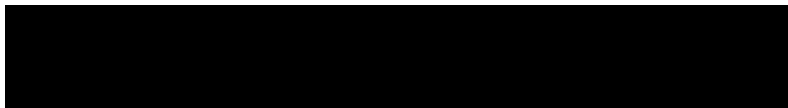
VOORSCHRIFTEN

Algemeen: Alle hieronder genoemde formulieren zijn te vinden op de website van de Omgevingsdienst IJsselland: <https://www.odijsselland.nl/od-voor-bedrijven/formulieren/sanering-formulieren/>.

1. U dient de volgende momenten bij de gemeente Deventer, ter attentie van bodem@odijsselland.nl te melden:
 - a) Start van de sanering: uiterlijk 5 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden om de bodem te saneren;
 - b) Het einde van de sanering of van een fase van de sanering: uiterlijk 1 week na afronding.
2. De sanering dient plaats te vinden overeenkomstig het ingediende saneringsplan, waarmee door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer met het afgeven van deze beschikking is ingestemd (*artikel 39a Wet bodembescherming*).
3. Indien gedurende de sanering blijkt dat een wijziging of afwijking van het saneringsplan dan wel plan van aanpak noodzakelijk is, dan dient dit vooraf overlegd te worden met de contactpersoon zoals genoemd in de beschikking en de desbetreffende toezichthouder om zo de vervolgprocedure te bepalen (*artikel 39 lid 4 Wet bodembescherming*).

4. Voorafgaand aan de bemaling/grondwatersanering dient een bemalingsplan te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de lozingseisen en de proceduredtijden die met een dergelijke lozing gepaard kunnen gaan.
5. Omdat mogelijk niet alle verontreinigingen/ondergrondse tanks op het terrein zijn ontdekt, worden alle werkzaamheden onder saneringscondities uitgevoerd.
6. Na de uitvoering van de sanering of een fase van de sanering, doet degene die de bodem heeft gesaneerd dan wel een fase van de sanering heeft uitgevoerd, daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk verslag aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer, doch uiterlijk binnen drie maanden na melding afronding. Het verslag behoeft instemming (*artikel 39c Wet bodembescherming*).
7. Indien na de sanering verontreiniging in de bodem aanwezig is en in het saneringsverslag is aangegeven dat er actieve maatregelen moeten worden genomen, wordt tegelijk met of zo spoedig mogelijk na toezending van het saneringsverslag een nazorgplan ingediend waarin die maatregelen zijn beschreven (*artikel 39d Wet bodembescherming*).
6. De eigenaar en de gebruiker van de te saneren locatie zijn verplicht een herinrichting of een verandering van gebruik, functie of bestemming van de locatie (anders dan nu gepland) voor het realiseren van de gewijzigde bestemming schriftelijk te melden bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer (*artikel 37 lid 6 Wet bodembescherming*).

Met vriendelijke groet,
het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer,
namens deze



Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

PROCEDURELE ASPECTEN

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (bekendmaking geschiedt door toezending besluit aan aanvrager).

Ons besluit wordt gepubliceerd op onze website
<http://www.deventer.nl/bekendmakingen>

Bezwaar

Een belanghebbende kan binnen de bovengenoemde termijn een bezwaar indienen.

De wet stelt eisen aan uw bezwaarschrift:

1. U zegt met welk besluit u het niet eens bent. Dit doet u door in uw bezwaarschrift het kenmerk te vermelden dat op onze brief staat;
2. U zegt waarom u het niet eens bent met dit besluit;
3. U zet uw naam, adres, handtekening en de datum op uw bezwaarschrift;
4. U verstuurt het bezwaarschrift op tijd. Op onze brief staat een verzenddatum. U stuurt ons binnen zes weken na die datum uw bezwaarschrift.

Een bezwaarschrift kan digitaal worden ingediend bij de gemeente Deventer. U gebruikt daarvoor ons digitale bezwaarformulier. U vindt het formulier via <http://www.deventer.nl/producten-en-diensten/digitaal-loket/bezwaar-en-beroep>).

Mits tijdig bezwaar is gemaakt, kan aan de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden verzocht om met betrekking tot het besluit een voorlopige voorziening te treffen.

Vrijwaring

Dit besluit is genomen op grond van de door de melder ingediende gegevens. Indien blijkt dat deze gegevens onjuist of onvolledig zijn, is de gemeente niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg hiervan.

Afschriften

Wij hebben een afschrift van deze beschikking gezonden aan:

