

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Ontwikkelperspectief Topicus

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001948	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	17-11-2020
Datum	24-11-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	17-11-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	11-11-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	11-11-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	12-11-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-11-25

Bijlagen

1. Ontwikkelperspectief Topicus November 2020
2. Bijlagen bij Ontwikkelperspectief Topicus
3. Persbericht Ontwikkelperspectief Topicus

B & W d.d.: 17-11-2020

Besloten wordt:

1. Het Ontwikkelperspectief Topicus vast te stellen;
2. het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
3. de stukken aan te bieden aan de raad;
4. de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
de financiële gevolgen worden opgevangen binnen de lopende begroting, vanuit de middelen die beschikbaar zijn voor de ontwikkelingen Stadscampus.	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

In juni 2019 is er een intentieovereenkomst gesloten met Topicus om voor eigen rekening en risico de mogelijkheden te verkennen voor de herontwikkeling van het gebied omsloten door de Keizerstraat, Brinkpoortstraat, Singel en de Singelstraat te Deventer. Uitsluitend voor het gedeelte van de gronden en panden waar Topicus eigenaar van is. De uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn vastgelegd in het Ontwikkelperspectief Topicus.

In juni 2020 is het concept Ontwikkelperspectief Topicus aangeboden aan de raad, omwonenden en diverse stakeholders en adviesraden. De afgelopen maanden zijn via bijeenkomsten (fysiek en digitaal) de reacties op dit concept Ontwikkelperspectief opgehaald. Bij het Ontwikkelperspectief zijn alle binnengekomen reacties gevoegd, zodat iedereen er kennis van kan nemen.

Dat een ontwikkeling op deze locatie in de stad, gelegen in het Beschermd Stadsgezicht en een schakel tussen het station, de binnenstad en de Stadscampus Deventer, leeft bij velen is duidelijk.

De resultaten van het communicatie- en participatieproces zijn verwerkt in dit Ontwikkelperspectief Topicus. De reacties en afwegingen zijn separaat toegevoegd zodat een afgewogen besluit genomen kan worden.

Het Ontwikkelperspectief is opgesteld vanuit de gedachte om op deze locatie een totaal concept te ontwikkelen waarin ruimte is voor werken, wonen, leren en ontspanning. Deze ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van de economische infrastructuur, de werkgelegenheid en het onderwijs. In dit licht bezien is deze ontwikkeling een impuls voor de verdere ontwikkeling van de Stadscampus in Deventer. De Stadscampus betreft een gebied van de Post NL locatie tot en met Saxion. Gezien de ligging van de te her-ontwikkelen locatie is het van belang dat de planontwikkeling in balans moet zijn tussen de waarden van de bestaande omgeving en het Beschermd Stadsgezicht en de ambities van de Stadscampus en de ligging aan het Stationsplein.

In het Ontwikkelperspectief zijn de hoofduitgangspunten vastgelegd waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Gezien de gevoeligheid van de locatie is het van belang dat gedurende de verdere planontwikkeling er blijvend getoetst moet kunnen worden of er recht gedaan wordt aan de uitgangspunten. Daarom is in het Ontwikkelperspectief ook vastgelegd dat er een kwaliteitsteam wordt samengesteld (met experts van buiten de gemeente) dat meekijkt en adviseert bij de planontwikkeling. Omwonenden worden via een communicatie en participatietraject betrokken bij de planvorming.

Het ontwikkelingsperspectief Topicus sluit aan bij de vastgestelde omgevingsvisie, waarin het Topicus carré is opgenomen als onderdeel van de Stadscampus en waar wonen, werken, leren en vrije tijd gecombineerd verweven raken om daarmee ook een concurrerend vestigingsmilieu aan te kunnen bieden.

De ontwikkeling van het Topicus carré vraagt om een ruimtelijk concept dat een goede balans moet worden tussen de bestaande omgeving (Beschermd Stadsgezicht) en de ambities van Topicus en de Stadscampus.

De hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn:

1. Het zorgvuldig omgaan met de specifieke kenmerken van het Parksingelgebied, van het 19^e-eeuwse bouwblok Keizerstraat, Singel, Singelstraat en Brinkpoortstraat en van de afzonderlijke gebouwen in dat gebied;

2. De uitdrukking van een hoogwaardige, eigentijdse ruimtelijke opzet en verschijningsvorm van het bouwblok passend bij de locatie en de omgeving.
3. Een evenwichtige opbouw en ontwikkeling van het carré; wat betreft: gebouwd programma, flexibiliteit in het gebruik, functionaliteit, met handhaving van de monumentale waarden;
4. Een massa- en volumeopbouw die past bij de schaal en maat, korrel, betekenis en functie van de bestaande en omliggende bebouwing en de aangrenzende openbare ruimte;
5. Een hoogwaardig ingerichte en publiek toegankelijke buitenruimte(n) binnen het Topicus carré; waardoor er lucht en ruimte ontstaat tussen de diverse planonderdelen.
6. De kwaliteit van de herontwikkeling van het plangebied als geheel;
7. Verder ontwerpend onderzoek om de uitgangspunten, gebaseerd op de kennis van dit moment, te nuanceren of definitiever te maken.
8. Gelet op de kwetsbaarheid van de locatie wordt voor de kwaliteitstoets op de ontwikkeling een kwaliteitsteam in het leven geroepen, waarin experts op het gebied van stedenbouw/architectuur/landschap/cultuurhistorie van buiten de gemeente. Dit kwaliteitsteam adviseert het College van B&W (aanvullend op adviezen van bestaande adviesorganen) over de voorgelegde plannen en is onafhankelijk.

Beoogd resultaat

Met het vaststellen van het Ontwikkelperspectief Topicus worden de uitgangspunten vastgelegd voor de start van de planvorming. De planvorming zal in 1e instantie resulteren in een masterplan (structuurontwerp waarin volumes, maat, schaal en beeldkwaliteit worden aangegeven.). Dit masterplan wordt opgesteld in overleg met een kwaliteitsteam en omwonenden en andere stakeholders worden verder betrokken om daarna ter vaststelling te worden aangeboden aan de raad.

Kader

- Vastgestelde omgevingsvisie
- Nota 2019-000476
- Raadsmededeling bij aanbieden Concept Ontwikkelperspectief

Argumenten voor en tegen

Argumenten tegen:

- Het ontwikkelperspectief biedt de mogelijkheid om een hoogteaccent (40 meter) te realiseren en een toename van de huidige bouwmassa, waardoor het binnenterrein bebouwd kan worden. Hoewel uit de verdere planontwikkeling zal moeten blijken of dit kwalitatief inpasbaar is, zonder afbreuk te doen aan de omgeving, maar juist voor lange termijn meerwaarde kan zijn voor de stad, leidt dit tot weerstand bij omwonenden en andere stakeholders.
- Gezien het proces dat in de masterplanfase doorlopen gaat worden heeft de initiatiefnemer Topicus ook nog geen zekerheid over definitieve volume en hoogte.

Argumenten voor:

- Het ontwikkelperspectief is opgesteld om de ruimtelijke uitgangspunten te bepalen. Er is nog geen plan of ontwerp om aan de hand daarvan de kaders scherper te kunnen vastleggen. Juist omdat er nog ruimte wordt gelaten in het ontwikkelperspectief om verder te onderzoeken of volume en hoogteaccent inpasbaar is, rekening houdend met de uitgangspunten, ontstaat de mogelijkheid om te onderzoeken door de door Topicus in te huren architect(en) samen met een kwaliteitsteam of er voor deze beeldbepalende locatie een kwalitatief hoogstaand ontwerp mogelijk is, dat meerwaarde heeft voor de omgeving en de stad.
- Het Ontwikkelperspectief moet gezien worden als een uitdaging om te onderzoeken of een ambitieuze ontwikkeling op deze locatie mogelijk is.

- Door het instellen van een kwaliteitsteam, die samengesteld is met diverse disciplines waaronder stedenbouwkundigen, architecten en erfgoed deskundigen, wordt de kans gegeven om te komen tot een ontwerp dat meerwaarde heeft.
- Bovendien kan bij een negatief advies van het kwaliteitsteam worden besloten dat de maximale hoogte in zoekgebied niet zal leiden tot gewenst resultaat en niet haalbaar is.

Extern draagvlak (partners)

In juni zijn (met de beperkingen) in 4 sessies op 23 en 25 juni 2020 omwonenden geïnformeerd over het concept Ontwikkelperspectief. Alle opgehaalde reacties zijn verwerkt in een reactiedocument, waarbij tevens is aangegeven op welke onderdelen het concept Ontwikkelperspectief is aangepast. De resultaten zijn gedeeld met de omwonenden op 22 september 2020. In juni en juli is ook de raad geïnformeerd en zijn er gesprekken geweest met de PAR en de diverse erfgoedpartijen, schouwborg en binnenstad. Hen is gevraagd om ook in een vroeg stadium te reageren. Dat heeft geleid tot diverse reacties en adviezen. In de bijlage is aangegeven op welke wijze het Ontwikkelperspectief is aangepast naar aanleiding van deze reacties. Met name zijn de kwaliteitseisen en zorgvuldigheid waaraan verdere planvorming moet voldoen aangescherpt en wordt voor de vervolgfase een kwaliteitsteam geïntroduceerd, dat nadrukkelijk de masterplanfase zal begeleiden. Maar ook met de omwonenden zullen betrokken worden bij het vervolgtraject doordat samen met omwonenden een communicatie- en participatieproces opgesteld wordt.

Financiële consequenties

De door de gemeente gemaakte kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Als gevolg van de situatie rond Corona en als gevolg van de overlopende belangen richting de Stadscampus breed, zijn er extra kosten voor het participatietraject gemaakt. Dit aspect komt terug via de Kwartaalrapportage, langs de lijn van het programma Ruimtelijke Ontwikkeling (5).

Het inzetten van een Kwaliteitsteam vraagt extra middelen. Vanwege de positie van dit kwaliteitsteam ligt het niet voor de hand om deze te verhalen op de initiatiefnemer. De kosten daarvan blijven daarom voor de gemeente en kunnen worden gedekt uit de lopende begroting, waarbij wordt geput uit de incidentele middelen die voor de Stadscampus beschikbaar zijn gesteld.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het Ontwikkelperspectief zal de initiatiefnemer Topicus een masterplan opstellen in overleg met gemeente en het kwaliteitsteam. Het masterplan waarin definitief maat, schaal, hoogte en volume in aansluiting op de omgeving wordt vastgelegd zal aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Ontwikkelperspectief Topicus

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2020-001948

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

17 november 2020

Voorstel

In te stemmen met het Ontwikkelperspectief Topicus, waarin de uitgangspunten zijn geformuleerd voor de herontwikkeling van de locatie van Topicus.

Kern van het raadsvoorstel

In juni 2019 is er een intentieovereenkomst gesloten met Topicus om voor eigen rekening en risico de mogelijkheden te verkennen voor de herontwikkeling van het gebied omsloten door de Keizerstraat, Brinkpoortstraat, Singel en de Singelstraat te Deventer. Uitsluitend voor het gedeelte van de gronden en panden waar Topicus eigenaar van is. De uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn vastgelegd in het Ontwikkelperspectief Topicus.

In juni 2020 is het concept Ontwikkelperspectief Topicus aangeboden aan de raad, omwonenden en diverse stakeholders en adviesraden. De afgelopen maanden zijn via bijeenkomsten (fysiek en digitaal) de reacties op dit concept Ontwikkelperspectief opgehaald. Bij het Ontwikkelperspectief zijn alle binnengekomen reacties gevoegd, zodat iedereen er kennis van kan nemen. Dat een ontwikkeling op deze locatie in de stad, gelegen in het Beschermd Stadsgezicht en een schakel tussen het station, de binnenstad en de Stadscampus Deventer, leeft bij velen is duidelijk. De Stadscampus betreft een gebied rondom het station van de Post NL locatie tot en met Saxion.

De resultaten van het communicatie- en participatieproces zijn verwerkt in dit Ontwikkelperspectief Topicus. De reacties en afwegingen zijn separaat toegevoegd zodat een afgewogen besluit genomen kan worden. Het Ontwikkelperspectief is opgesteld vanuit de gedachte om op deze locatie een totaalconcept te ontwikkelen waarin ruimte is voor werken, wonen, leren en ontspanning. Deze ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van de economische infrastructuur, de werkgelegenheid en het onderwijs. In dit licht gezien is deze ontwikkeling een impuls voor de verdere ontwikkeling van de Stadscampus in Deventer.

Gezien de ligging van de te her-ontwikkelen locatie is het van belang dat de planontwikkeling in balans moet zijn tussen de waarden van de bestaande omgeving en het Beschermd Stadsgezicht en de ambities van de Stadscampus en de ligging aan het Stationsplein. In het Ontwikkelperspectief zijn de hoofduitgangspunten vastgelegd waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Gezien de gevoeligheid van de locatie is het van belang dat gedurende de verdere planontwikkeling er blijvend getoetst moet kunnen worden of er recht gedaan wordt aan de uitgangspunten. Daarom is in het Ontwikkelperspectief ook vastgelegd dat er een kwaliteitsteam wordt samengesteld dat meekijkt en adviseert bij de planontwikkeling. Omwonenden worden via een communicatie en participatietraject betrokken bij de planvorming.

Het ontwikkelingsperspectief Topicus sluit aan bij de vastgestelde omgevingsvisie, waarin het Topicus carré is opgenomen als onderdeel van de Stadscampus en waar wonen, werken, leren en vrije tijd gecombineerd verweven raken om daarmee ook een concurrerend vestigingsmilieu aan te kunnen bieden. De ontwikkeling van het Topicus carré vraagt om een ruimtelijk concept dat een goede balans moet worden tussen de bestaande omgeving (Beschermd Stadsgezicht) en de ambities van Topicus en de Stadscampus.

De hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn:

1. Het zorgvuldig omgaan met de specifieke kenmerken van het Parksingelgebied, van het 19e-eeuwse bouwblok Keizerstraat, Singel, Singelstraat en Brinkpoortstraat en van de afzonderlijke gebouwen in dat gebied;
2. De uitdrukking van een hoogwaardige, eigentijdse ruimtelijke opzet en verschijningsvorm van het bouwblok passend bij de locatie en de omgeving.
3. Een evenwichtige opbouw en ontwikkeling van het carré; wat betreft: gebouwd programma, flexibiliteit in het gebruik, functionaliteit, met handhaving van de monumentale waarden;
4. Een massa- en volumeopbouw die past bij de schaal en maat, korrel, betekenis en functie van de bestaande en omliggende bebouwing en de aangrenzende openbare ruimte;
5. Een hoogwaardig ingerichte en publiek toegankelijke buitenruimte(n) binnen het Topicus carré; waardoor er lucht en ruimte ontstaat tussen de diverse planonderdelen.
6. De kwaliteit van de herontwikkeling van het plangebied als geheel;
7. Verder ontwerpend onderzoek om de uitgangspunten, gebaseerd op de kennis van dit moment, te nuanceren of definitiever te maken.
8. Gelet op de kwetsbaarheid van de locatie wordt voor de kwaliteitstoets op de ontwikkeling een kwaliteitsteam in het leven geroepen, waarin experts op het gebied van stedenbouw/architectuur/landschap/cultuurhistorie van buiten de gemeente. Dit kwaliteitsteam adviseert het College van B&W (aanvullend op adviezen van bestaande adviesorganen) over de voorgelegde plannen en is onafhankelijk

Beoogd resultaat

Met het vaststellen van het Ontwikkelperspectief Topicus worden de uitgangspunten vastgelegd voor de start van de planvorming. De planvorming zal in 1e instantie resulteren in een masterplan (structuurontwerp waarin volumes, maat, schaal en beeldkwaliteit worden aangegeven.). Dit masterplan wordt opgesteld in overleg met een kwaliteitsteam. Met omwonenden en andere stakeholders wordt een communicatie - en participatietraject opgesteld voor de masterplanfase. Het masterplan wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Kader

- De door de raad vastgestelde omgevingsvisie, waarin de ambities voor deze locatie zijn omschreven om meer functies op deze locatie te ontwikkelen.
- De ambities van de Kien Stadscampus Deventer, waaraan de ontwikkeling van deze locatie kan bijdragen als een authentieke, eigenwijze en vernieuwende stad.
- De vastgestelde beleidsuitgangspunten van de gemeente Deventer

Argumenten ten behoeve van de raad

Het Ontwikkelperspectief biedt de mogelijkheid om in de masterplan fase te onderzoeken of er een hoogteaccent gerealiseerd kan worden met een toename van de bouwmassa, waardoor het binnenterrein (onder voorwaarden) bebouwd kan worden. Hoewel uit de verdere planvorming in de masterplanfase zal moeten blijken of dit kwalitatief inpasbaar is, zonder afbreuk te doen aan de bestaande omgeving, leidt dit tot weerstand bij omwonenden en enkele stakeholders. Zij willen dat vastgehouden wordt aan de kaders van het huidige bestemmingsplan.

Het ontwikkelperspectief is opgesteld om de ruimtelijke uitgangspunten te bepalen. Omdat er nog geen ontwerp is, geeft het ontwikkelperspectief de ruimte om in de vervolgfase (masterplan fase) te onderzoeken in welke mate het volume en hoogteaccent inpasbaar is. Rekening houdend met de uitgangspunten, ontstaat de mogelijkheid om te onderzoeken door de door Topicus in te huren architect(en) samen met een kwaliteitsteam of er voor deze beeldbepalende locatie een kwalitatief hoogstaand ontwerp mogelijk is, dat meerwaarde heeft voor de omgeving en de stad.

Het Ontwikkelperspectief moet gezien worden als een uitdaging om te onderzoeken of een ambitieuze ontwikkeling op deze locatie mogelijk is.

Door het instellen van een kwaliteitsteam, die samengesteld is met diverse disciplines waaronder stedenbouwkundigen, architecten en erfgoed deskundigen, wordt de kans gegeven om te komen tot een ontwerp dat meerwaarde heeft.

Bovendien kan bij een negatief advies van het kwaliteitsteam besloten worden dat maximale hoogte in het zoekgebied niet haalbaar is.

De raad stelt het masterplan vast.

Ketenpartners/ participatie

In juni zijn (met de beperkingen) in 4 sessies op 23 en 25 juni 2020 omwonenden geïnformeerd over het concept Ontwikkelperspectief. Alle opgehaalde reacties zijn verwerkt in een reactiedocument, waarbij ook is aangegeven op welke onderdelen het concept Ontwikkelperspectief is aangepast. De resultaten zijn gedeeld met de omwonenden op 22 september 2020. In juni en juli is ook de raad geïnformeerd en zijn er gesprekken geweest met de PAR en de diverse erfgoedpartijen, schouwborg en binnenstad. Hen is gevraagd om ook in een vroeg stadium te reageren. Dat heeft geleid tot diverse reacties en adviezen. In de bijlage is aangegeven op welke wijze het Ontwikkelperspectief is aangepast naar aanleiding van deze reacties. Met name zijn de kwaliteitseisen en zorgvuldigheid waaraan verdere planvorming moet voldoen aangescherpt en wordt voor de vervolffase een kwaliteitsteam geïntroduceerd, dat nadrukkelijk de masterplanfase zal begeleiden. Maar ook met de omwonenden zullen betrokken worden bij het vervolgtraject doordat samen met omwonenden een communicatie- en participatieproces opgesteld wordt.

Financiële consequenties

Het inzetten van een Kwaliteitsteam vraagt extra middelen. Vanwege de positie van dit kwaliteitsteam ligt het niet voor de hand om deze te verhalen op de initiatiefnemer. De kosten daarvan blijven daarom voor de gemeente en kunnen worden gedekt uit de lopende begroting, waarbij wordt geput uit de incidentele middelen die voor de Stadscampus beschikbaar zijn gesteld.

Betrokkenheid van de raad

De raad stelt het ontwikkelperspectief vast en zal het masterplan vaststellen. In het masterplan wordt duidelijk of er een positief advies komt van het kwaliteitsteam voor het uiteindelijke volume, maat en schaal van de herontwikkeling.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Ontwikkelperspectief Topicus
Voorstelnummer	2020-001948
Raadstafel d.d.	--
Raadsvergadering	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 november 2020, nummer 2020-001948.

BESLUIT

- 1 In te stemmen met Ontwikkelperspectief Topicus, waarin de uitgangspunten zijn geformuleerd voor de herontwikkeling van de locatie van Topicus.

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

A. Kerver

R.C. König



Topicuscarré Deventer

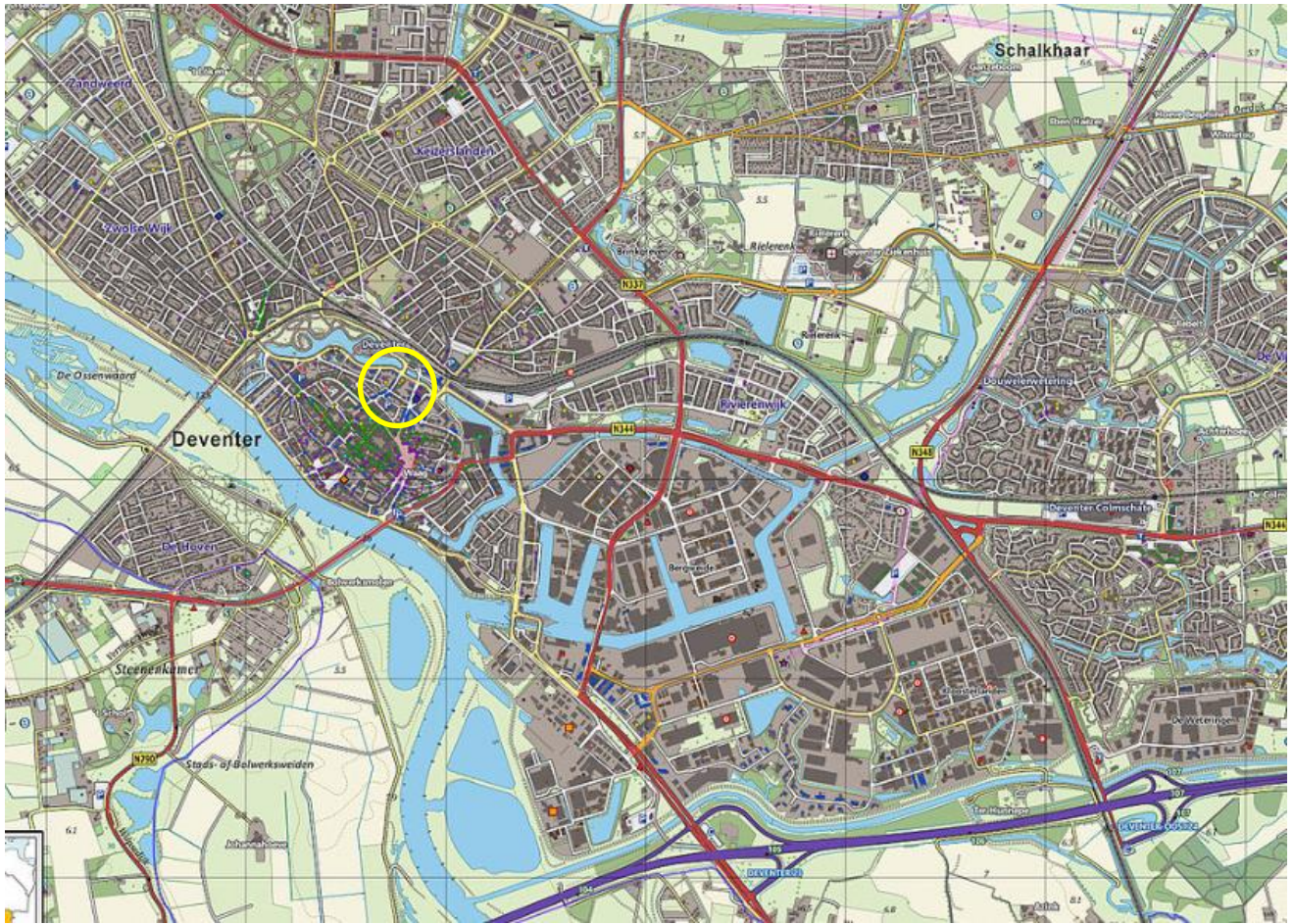
Ontwikkelperspectief

November 2020

Uitgave : definitief, 18-11-2020
Naam : Gijs. Frencken, Ad Anker, Gerda Kroeze, Willemien Berkers
Telefoonnummer : -
Mail : w.berkers@deventer.nl

Inhoud

Inleiding	4
1.1 Algemeen	5
1.2 Aanleiding	5
1.3 Beoogd maatschappelijk effect	7
1.4 Ontwikkelperspectief	7
2 Huidige situatie	8
2.1 Plangebied	8
2.2 Historie	10
2.3 Beschrijving Plangebied	12
2.4 Openbare ruimte en bereikbaarheid	14
3 Visie op de ontwikkeling	16
3.1 Omgevingsvisie	16
3.2 Stadscampus: genereren van synergie	17
3.3 Topicus en de Stadscampus	19
3.4 Hoofduitgangspunten voor de ontwikkeling	21
3.5 Verdere uitgangspunten voor het Carré	21
3.6 Overige uitgangspunten	26
3.7 Mobiliteit	29
3.8 Duurzaamheid	30
3.9 Overleg	30
Bijlage 1. Relevant Beleidskader	31
1. Beschermd Stadsgezicht	31
2. Welstandsnota	32
3. Beeldkwaliteitsplan Beschermd Stadsgezicht	32
4. Bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen”	32
5. Woonvisie Deventer 2018	33
6. Mobiliteit	34
7. Milieu, energie en duurzaamheid	34
8. Bedrijven en milieuzonering	36
9. Akoestiek	37
10. Bodem/ niet gesprongen explosieven	38
11. Archeologie	39
12. Luchtkwaliteit	41
13. Externe veiligheid	41
14. Milieueffectrapportage	42
15. Inrichting leefomgeving	42
Bijlage 2 Visie Topicus	43
Bijlage 3 Kwaliteit voor ogen	46
Bijlage 4 Het begrip ‘Campus’	48



Inleiding

1.1 Algemeen

Dit Ontwikkelperspectief bevat de visie op en uitgangspunten van de Gemeente Deventer voor de ontwikkeling van de locatie van Topicus in de binnenstad van Deventer. Dit Ontwikkelperspectief vormt de voorlopige afronding van de afspraken uit de intentieovereenkomst met Topicus B.V. en is tot stand gekomen in samenwerking met Topicus B.V.

Het Concept Ontwikkelperspectief is besproken met omwonenden en andere stakeholders en/of belanghebbenden. De resultaten van het communicatie- en participatieproces zijn meegenomen als afweging bij de besluitvorming door het college van Burgemeester en wethouders en de raad. Het Ontwikkelperspectief is een eerste stap in de ontwikkeling van het Topicuscarré en zal, na vaststelling door het College van Burgemeester en wethouders en de raad, de basis zijn voor het sluiten van een anterieure overeenkomst met Topicus, en vervolgens voor de uitwerking tot een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsparagraaf, het opstellen van een bestemmingsplan, een inrichtingsplan openbare ruimte en tot slot de bouwplannen.

1.2 Aanleiding

Initiatief Topicus

In het voorjaar van 2019 heeft Topicus de gemeente Deventer gevraagd om mee te werken aan een verkenning naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van een ICT-campus als uitbreiding op de locatie nabij het station in de Deventer binnenstad, het zogenaamde “Topicus-carré”.

Topicus is een innovatief ICT-bedrijf met de hoofdvestiging in Deventer. Het bedrijf richt zich op de ontwikkeling van digitale diensten om de zelfredzaamheid van mensen te vergroten; en dit met name op het gebied van een goed bereikbare zorg, transparante finance, gedegen onderwijs en een gezonde relatie met de overheid. Het bedrijf positioneert zich daarmee middenin de samenleving. En zo wil het bedrijf zich ook fysiek manifesteren: midden in de stad Deventer.

Topicus is momenteel gevestigd in een deel van het Leeuwenbrugcomplex en een aantal panden in het bouwblok tussen de Singel, Singelstraat, Keizerstraat en Brinkpoortstraat (het Topicus-carré). De wens van het bedrijf is om het bouwblok met de bijbehorende buitenruimte uit te bouwen/te vervangen en te intensiveren tot een ICT-campus met ruimte voor werken, wonen, leren en ontspannen. Deze ontwikkeling is voor Topicus van belang om jong talent en (jonge) professionals aan het bedrijf te kunnen binden en hun internationale groei-ambities waar te kunnen maken. Of anders gezegd: de campus-ontwikkeling is voor Topicus noodzaak om als ICT-bedrijf internationaal competitief te blijven. De ontwikkeling vormt een belangrijke bouwsteen in het denken over en de ontwikkeling van de Stadscampus als schakel tussen onderwijs, onderzoek en het gevestigde bedrijfsleven met o.a. grote ingenieursbureaus. Het is evident dat een dergelijke ontwikkeling ook in het belang is van Deventer. Voorwaarde daarbij is dat deze ontwikkeling past in de ruimtelijke structuur van de stad.

Gewenst programma Topicus

Visie

De ruimte behoefte van Topicus wordt ingegeven door hoe Topicus werkt, hoe hard Topicus groeit, maar vooral hoe Topicus zichzelf ziet en wat ze als werkgever denkt te moeten uitstralen: ICT is het

gevecht om het talent: wat heeft het talent anno 2023 nodig, hoe bindt je talent in 2023 en hoe trek je nieuw talent van elders naar Deventer om bij Topicus of ander bedrijf in de ICT Campus Deventer te willen werken. Topicus hanteert in haar visie op werken in 2023 en verder het Wonen, Werken, Leren, Lifestyle (WWLL of W2L2) concept. . Dat vereist veel verschillende functies in de directe omgeving. Een totaalconcept op huisvesting en leven, waarbij werk en leven voortdurend interacteren en door elkaar lopen, ligt op een Campus dicht bij elkaar. Werknemers verwachten dat ook de werkgever zich druk maakt voor ontspanning, cultuur, gezond leven, enz. Voor voorbeelden van een stedelijke campus waar wonen, werken en leren in een stedelijke context zijn geplaatst wordt verwezen naar bijlage 4.

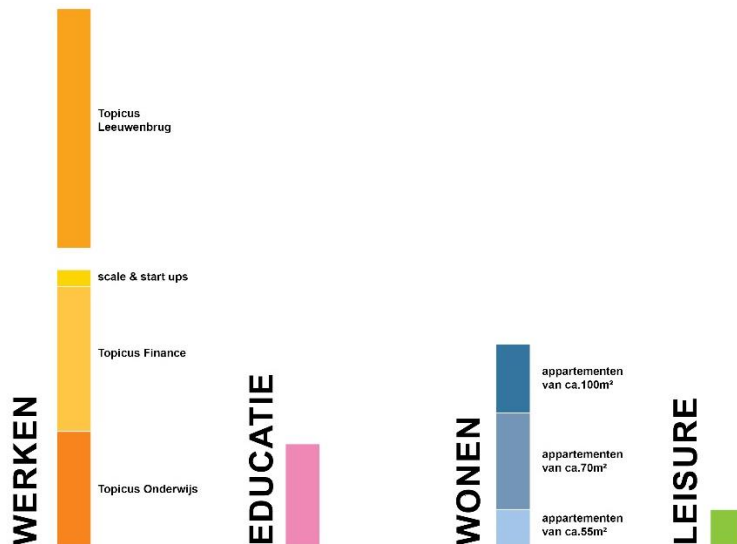


Fig. samenstelling gewenst Programma Topicus

Leren

Er is grote behoefte aan professionalisering van de Topicus University/ opleidingen en samen met Saxion te ondersteunen ICT Master. De behoefte aan onderwijsruimte is in eerder opstellingen van Topicus ingeschat op 1.500- 3.000 m2 afhankelijk van de omvang van de Masteropleiding, samenwerkingen en inschrijvingen, ook buiten Topicus. Deze Onderwijsfunctie is niet per se gebonden aan het Carré alhoewel de oude Kweekschool wel wordt gezien als het schakelpunt en de bestuursfunctie van deze poot. Dat betekent dat naast de Kweekschool er nog een ambitie van ca. 1.500 m2 buiten het Carré gezocht moet worden.

Wonen

Cruciaal onderdeel in de behoeftespecificatie is de woonfaciliteit die Topicus wil kunnen aanbieden om talent te binden. De netto groei van Topicus is in Deventer in 2019 70 medewerkers geweest. De huisvesting wordt ingezet als doorstroom-huisvesting, voor een eindige periode (max. 2 jaar), zodat de nieuwe medewerker ruim de tijd krijgt om in Deventer en omstreken passende huisvesting te regelen. De wervingskracht neemt geweldig toe als te allen tijde aan ca. 80 nieuwe medewerkers (mede ook vanwege talent uit buitenland) huisvesting kan worden geboden. Bij een gemiddelde verblijfsduur van 1,5 jaar betekent dit 120 woningen variërend in omvang van 55-100 m2 gbo.

Werken

Omvang in FTE

In totaal heeft Topicus nu 1.050 medewerkers, waarvan ca. 700 in Deventer. De netto groei in medewerkers per jaar bedraagt ca. 10 à 12%. Dat geldt ook voor het aantal werkplekken in Deventer. Op basis van de huidige groei en de prognose zal in 2023 het volgende het uitgangspunt zijn:

- In Topicus Onderwijs gebouw (singel 9) 280 medewerkers;
- In Leeuwenbrug 580 medewerkers van Topicus Zorg, Overheid en Care.
- In het Carré (keizerstraat 43 en Singel 25) 350 medewerkers Topicus Finance
- In totaal komt het aantal medewerkers in Deventer in 2023 daarmee op ongeveer 1.200, nu ongeveer 680.

Startups en scale-ups

De meerwaarde van startups en scale-ups is voor Topicus groot als basis voor verdere groei. Topicus wil dit faciliteren en wenst hiervoor ruimte beschikbaar te maken voor totaal 30 à 40 medewerkers. Topicus huurt dus " sowieso" voor 400 à 500 medewerkers terug in het nieuwe Carré.

Bovenstaand programma is de wens van Topicus om te realiseren. Aan de gemeente is het om in het Ontwikkelperspectief aan te geven wat de hoofduitgangspunten zijn voor een ontwikkeling op de locatie van Topicus. De Topicus ontwikkeling wordt in een breder perspectief geplaatst van de Stadscampus.

1.3 Beoogd maatschappelijk effect

Het beoogd effect van het accommoderen van het initiatief ligt in de kans op de versterking van de economische infrastructuur, de werkgelegenheid en het versterken van de positie van het beroepsonderwijs in de stad en de regio. De uitdaging ligt erin om deze kans te verzilveren als ontwikkeling met ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde zónder dat dit ten koste gaat van bestaande kwaliteiten van de stad en de locatie zoals bijvoorbeeld de waardevolle historische context.

1.4 Ontwikkelperspectief

Een ontwikkelperspectief formuleert de opgave vanuit de stad en bevat de kaders, inspiratie en ambities die voor de gemeente van belang zijn om het voorgenomen initiatief naar een gewenste, haalbare en realistische ontwikkeling te leiden. Het ontwikkelperspectief voor de Topicus locatie benoemt ook de kansen en risico's voor de locatie en de stad en geeft inzicht in:

- de ambities waar de gemeente, vanuit haar kennis van het verleden en haar toekomstvisie voor Deventer, specifiek op in wil zetten bij de ontwikkeling van het Topicus-carré als belangrijk onderdeel van de Stadscampus, en welke kenmerken en kwaliteiten ze daarbij van belang vindt.
- een overzicht op hoofdlijnen van de uitgangspunten en randvoorwaarden die vanuit het gemeentelijke beleid van belang zijn en waarbinnen de herontwikkeling van het Topicus-carré haar beslag zal moeten krijgen. Het overzicht is niet uitputtend, maar gaat in op de voor de ontwikkeling meest relevante aspecten, zoals archeologie, duurzaamheid, erfgoed, ruimtelijke kwaliteit, functiemenging, wonen, verkeer en parkeren.
- het proces voor de verdere planontwikkeling en de rol(len) van de gemeente daarbij.

Met het ontwikkelperspectief geeft de gemeente de initiatiefnemers dus inzicht in de beleidsmatige speelruimte. Tegelijkertijd biedt het hen inspiratie voor het maken van een plan met een meerwaarde voor Deventer. Daarnaast zal de gemeente het ontwikkelperspectief gebruiken als toetsingskader voor de verdere planontwikkeling.

De opgave is de juiste balans te formuleren tussen de wens van de ondernemer in kader van de Stadscampus in samenhang met en in het belang van de continuïteit van de stadsontwikkeling op lange termijn.

Het Ontwikkelperspectief is dus een eerste stap in een proces dat resulteert in een complexe ingreep in de bestaande en kwalitatief hoogwaardige stedelijke omgeving van dit deel van Deventer. Bij deze ingreep is een groot aantal aspecten van belang die elkaar ook over en weer beïnvloeden. Ontwerp en planvorming moeten dus integraal plaatsvinden en moeten ook integraal worden beoordeeld. Dit betekent dat mogelijk ook een (concept)plan dat op 1 of een beperkt aantal aspecten (gedeeltelijk) buiten bepaalde kaders valt, maar hoog scoort op andere aspecten, niet automatisch hoeft af te vallen voor verdere uitwerking.

2 Huidige situatie

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de binnenstad van Deventer, tegenover het NS-station. De locatie wordt begrensd door de Singel en Stationsplein aan de noordzijde, de Keizerstraat aan de oostzijde, Brinkpoortstraat aan de zuid- en Singelstraat aan de westzijde.

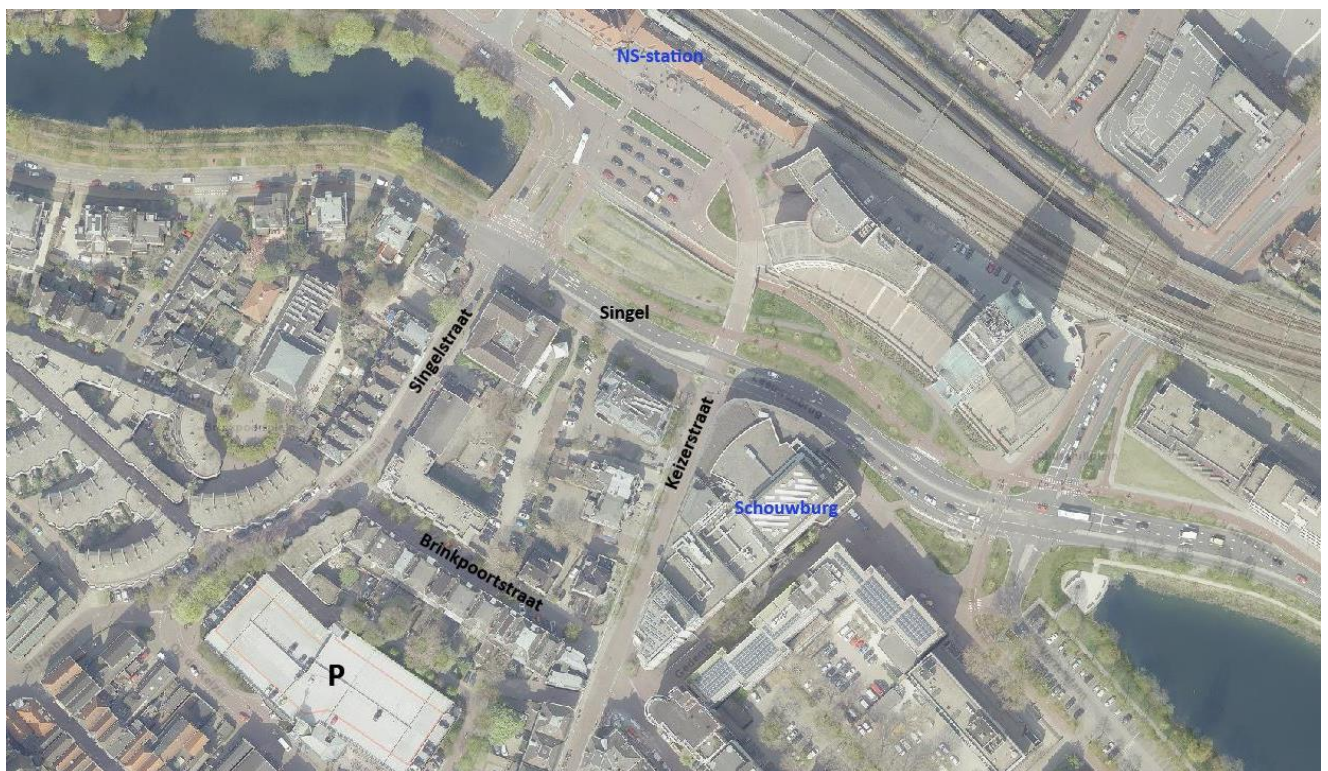


Fig. Ligging plangebied

Het plangebied is onderdeel van het bouwblok binnen de bovengenoemde straten. Topicus is gevestigd in meerdere panden in dit gebied, hierna aangeduid als Topicuscarré. Naast de 3 percelen van Topicus omvat het carré 4 percelen met drie 19^e-eeuwse villa's, gelegen aan de Keizerstraat en Brinkpoortstraat. Voor het overige grenst het plangebied aan openbaar gebied van de gemeente. Het binnenterrein van het carré wordt voor een aanzienlijk deel in beslag genomen door parkeren.

Eigendomssituatie

De locatie omvat de 3 percelen die in eigendom zijn van Topicus onroerend goed BV. Aan de Keizerstraat en Brinkpoortstraat bevinden zich 4 percelen in afzonderlijke particulier eigendommen.



Fig. Kadastrale situatie

2.2 Historie

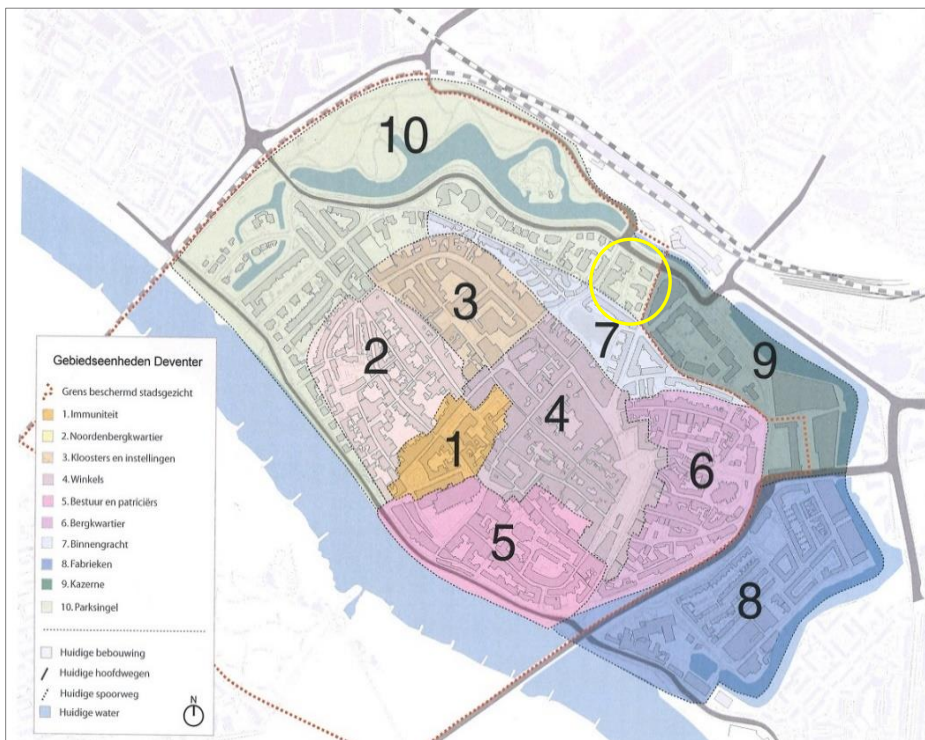


Fig. Deelgebieden Binnenstad Deventer (* Onderzoek cultuurhistorie Steenhuis Meurs)

Het plangebied is gelegen buiten de middeleeuwse stadsmuren van Deventer en bevindt zich ter plaatse van de voormalige vestingwerken, waarbij het grootste deel van het plangebied 'in' de vestinggracht. Na het sletten van de vestingwerken in 1874 is het Singelgebied ontwikkeld. De 19^e-

eeuwse schil kent verschillende deelgebieden met een eigen sfeer en bebouwingsbeeld (zie figuur, nrs 7 t/m 10). Het Topicus-carré maakt deel uit van het zogenaamde Parksingelgebied (nr 10) en grenst het aan het Kazerne-gebied (nr 9).

In 1988 is een groot deel van de binnenstad op grond van artikel 35 van de Monumentenwet aangewezen als Beschermd stadsgezicht. Het Topicus-carré maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. Voor de redengevende beschrijving zie bijlage 1 van de Toelichting van Bestemmingsplan Binnenstad.

In onderstaande figuren is de ontwikkeling van het plangebied en omgeving afleesbaar aan de hand van vijf topografische kaarten vanaf 1875 tot heden:

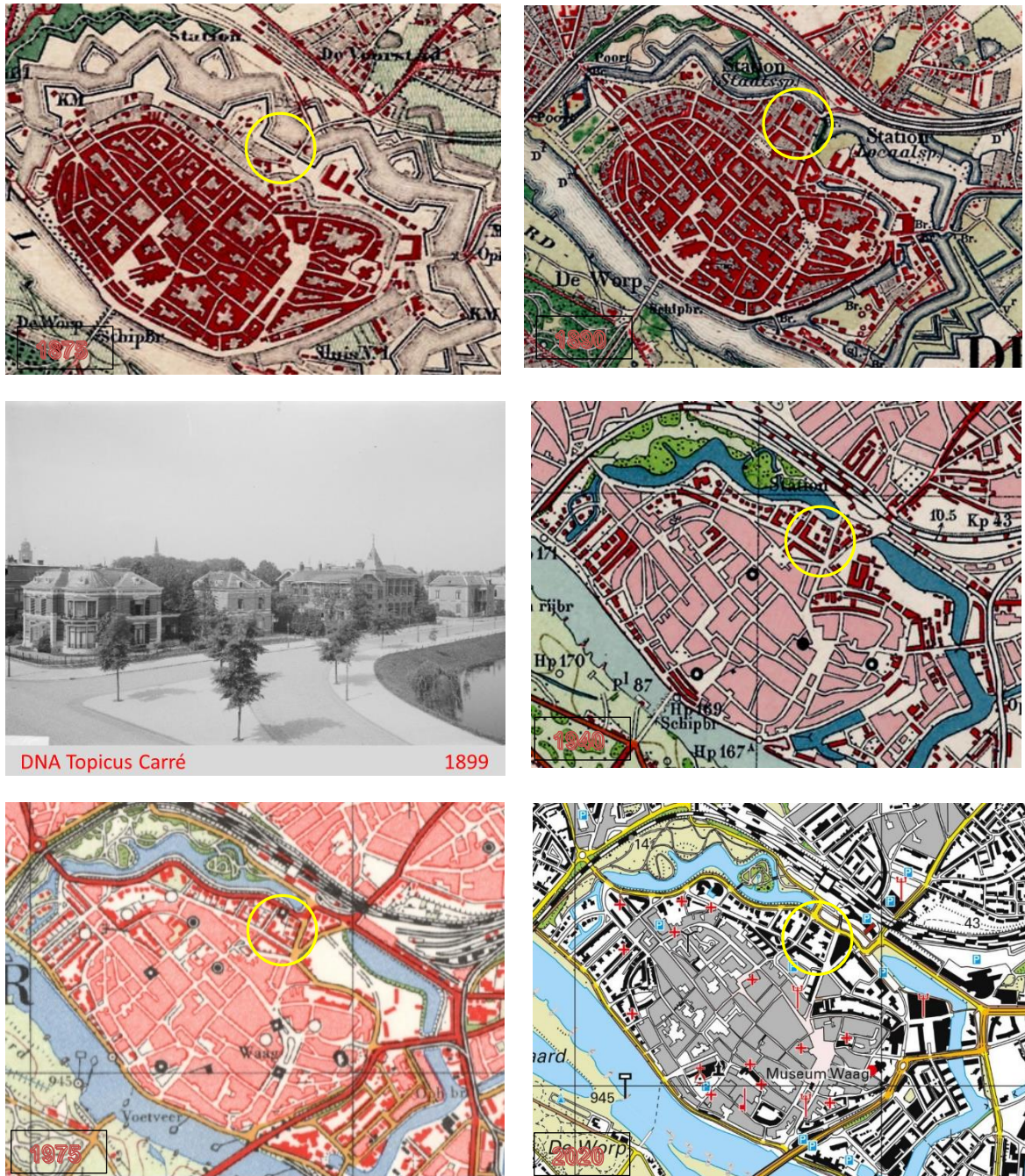


Fig. Historische ontwikkeling plangebied

2.3 Beschrijving Plangebied

Ruimtelijk

Omgeving Plangebied

Het Topicus-carré ligt op een prominente plek in het centrum van Deventer; vanuit het NS-station vormt het via de hoofdroutes Keizerstraat en Singelstraat de overgang naar de Deventer binnenstad. Tevens grenst het enerzijds aan de verbinding tussen het Parksingelgebied (Fig. gebied nr. 10) met zijn karakteristieke villa's (2 hoge bouwlagen + kap) het groene Rijsterborgherpark en anderzijds aan het Kazernegebied met grootschaliger, meer recente bebouwing en de Groene Wal (de voortzetting van het Singelgebied met hoofdinfrastructuur in oostelijke richting).

De Keizerstraat is van oudsher de scheidslijn tussen beide gebieden. Het Parksingelgebied ademt vandaag de dag nog steeds een 19^e-eeuwse sfeer, ondanks het feit dat hier ook ruimtelijke ingrepen van meer recente datum hebben plaats gevonden.

De uitstraling van het aangrenzende Kazernegebied en Handelskade/stationsgebied is van een andere aard: met onder andere de Schouwburg, de kantoren aan de Verzetslaan/Handelskade en de 'Borelmall' weerspiegelt dit gebied de stedelijke ambities van Deventer van de laatste decennia.

Plangebied



Fig. Luchtfoto plangebied

Het Topicuscarré is het 19^e-eeuwse bouwblok aan de rand van de Deventer Binnenstad. Vanouds is er een tweedeling tussen het oostelijk deel met eind 19^e-eeuwse (woon)villa's aan de Keizerstraat en het ensemble van de Kweekschool aan de Singel met daarachter aan de Singelstraat de bijbehorende gymzaal en portierswoning (1882). In vergelijking met de villa's, met voortuinen, kent het schooldeel een meer aaneengesloten bebouwing en een minder groene uitstraling door het grotendeels

ontbreken van (voor)tuinen. Het ensemble van de Kweekschool met bijbehorende gymzaal heeft architectonische waarde en cultuurhistorische betekenis voor de stad.

In de loop van de tijd is deze 19^e -eeuwse eenduidigheid in het bouwblok afgenomen door o.a. de nieuwbouw op de hoek Keizerstraat/Singel en hoek Brinkpoortstraat/Singelstraat.



Fig. Kweekschool

Op de hoek Singel/Keizerstraat bevindt zich het (voormalige) kantoor van woningbouwcorporatie Rentree, gebouwd in 1990. Dit gebouw wijkt door haar architectuur en maatvoering af van de oorspronkelijke villa-achtige uitstraling van dit deel van de 19e-eeuwse bebouwingsschil.

Op de hoek Brinkpoortstraat/Singelstraat bevindt zich nog een gebouw van Topicus, dat aansluit bij de voormalige gymzaal. Op het binnenterrein bevindt zich een parkeerterrein van Topicus. Dit parkeerterrein wordt voor auto's ontsloten vanaf de Brinkpoortstraat.

Functioneel

De Deventer binnenstad kent een veelheid van functies. Er zijn concentraties van functies aan te wijzen binnen de ruimtelijke deelgebieden. Het Topicus-carré omvat voornamelijk kantoren en is dus momenteel monofunctioneel in een binnenstad die zich verder kenmerkt door een mix van functies. De rest van het Parksingelgebied heeft grotendeels een woonfunctie. In de Singelstraat en Brinkpoortstraat bevinden zich aan de overzijde van het plangebied voornamelijk woningen. Het aan de overzijde van de Keizerstraat gelegen Kazernegebied omvat vooral kantoren. In het bouwblok van de Schouwburg aan de Keizerstraat is het, door de verplaatsing van het filmhuis, noodzakelijk een nieuwe invulling te vinden voor de vrijgekomen panden.

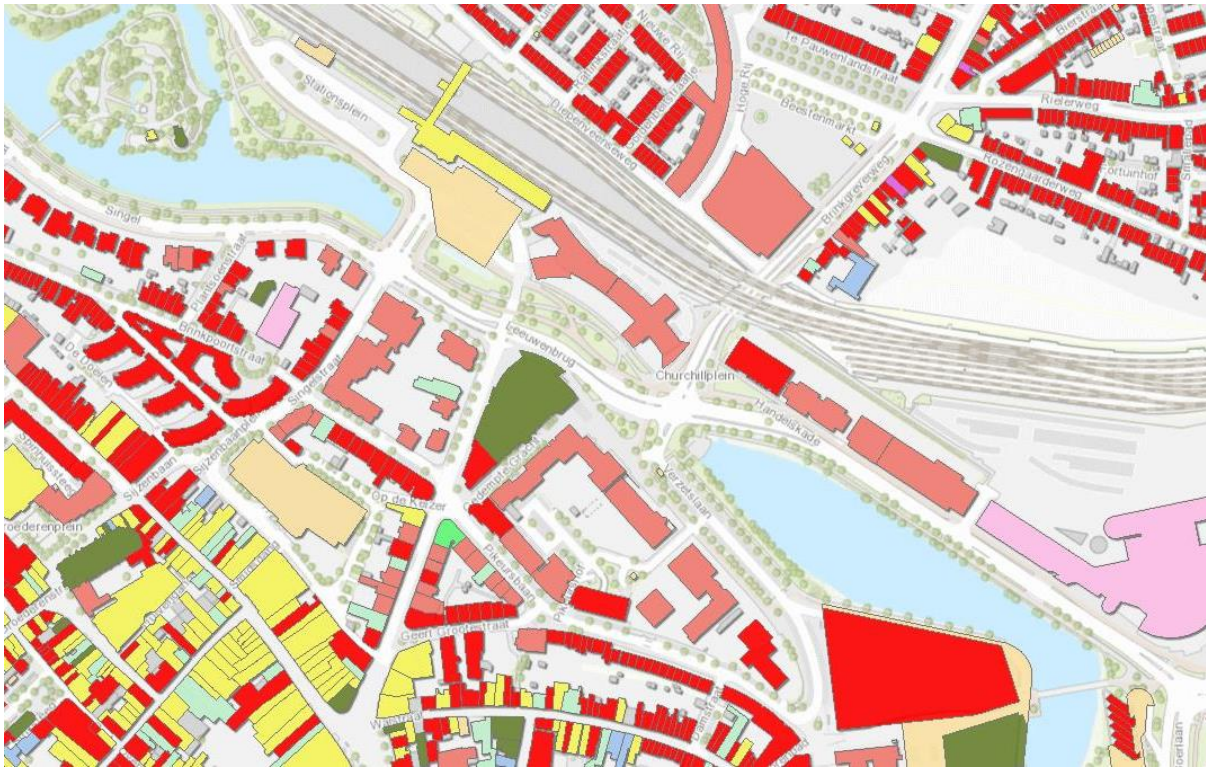


Fig. Functiekaart Binnenstad

■ kantoorfunctie	■ <all other values>
■ logiesfunctie	■ bijeenkomstfunctie
■ onderwijsfunctie	■ gezondheidszorgfunctie
■ overige gebruiksfunctie	
■ sportfunctie	
■ winkelfunctie	
■ woonfunctie	

2.4 Openbare ruimte en bereikbaarheid

Het plangebied grenst aan het recent gerealiseerde plan de *Groene wal*, de heringerichte singelruimte en stationsomgeving die goed aansluit bij de Binnenstad. Met de plannen is de autoverkeersstructuur van Singel tot en met Churchillplein heringericht. De verkeerssituatie is logisch geordend waardoor het makkelijker is geworden om met de bus, te voet of per fiets de binnenstad in te komen.

De voetgangersoversteek van het Stationsplein naar de Keizerstraat is een brede overgang met vluchtheuvel zonder verkeerslichten. Deze zogenaamde Rode Loper is een aantrekkelijke route voor voetgangers en fietsers tussen het station en de binnenstad.

De Keizerstraat is in 2020 heringericht. Deze blijft toegankelijk voor (bevoorrading)verkeer.

De Singelstraat is de tweede toegang tot de binnenstad en vormt de voornaamste toegang voor gemotoriseerd verkeer, o.a. naar de Centrumgarage.

De Brinkpoortstraat, aan de zuidzijde van Topicus-carré, verbindt de Singelstraat met de Keizerstraat en functioneert voor bestemmingsverkeer (eenrichtingsverkeer). Op dit moment is het

parkeerterrein in het Topicus-carré ontsloten vanaf deze straat.

In het kader van de herinrichtingsplannen voor de Keizerstraat wordt een omdraaiing van de rijrichting van de Brinkpoortstraat onderzocht.



Fig. Groene wal en actuele projecten

Actuele projecten

Concreet zijn binnen het Stadscampusgebied enkele projecten gerealiseerd en zijn ontwikkelingen in voorbereiding. In de openbare ruimte is relatief recent het Stationsplein aangepast en heringericht gecombineerd met uitbreiding van de ondergrondse fietsstalling. Hierbij is de route via de Keizerstraat gekozen als de hoofdroute voor voetgangers van het station naar de binnenstad. Op dit moment is een herinrichting van het straatprofiel van de Keizerstraat in uitvoering.

Daarnaast zijn er binnen het Stadscampusgebied meerdere ontwikkelingsprojecten in voorbereiding:

1. Kop Handelskade;
2. Uitbreiding Leeuwenbrug-complex Stationspleinzijde;
3. Ontwikkelingen aan de Verzetslaan;
4. Topicus.



Fig. Herinrichting Keizerstraat

3 Visie op de ontwikkeling

3.1 Omgevingsvisie

De gemeenteraad van Deventer heeft in december 2019 de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen van de gemeente voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. De Omgevingsvisie is in te zien via deventer.nl/omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie is het Topicus-carré als onderdeel van de Stadscampus opgenomen. Gekozen beleidsrichting::

In de gebieden dichtbij het centrum en het station kunnen wonen, werken en vrije tijd steeds meer verweven raken. We kunnen zo de stedelijkheid van Deventer als 'kleine grote stad' een impuls geven en een sterk concurrerend vestigingsmilieu bieden. De ontwikkeling van het gebied tussen station en Saxion, richting een Stadscampus kan dit nog eens bevorderen en versnellen (p.23).

Hoofdstuk 5.1. van de Omgevingsvisie beschrijft de visie op de binnenstad. Aan de hand van onderstaand kaartbeeld en bijbehorende legenda zijn de ruimtelijke en functionele kaders van de Omgevingsvisie inzichtelijk:

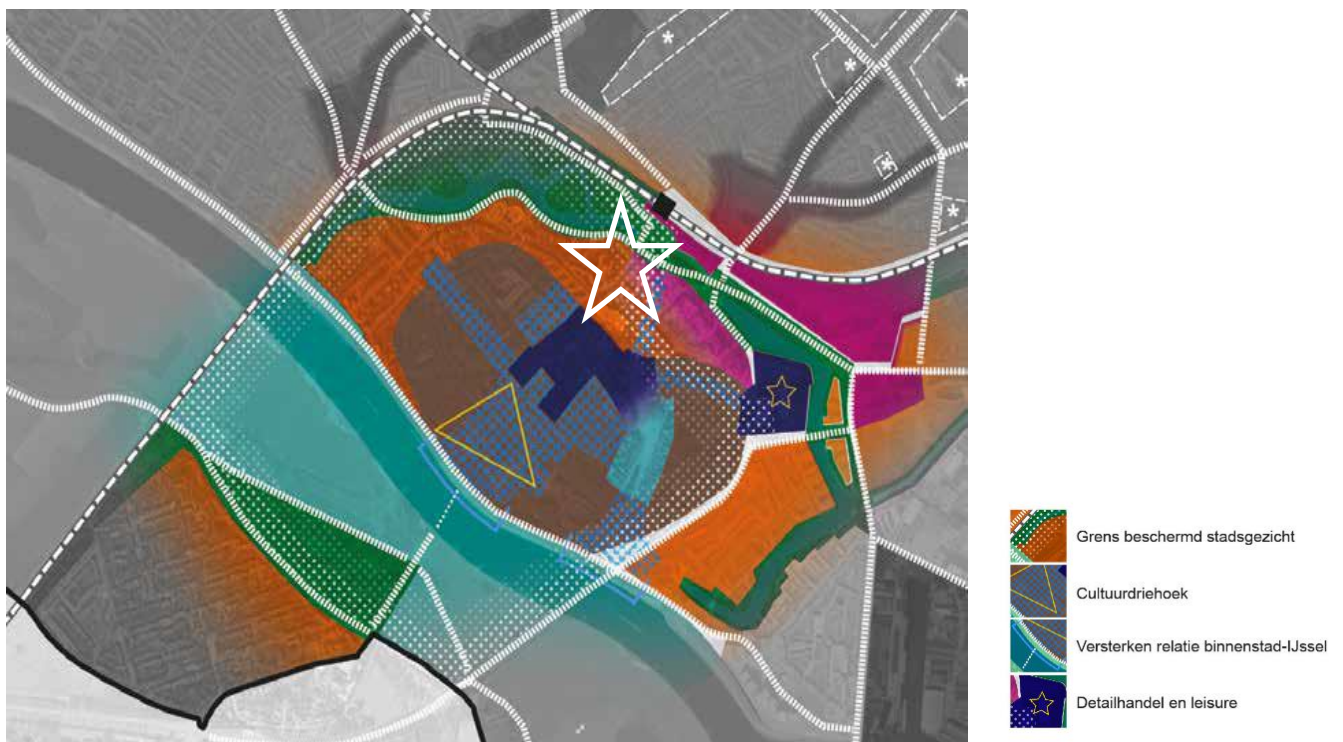


Fig. Kaartbeeld Binnenstad uit de Omgevingsvisie met de locatie Topicus-carré

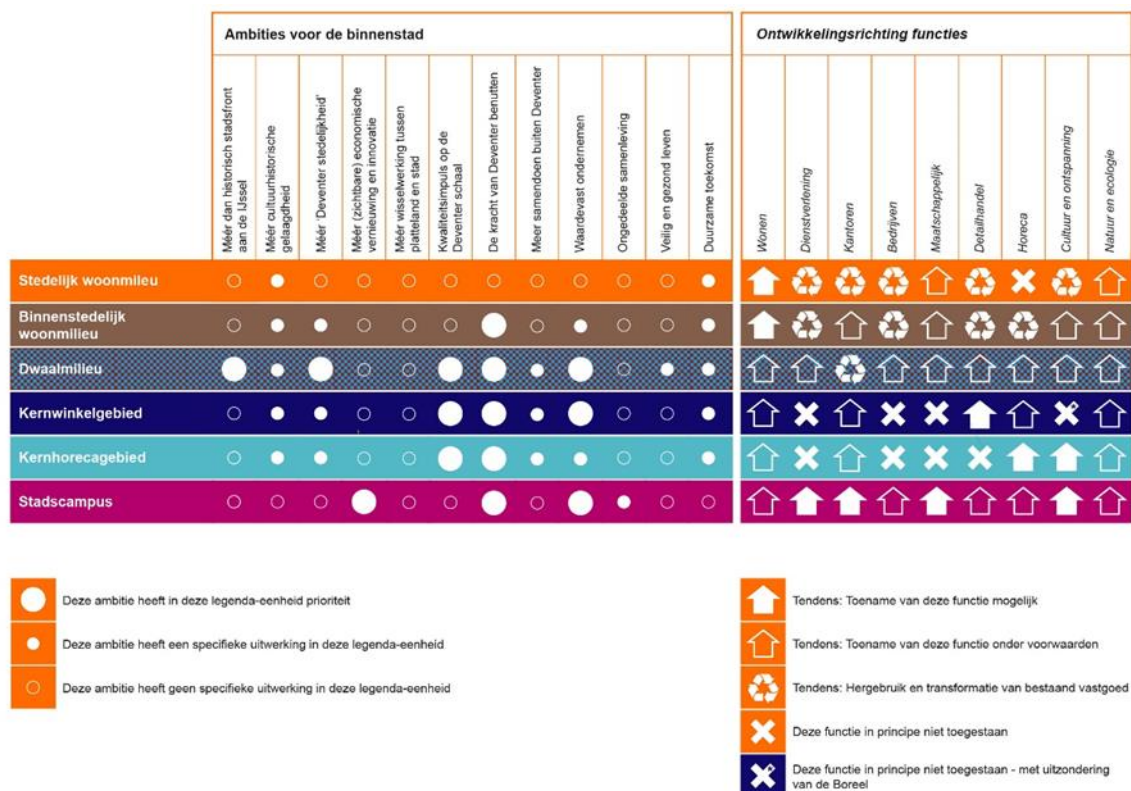


Fig. Omgevingsvisie Deventer, Ambities voor de Binnenstad en Ontwikkelingsrichting functies

3.2 Stadscampus: genereren van synergie

Stadscampus

De ‘traditionele’ kantoorlocaties nabij het station wil de gemeente Deventer in gezamenlijkheid met bedrijven, onderwijsinstellingen, provincie en andere partijen uit laten groeien tot de Stadscampus Deventer: het boegbeeld van de open informatie- en kennisstad Deventer. Deze ambitie is vastgelegd in de Structuurvisie Stadsaszone Deventer (29 oktober 2013) en het Bestuursakkoord 2018-2022 “Met Lef en Liefde voor Deventer” en de Omgevingsvisie (2019).

De Stadscampus Deventer heeft tot doel: een voor kennisintensieve bedrijven en instellingen inspirerende en dynamische werkomgeving, die interactie en innovatie genereert. Er wordt in praktijk gebracht hoe innovatieve advies- en ingenieursbureaus, IT-ontwikkelaars en consultants, beroepsgerichte opleiders, onderzoekers en de overheden elkaar kunnen stimuleren bij het ontwikkelen van nieuwe concepten, visies, producten, leerwegen, researchprogramma's en bij alles wat hen verder beroepsmatig beweegt. Het gaat om een werkklimaat, dat uitdaagt tot voortdurende gezamenlijke vernieuwing in wisselende coalities, zodat bedrijven snel kunnen inspelen op nieuwe marktontwikkelingen en actuele maatschappelijke thema's. Daarnaast zal de Stadscampus zich fysiek als een levendig, inspirerend en duurzaam stadsmilieu tussen station en binnenstad manifesteren, waar gewerkt wordt maar ook ruimte is voor wonen, leren en ontspanning. Een stadsmilieu waar het innovatieve werkklimaat met 24/7-kenmerken op straat voel- en zichtbaar is. Daarbij is essentieel dat er tussen de campus en de stad ook interactie plaatsvindt, zeker als het gaat om wonen, horeca en ontspannen. Immers de Stadscampus is onderdeel van de stad. Voor de verdere ontwikkeling van

een stadscampus is de ontwikkeling van de Topicus-carré een belangrijke impuls met een mix van diverse functies. Voor de Stadscampus is bij de gemeente Deventer een Ontwikkelperspectief in voorbereiding.

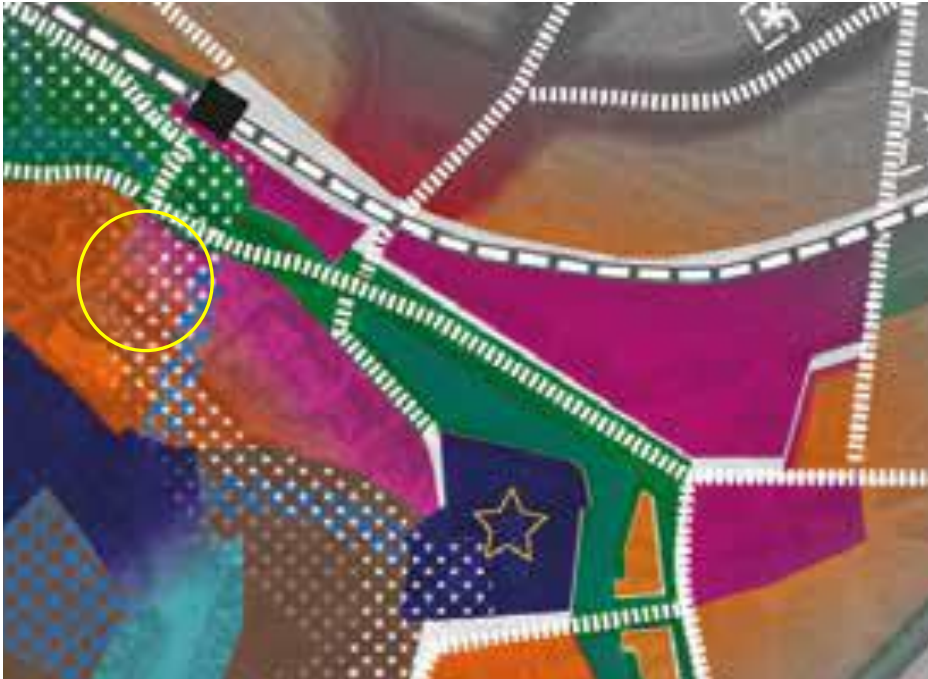


Fig. Uitsnede Omgevingsvisie; Stadscampus Deventer



Verbinden van omgevingen in de stad

Netwerk van plekken in de buitenruimte, goed verbonden met de omgeving

3.3 Topicus en de Stadscampus

De door Topicus nagestreefde ontwikkeling sluit qua intentie en opzet aan bij de gewenste ontwikkeling van de Stadscampus. Sterker nog, de realisatie van het Topicus carré zal een flinke impuls kunnen geven aan de ontwikkeling van de Stadscampus. De mogelijke verzilvering van deze kans vraagt een gezamenlijke zoektocht van Topicus, gemeente en andere bij de ontwikkeling van de Stadscampus betrokken partijen (zoals ingenieursbureaus en onderwijsinstellingen) naar het zoveel mogelijk genereren van synergie tussen beide ontwikkelingen. Kansen hiervoor zijn onder andere gelegen in:

- het realiseren van gezamenlijke voorzieningen binnen en/of buiten het Topicus-carré, waar alle partijen uit de stadscampus en bewoners uit destad gebruik van kunnen maken; hierbij is te denken aan aantrekkelijke openbare ruimte, sportvoorzieningen, onderwijsfaciliteiten, horecavoorzieningen, parkeervoorzieningen en businessruimte;
- het realiseren van kantoor en/of woonruimte voor start-ups op of in de directe nabijheid van de Topicus carré;
- het Topicus-carré vorm te geven als:
 - een aansprekende en innovatieve werk-, woon- en leeromgeving voor Topicus, en daarmee ook voor de Stadscampus en de gehele stad;
 - de verbindende schakel tussen het deel van de stadscampus rondom de Verzetslaan/Handelskade (eind 20^e-eeuwse deel) en het deel van de stadscampus in de 19^e-eeuwse schil tussen station en binnenstad.

Het kunnen benutten van o.a. deze kansen is uitgangspunt voor dit ontwikkelingsperspectief.

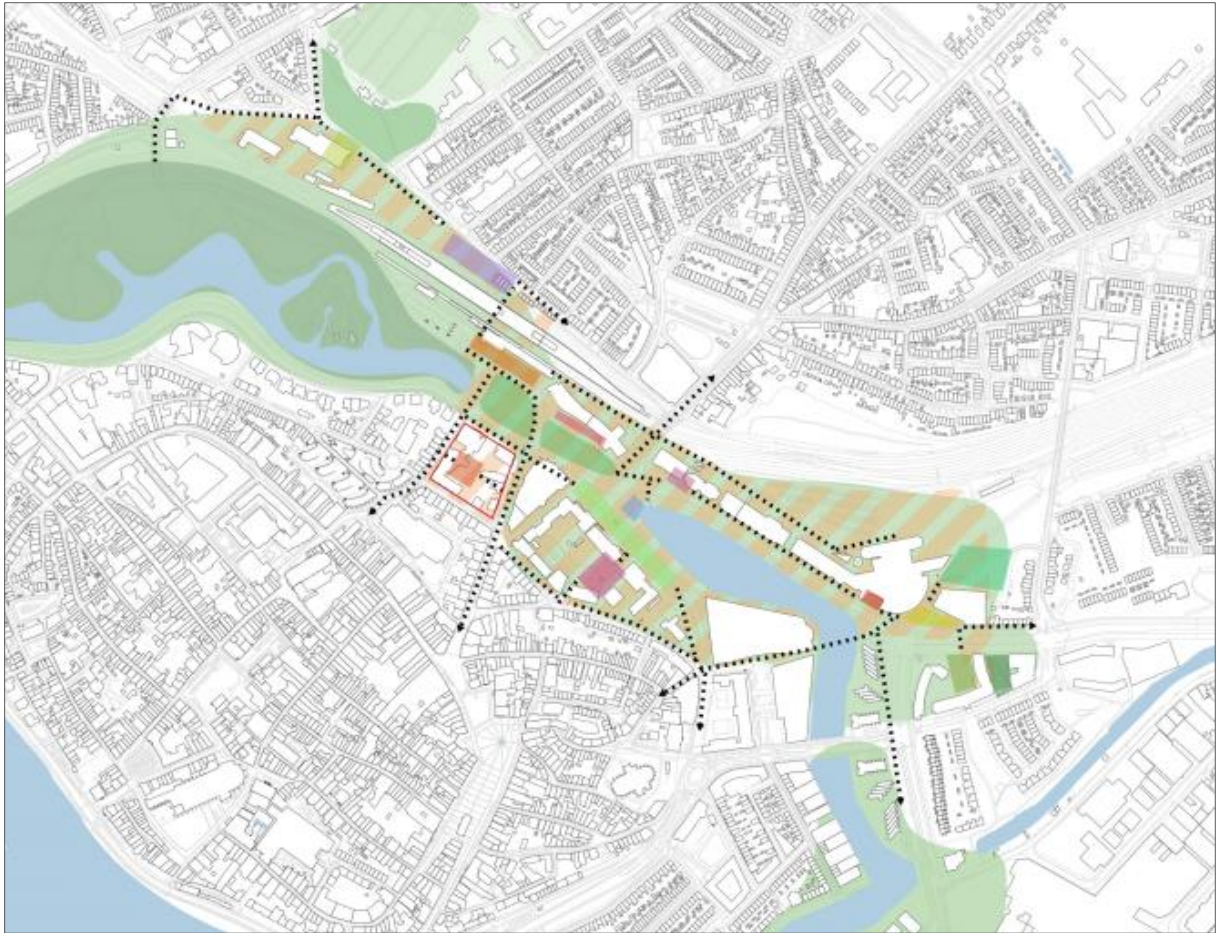


Fig. Ontwikkeling Topicus maakt deel uit van Stadscampus



3.4 Hoofduitgangspunten voor de ontwikkeling

Concept op hoofdlijnen

De ontwikkeling van de Topicus-carré zoals hiervoor gekarakteriseerd vraagt om een ruimtelijk concept waarvan de hoofdlijnen een goede balans kennen tussen de hoge waarden van de bestaande omgeving (Beschermd Stadsgezicht) enerzijds en de ambities van Topicus en de Stadscampus anderzijds.

Keuzes bij de ruimtelijke ontwikkeling moeten daarom uitgaan van:

1. Het zorgvuldig omgaan met de specifieke kenmerken van het Parksingelgebied, van het 19^e-eeuwse bouwblok Keizerstraat, Singel, Singelstraat en Brinkpoortstraat en van de afzonderlijke gebouwen in dat gebied;
2. De uitdrukking van een hoogwaardige, eigentijdse ruimtelijke opzet en verschijningsvorm van het bouwblok passend bij de locatie en de omgeving.
3. Een evenwichtige opbouw en ontwikkeling van het carré; wat betreft: gebouwd programma, flexibiliteit in het gebruik, functionaliteit, met handhaving van de monumentale waarden;
4. Een massa- en volumeopbouw die past bij de schaal en maat, korrel, betekenis en functie van de bestaande en omliggende bebouwing en de aangrenzende openbare ruimte;
5. Een aantrekkelijke ingerichte en semi-publiek toegankelijke buitenruimte(n) binnen het Topicuscarré; waardoor er lucht en ruimte ontstaat tussen de diverse planonderdelen.
6. De kwaliteit van de herontwikkeling van het plangebied als geheel;
7. Verder ontwerpend onderzoek om de uitgangspunten, gebaseerd op de kennis van dit moment, te nuanceren of definitiever te maken.
8. Gelet op de kwetsbaarheid van de locatie wordt voor de kwaliteitstoets op de ontwikkeling een kwaliteitsteam in het leven geroepen. Dit kwaliteitsteam (bestaande uit professionals) adviseert het College van B&W (aanvullend op adviezen van bestaande adviesorganen) over de voorgelegde plannen en is onafhankelijk en multi-disciplinair van samenstelling.

3.5 Verdere uitgangspunten voor het Carré

1. Beschermd stadsgezicht

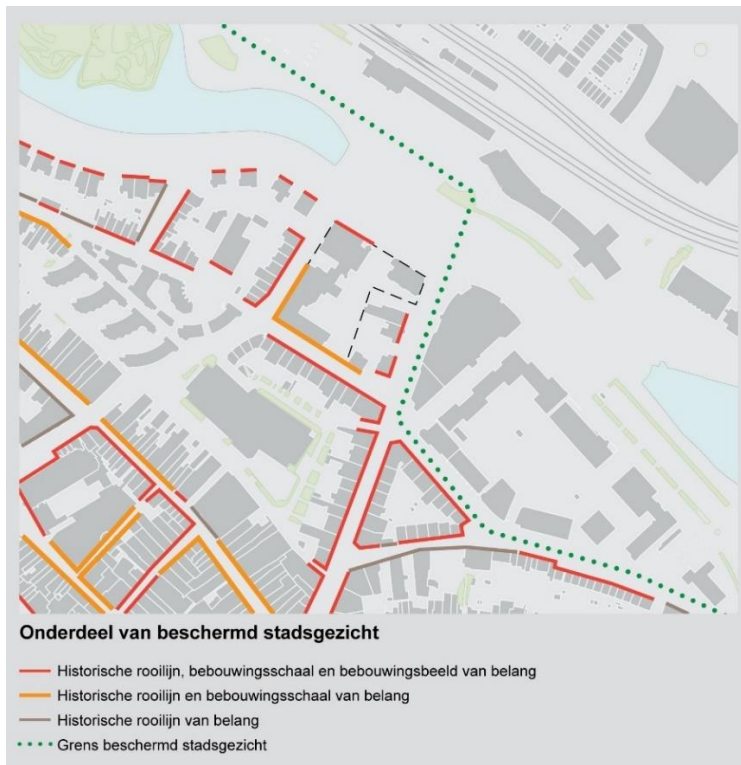
De status van Beschermd Stadsgezicht beoogt 'een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt'. Dat betekent niet dat bij het Topicus-carré alles bij het oude moet blijven, maar dat als uitgangspunt geldt dat de structuur en het beeld van de historische stad afleesbaar moet blijven. De nieuwe ontwikkelingen moeten daar kwaliteit aan toevoegen. (schaal, maat, luchtigheid en uitstraling, etc.) De nieuwbouw in het Topicus carré zal in grote mate het beeld gaan bepalen. Dat legt extra druk op de beeldkwaliteit en architectonische uitwerking om de kwaliteiten die in het beschermd stadsgezicht worden genoemd te bestendigen.

Binnen het gevarieerde gebied van de binnenstad zijn de belangen van het beschermde stadsgezicht niet overal gelijk. In het bestemmingsplan (zie bijlage 1) zijn daarom niet alleen de bestaande bouwhoogtes vastgelegd, maar is ook aangegeven waar en in welke mate de *historische rooilijnen*, *bebouwingsschaal* en *bebouwingsbeeld* van belang zijn.

Historische rooilijnen

In het merendeel van het Topicuscarré zijn de aanwezige rooilijnen conform het Beschermd Stadsgezicht vastgelegd (zie fig.) en gelden deze als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling. Dit

betekent voor de Singelstraat en Brinkpoortstraat bouwen in de rooilijn direct aan de straat. Op het hoekperceel aan de zijde van de Singel en de Keizerstraat geldt geen aanduiding uit het Beschermd Stadsgezicht. Wel wordt in dit ontwikkelperspectief uitgegaan van het respecteren van de aanwezige voortuinzone aan zowel de Singel als Keizerstraat. Eventuele afwijking hiervan dient bij te dragen aan een hogere ruimtelijke kwaliteit en het beter functioneren van zowel de bebouwing als de openbare ruimte ter plaatse.



Bebouwingsbeeld

Bij het bebouwingsbeeld gaat het om de karakteristiek van de bebouwing. Binnen het plangebied is de Kweekschool aan de Singel aangeduid als waardevol gebouw dat behouden moet worden. De gymzaal aan de Singelstraat vormt met de school een ensemble. Ook dit gebouw moet daarom bij voorkeur behouden worden, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat behoud van het pand de kwaliteit en de meerwaarde van de toekomstige ontwikkeling in de weg staat.



Bebouwingsschaal



Fig. Parcellering en variatie in maat en schaal

De invulling van het carré vraagt om zorgvuldigheid naar de omgeving. De schaal, maat en korrel van deze invulling moet dan ook afgestemd worden op die omgeving. Dat geldt niet alleen voor de afstemming met de panden aan de overzijde van de straten, maar vooral ook voor de monumentale panden binnen het Topicuscarré waaronder de bestaande villa's. De aansluiting van nieuwbouw op of bij deze panden vraagt om een zorgvuldig afstemmen van bouwgrenzen, hoogte en architectuur, privacy, bezonning en gebruiksmogelijkheden van de percelen en bebouwing.

Opdeling van de (ver)nieuwbouw in "panden" is ook een belangrijk en noodzakelijk instrument. Deze opdeling voorkomt het ontstaan van grootschaligheid. De samenhang tussen verschillende bouwdelen mag daarbij niet verloren gaan. De variatie in korrelmaat dient in relatie tot de omgeving te variëren tussen S (small), M (medium) en L (large). De toegestane maximale hoogte wordt zowel gerelateerd aan de historische stad (met bouwhoogtes van ca. 11,5 tot 15 meter, zie bijlage 1), als aan het Kazerne gebied (ca. 17-27 meter). Zie ook bijlage 1, Bestemmingsplan "Stad en Dorpen". Een passende nieuwe invulling is dus opgebouwd uit verschillende eenheden van verschillende, op de

situatie toegespitste korrelmaat en hoogte. Daarbij wordt rekening gehouden met aanliggende bestaande panden.

Samenvattend de bebouwing per straat en de profielen per straat:

Brinkpoortstraat, Singelstraat:

Bij voorkeur kleine korrel met een bouwhoogte van 3 (kantoor)bouwlagen of 4 woonlagen, ca. 11,5 m in de rooilijn. Terugliggend ten opzichte van de rooilijn is een extra bouwlaag denkbaar.

Keizerstraat:

In de achter- en zijgrens van de percelen: bij voorkeur kleine korrel met een bouwhoogte, ca. 11,5 m. terugliggend ten opzichte van de erfgrans is een extra hoogte denkbaar.

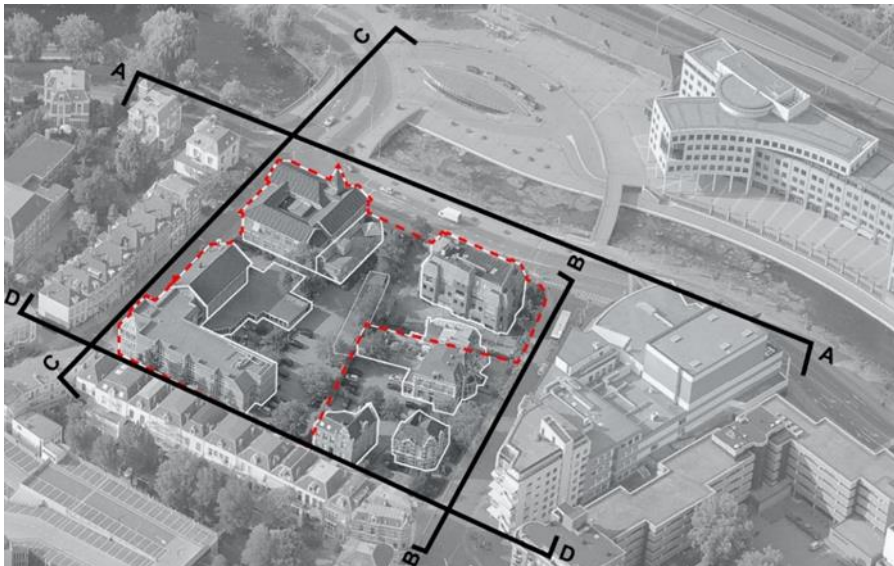
Singel:

Medium, soms large korrel met verschillende hoogtes tot 24 m (hoogte toneeltoren Schouwborg en Kazerneterrein). De bebouwing aan de Singel moet zich enerzijds verhouden tot de kleinere schaal van de Binnenstad, anderzijds tot de grotere schaal van de openbare ruimte tussen station en binnenstad.

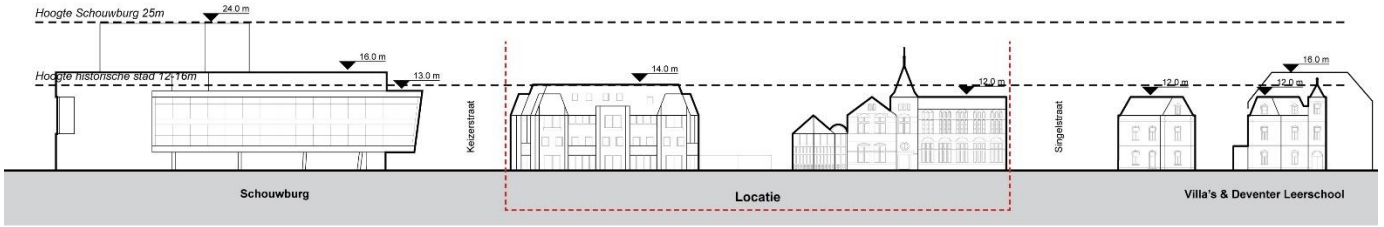
Daarom is een accent denkbaar aan de noord-oostzijde van het perceel (bij de hoek Keizerstraat/Singel). Dit accent kan binnen het Topicuscarré betekenisvol hoger zijn met een hoogte van boven die van de toneeltoren van de Schouwborg (24 meter). Voor meer details zie paragraaf 3.6.

Binnenterrein:

De bebouwing op het binnenterrein vormt wat hoogte betreft de overgang tussen de randen van de Singelstraat, Brinkpoortstraat en Keizerstraat en de hoogte aan de Singel.

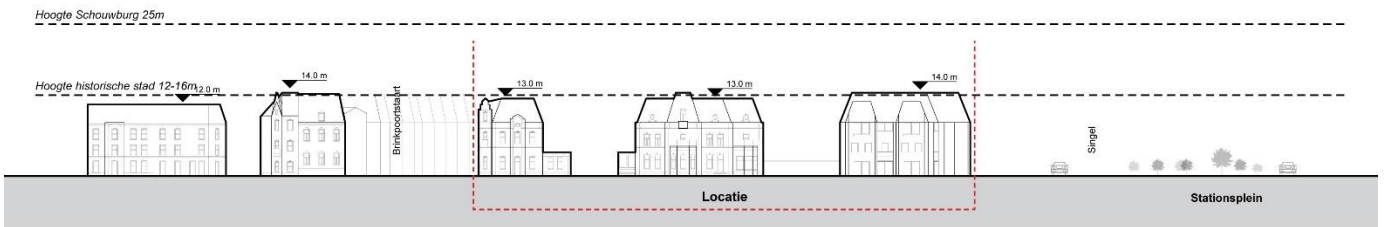


Hoogte Leeuwenbrug 50m



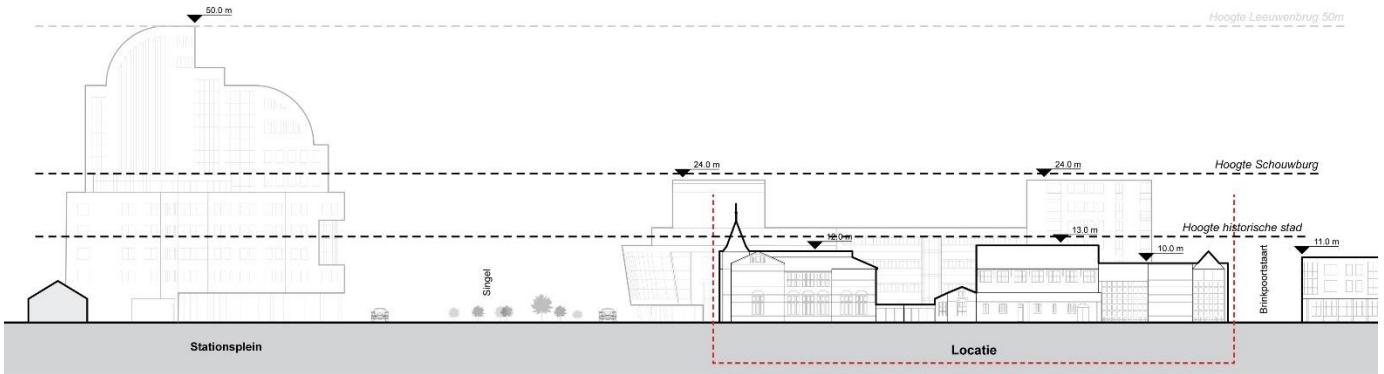
Aanzicht Singel

Hoogte Leeuwenbrug 50m



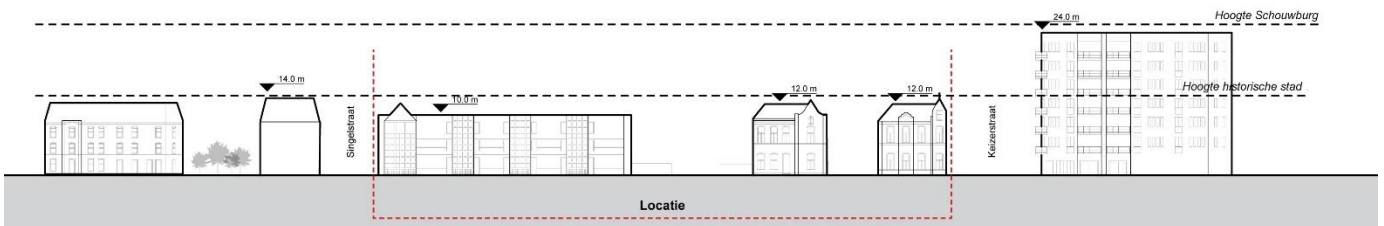
Aanzicht Keizerstraat

Hoogte Leeuwenbrug 50m



Aanzicht Singel - Singelstraat

Hoogte Leeuwenbrug 50m



Aanzicht Brinkpoortstraat

3.6 Overige uitgangspunten

1. Ruimtelijk



Stedenbouwkundig accent

Het Topicus-carré ligt op een prominente plek in het centrum van Deventer en tegenover het station. Om de ligging van de locatie aan de Groene Wal en Stationsplein te verbijzonderen en de entree van de Binnenstad via de routes naar de Keizersstraat en de Singelstraat te markeren is onder strikte voorwaarden een *stedenbouwkundig accent* op deze plaats denkbaar. De ligging van de locatie binnen het beschermd stadsgezicht stelt extra eisen aan dit accent.

Voor het stedenbouwkundig accent gelden daarom de volgende voorwaarden:

- De uiteindelijk toe te laten hoogte en dimensies van het accent moet in een ontwerpend onderzoek worden verkend. Het aan te stellen kwaliteitsteam moet een positief advies kunnen afgeven over het uiteindelijke voorstel;
- Het hoogteaccent vraagt een terug-ligging ten opzichte van de rooilijn
- Voor het hoogteaccent kan ook gedacht worden aan een meer naar binnen gelegen hoogteaccent, waardoor de beleving vanuit de straten beter aansluit bij het beschermd stadsgezicht.
- Het hoogteaccent moet beredeneerd worden vanuit het perspectief van het carré
- het accent moet iets extra's toe te voegen aan de omgeving. Dat moet in elk geval met bijzondere architectonische kwaliteit, maar kan bovendien ook met b.v. specifieke kenmerken m.b.t. duurzaamheid, circulariteit en natuurinclusiviteit (bijvoorbeeld groene daken en/of gevels). Ook valt te denken aan door de ontwikkelaar te realiseren bijzondere, (deels) publiek toegankelijke functies in de culturele en maatschappelijke sfeer. Deze functies kunnen op de locatie zelf of in de direct aangrenzende omgeving aangeboden worden. De voorkeur heeft het om deze functies buiten de locatie te realiseren zodat het programma en bebouwingsdichtheid verminderen;
- Dit stedenbouwkundig accent moet kunnen worden gerealiseerd met de zorgvuldigheid en verfijning van, en respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het accent dient bij te dragen aan het gezicht en silhouet van het Topicuscarré én aan de ruimte van Stationsplein en Groene Wal. Aan de zijde van de Keizerstraat is bij de inpassing van een

dergelijk accent veel aandacht voor de schaa sprong en de aansluiting naar de bestaande 19e-eeuwse villa's nodig.

- De maximale hoogte van het accent ligt rond de 40 meter.

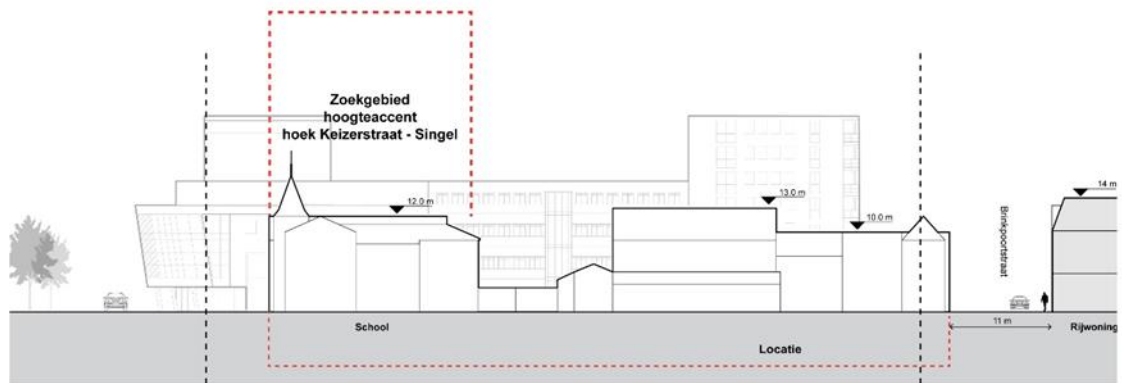


Fig. zoekgebied hoogteaccent + aanzicht stationsplein gebruiken.

Groene openbare ruimte

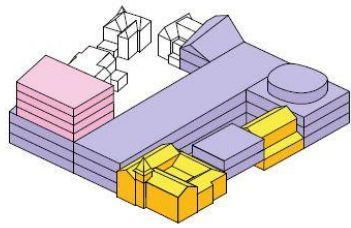
Om de aansluiting met het karakter van het groene Parksingelgebied te versterken is het waar mogelijk handhaven en versterken van bestaand groen en het toevoegen van (semi) openbare, groene ruimte, in het plangebied noodzakelijk. Er wordt onderzoek gedaan naar de exacte plaats en de vitaliteit van de bestaande bomen en de kwaliteit van het overige groen om hier bij de planvorming optimaal op te kunnen inspelen. Het respecteren van de uitgangspunten van het Beschermd Stadsgezicht vraagt om het aanbrengen van een voortuinzone aan de zijde van de Singel en Keizerstraat. Versterking en herstel van de voortuinzone bij de villa's aan de Keizerstraat wordt gestimuleerd. Daarnaast is erblijfruimte binnen het Topicuscarré gewenst. Deze, liefst groene, ruimte ligt mogelijk in de tweede lijn maar moet beleefbaar en voelbaar zijn vanaf de omliggende straten. Deze ruimte moet openbaar toegankelijk zijn en vormt een informeel dwaalmilieu binnen het carré. Om de onbebouwde ruimte te garanderen en bruikbaar te maken wordt uitgegaan van een maximaal bebouwingspercentage van het maaiveld van ca. 60 à 65% van het Topicus eigendom en gemeentelijk perceel Singel/hoek Keizerstraat.

2. Functioneel

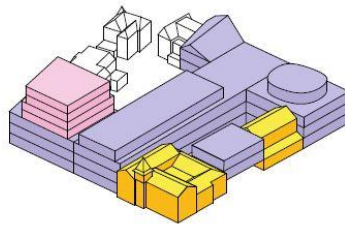
Organisatie en omvang van het programma

De verdeling van het gemengde programma van werken, wonen, opleiden en leisure over het plangebied moet zodanig zijn dat het programma niet alleen een optimale mix voor de gebruiker vormt, maar vooral ook iets positiefs toevoegt aan de bestaande omliggende straten. Dat moet in elk geval met de eerder beschreven ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en groen, maar is ook nodig vanuit de functies. Entrees, restauratieve voorzieningen, fitness-ruimtes, etc. zijn daar voorbeelden van. In elk geval moeten grote gesloten gevels en opslag, etc. op kwetsbare plekken voorkomen worden. Logistieke functies worden zorgvuldig ingepast.

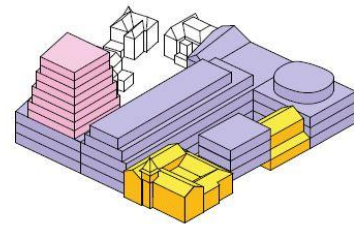
Uit de eerste verkenningen op basis van de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie komt naar voren dat een "laadvermogen" tussen de 15.000 en 17.500 m² BVO mogelijk is. Uit verdere ruimtelijke verkenningen naar de mogelijkheid van het wel of niet kunnen behouden van de gymzaal, de architectuur, de parcellering en de verhouding van bouwblokken en open ruimte zal moeten blijken wat een acceptabel volume is.



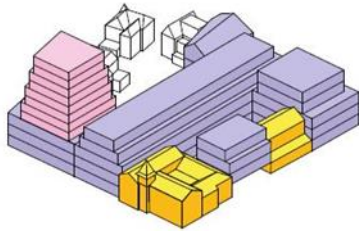
Laadvermogen ca. 15.000 m² bvo



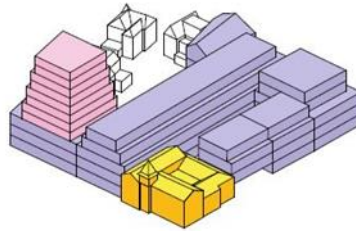
ca. 15.000 m² bvo



ca. 17.500 m² bvo



ca. 18.650 m² bvo

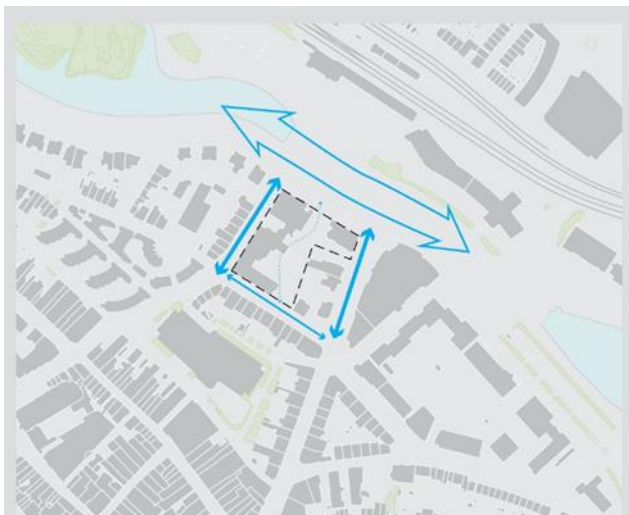


ca. 19.300 m² bvo

Fig. Ruimtelijke verkenningen Topicus-carré

Actieve en levendige straten versus rust

De invulling van het plangebied moet aanliggende straten waar nodig verder verlevendigen door goed gekozen locatie van levendige, openbaar toegankelijke functies. Waar dat gewenst is wordt ingespeeld op de bestaande of noodzakelijke rust. Plaatsing van passende functies in omliggende, vrijkomende panden (b.v. aan de Keizerstraat) is wenselijk.



Activeren van de straten / bruisende plinten

Flexibiliteit, opdeelbaarheid en fasering

Inbreidingen in de stad kennen meestal een langere levensduur dan invulling door een specifieke gebruiker (de oorspronkelijke Kweekschool bijvoorbeeld is nu een bedrijfsgebouw van Topicus, villa's worden bedrijfspanden). Functiewijzigingen en ander gebruik naar de toekomst zijn dus ook hier te verwachten en moeten mogelijk zijn om leegstand te voorkomen en een vitale stad te blijven. De te

realiseren inbreiding kan daarom niet slechts een “maatpak” voor de initiatiefnemer van dit moment zijn, maar vormt de invulling van een stuk stad dat later ook door andere functies invulbaar moet zijn. De nu te realiseren invulling moet daarom opdeelbaar zijn in kleinere, zelfstandig te maken onderdelen met verschillende functies. Ook bouwkundige flexibiliteit is noodzakelijk om toekomstig ander gebruik niet extra kostbaar en ingewikkeld te maken (“solid principe”). Circulariteit is ook hierbij uitgangspunt. Dit uitgangspunt draagt, zoals eerder vermeld, ook in positieve zin bij aan de inpassingsmogelijkheden van deze ontwikkeling in het Beschermd stadsgezicht.

De mix van te behouden panden, en sloop en nieuwbouw zal naar verwachting leiden tot een gefaseerde uitvoering van de uiteindelijke plannen. Bij deze uitvoering moet voorkomen worden dat er gedurende langere tijd sprake is van braakliggende terreinen en nog af te ronden bouwwerken. T Eventuele tussenfases zullen dus altijd de gevraagde eindkwaliteit moeten hebben.

3. Beeldkwaliteit

Als toetsingskader voor het Beschermd Stadsgezicht geldt in de huidige situatie het beeldkwaliteitsplan “Kwaliteit voor ogen”. Hoofdstuk 3 van dat plan beschrijft de uitgangspunten voor nieuwbouw in het Beschermd Stadsgezicht:

"In de bebouwingswanden zijn de eeuwen afleesbaar. Dit vormt een essentieel en karakteristiek element van de binnenstad. Nieuwe architectonische ontwerpen moeten daarom geen herhaling van het oude zijn. Wanneer nieuwbouw (of verbouw) zich op een eigentijdse, vanzelfsprekende wijze voegt in de bestaande gevelwand zal zij deel uit gaan maken van de omgeving. Zo kan een nieuwe, eigentijdse kwaliteit worden toegevoegd en worden erfgoed en moderne traditie met elkaar verzoent. Om dat te bereiken moeten nieuwe ontwerpen wel bepaalde kenmerken uit de omgeving overnemen. In sommige gevallen zal dat leiden tot een min of meer traditionele vormgeving, in andere gevallen tot een zeer modern, eigentijds ontwerp. Essentieel is dat het pand in een goede, harmonische relatie staat tot de naaste omgeving. De context is dus het uitgangspunt en de randvoorwaarde voor toekomstige ingrepen. Kennis van de (historisch) architectonische kwaliteitskenmerken is daarbij van wezenlijk belang. Zij vormt als het ware de 'onderlegger' voor het nieuwe ontwerp en kan gehanteerd worden als instrumentarium bij het ontwerpen. Het spreekt vanzelf dat dit aspect van 'weven' en harmonisch integreren van oud en nieuw hoge eisen stelt aan het niveau van het bouwplan. Om geen hardhandige onderbreking in de straatwand te vormen zullen nieuwe ontwerpen wel bepaalde essentiële kenmerken uit de omgeving moeten overnemen. Zo moeten zij zich bijvoorbeeld kenmerken door een zorgvuldige en verfijnde detaillering. Uit de beschrijving in het Stratenboek blijkt bovendien op welke aspecten nieuwbouw zou moeten aansluiten."

Bij de ontwikkeling van de plannen voor het carré, resulterend in een bestemmingsplanwijziging, zal voor het Topicuscarré, samen met een op te stellen Masterplan of als onderdeel daarvan, een vernieuwd en meer op de ontwikkeling toegesneden beeldkwaliteitsparagraaf moeten worden opgesteld als kader voor de nieuwe bouwplannen. Deze beeldkwaliteitsparagraaf heeft de instemming van het kwaliteitsteam en dient te worden vastgesteld door de Gemeenteraad.

3.7 Mobiliteit

Om de benodigde parkeerbehoefte te kunnen bepalen worden de geldende normen toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013 (www.deventer.nl/parkeernormen). Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om, goed onderbouwd, af te wijken van deze primaire parkeereis en maakt alternatieve oplossingen mogelijk.

In het Bestuursakkoord 2018-2022 'Met lef & liefde voor Deventer' wordt stevig ingezet op de verduurzaming van verkeer en infrastructuur om de leefomgeving veiliger en gezonder te maken. Dit voornemen zal in ieder geval leiden tot een bijgesteld parkeerbeleid.

Vanuit deze ambitie en de wens om de verkeersdruk op de binnenstad in ieder geval niet te vergroten moet het bij de ontwikkeling van de Topicus-carré – een locatie met prima Openbaar Vervoer om de hoek- de ambitie zijn om zoveel mogelijk op alternatieve mobiliteitsconcepten in te zetten. Fietsparkeren en de verkeersontsluiting van het Topicus-carré moet daarin ook nadrukkelijk aandacht krijgen. In de verdere planvorming is nader onderzoek naar al deze aspecten noodzakelijk en moeten passende keuzes gemaakt worden, mogelijk in relatie met de gehele Stadscampus.

3.8 Duurzaamheid

Net als bij alle ontwikkelingen in Deventer is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Topicus Carré. Het bestuursakkoord 2018-2022 geeft aan dat de gemeente Deventer een voorbeeldfunctie heeft bij het duurzaam vormgeven van de leefomgeving en daarbij de balans zoekt tussen leefbaarheid en gezondheid van onze inwoners (people), de milieubelasting op de planeet en in Deventer (planet) en het verdienvermogen van de lokale economie (profit). Duurzaam en milieubewust ondernemerschap wordt gestimuleerd. Dit betekent dat bij planvorming, aanbestedingen en gunningen duurzaamheid, naast prijs en kwaliteit, een belangrijk criterium is. Voor Deventer is duurzaamheid het uitgangspunt.

Specifiek voor deze locatie en dit initiatief geldt dat het voor de hand ligt bij een dergelijke toonaangevende, innovatieve ontwikkeling, ook wat duurzaamheid betreft te kiezen voor innovatieve oplossingen. Aspecten die hierbij in elk geval kansrijk zijn: Energie, circulaire economie (vervanging én nieuwbouw), ecologie en natuur, klimaatadaptatie en gezondheid en natuurinclusief bouwen. Voor natuurinclusief bouwen heeft de gemeente een richtlijn in voorbereiding.

3.9 Overleg

Na vaststelling van het Ontwikkelperspectief wordt er door Topicus een masterplan gemaakt. Een masterplan is een eerste stap in het ontwerpproces (stedenbouwkundig structuurontwerp) waarin duidelijk moet worden wat de toekomstige invulling wordt op de locatie in volume, maat, schaal, functies, openbare ruimte, beeldkwaliteit en aansluitingen op de directe omgeving. Ook moet het masterplan inzicht geven in de bereikbaarheid, parkeeropgave en toegankelijkheid.

In de fase van het opstellen van het masterplan zal een onafhankelijk kwaliteitsteam (samengesteld in overleg met de PlanAdviesRaad PAR) de voortgang en ontwikkeling begeleiden en toetsen.

Belangrijk aspect bij het masterplan is de beoordeling van het totale volume in massa, parcelering en hoogte. De beoordeling of er een haalbaar masterplan ontwikkeld wordt zal mede afhangen van de beeldkwaliteit. Tijdens de fase van het masterplan zal ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden waaraan de verdere uitwerking van het plan getoetst zal worden.

Behalve dat er afstemming noodzakelijk is met een kwaliteitsteam is het aan de initiatiefnemer om de ontwikkeling van het masterplan te blijven toetsen bij omwonenden en andere stakeholders om te kijken of er draagvlak is. In overleg met een klankbordgroep wordt nadere invulling gegeven aan dit communicatie en participatieproces.

Bijlage 1. Relevant Beleidskader

1. Beschermd Stadsgezicht

De aanwijzing van het Beschermd stadsgezicht is verwerkt in het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad, 'Kwaliteit voor ogen'. Dit met als doel dat de hoofdstructuur van de binnenstad in stand blijft en de functionele ontwikkeling aansluit bij de historische ontwikkeling.

Binnen het gevarieerde gebied van de binnenstad zijn de belangen van het Beschermd stadsgezicht niet overal gelijk. De historisch ruimtelijke waarderingskaart geeft daar een beeld van (zie figuur).

De historisch ruimtelijke waarderingskaart laat een driedeling zien in de te beschermen niveaus. Deze driedeling is maatgevend voor het beschermingsniveau dat in het bestemmingsplan wordt gehanteerd.

Voor nieuwbouw op bestaande bouwlocaties geldt dat in ieder geval aangesloten moet worden bij het bestaande beschermingsniveau. Voor eventuele open plekken geldt dat in ieder geval aansluiting gezocht moet worden bij het beschermingsniveau dat geldt in de directe omgeving.

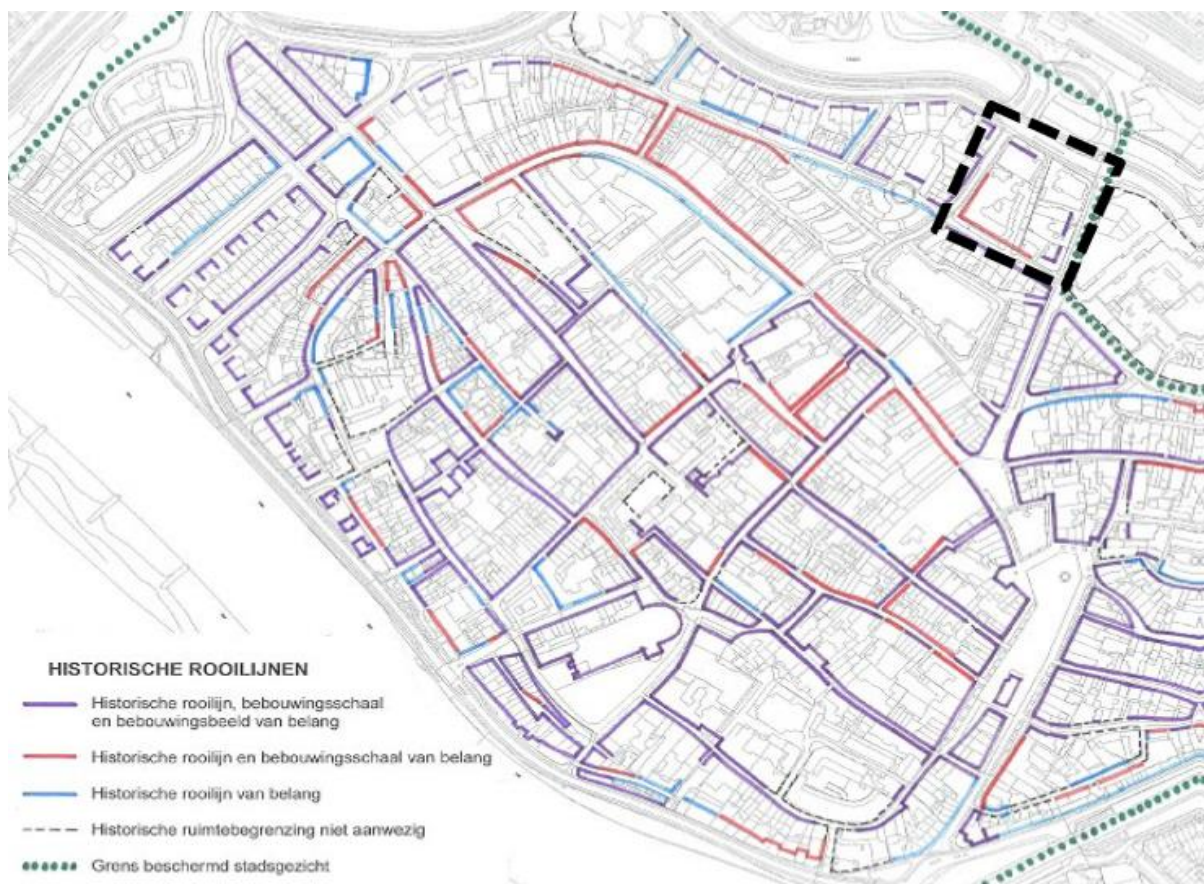


Fig. Historisch ruimtelijke waarderingskaart.

2. Welstandsnota

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor “Historisch centrum” en stemt overeen met het Beschermd Stadsgezicht.

“Het beleid in het historisch centrum is gericht op behoud van het historische karakter. Dit betekent niet dat op geen enkele plek vernieuwende architectuur wordt toegestaan. Vernieuwende architectuur is echter alleen toegestaan, mits dit gebeurt met respect voor de maat en schaal van de gebouwen in de omgeving.

Naast de cultuurhistorische aspecten heeft de binnenstad een hoge belevingswaarde: hij bevat gebouwen en stedelijke ruimten die beeldbepalend zijn voor een groter gebied. Ten slotte is het een gebied waar veel mensen komen” (Welstandsnota p.20).

Bouwplannen in dit deelgebied worden getoetst aan de criteria die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan van het beschermd stadsgezicht ‘Kwaliteit voor Ogen’.



Fig.6 Uitsnede Welstandsnota

3. Beeldkwaliteitsplan Beschermd Stadsgezicht

In hoofdstuk 3 van het Beeldkwaliteitsplan ‘Kwaliteit voor Ogen’ zijn de belangrijkste algemene stedenbouwkundige kenmerken van de 19^e-eeuwse schil én de uitgangspunten en criteria voor het ontwerp en detaillering van nieuwbouw in het beschermd stadsgezicht beschreven.

4. Bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen”

De locatie maakt onderdeel uit van het Chw bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen” (plandeel B), vastgesteld op 1 juli 2020. Aan de westzijde van het plangebied, waar Topicus is gevestigd, zijn uiteenlopende functies mogelijk, variërend van dienstverlening, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en wonen op de verdieping. Ambachtelijke bedrijven zijn toegelaten na het verlenen van een omgevingsvergunning (afwijking). Ook aan de oostzijde van het plangebied zijn diverse functies toegelaten, zoals dienstverlening, kantoor en wonen op de verdiepingen. Wonen op de begane grond is mogelijk na het verlenen van een omgevingsvergunning (afwijking).

De locatie maakt onderdeel uit van het Beschermd Stadsgezicht is wordt door de dubbelbestemming “Waarde-Beschermd stadsgezicht” beschermd. Zo is er voor alle vergunningsactiviteiten een advies van de planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht vereist.

De maximaal toegestane bouwvlakken, goothoogtes en maximale bouwhoogtes zijn overeenkomstig de maatvoering van de bestaande gebouwen in het Topicus-carré.

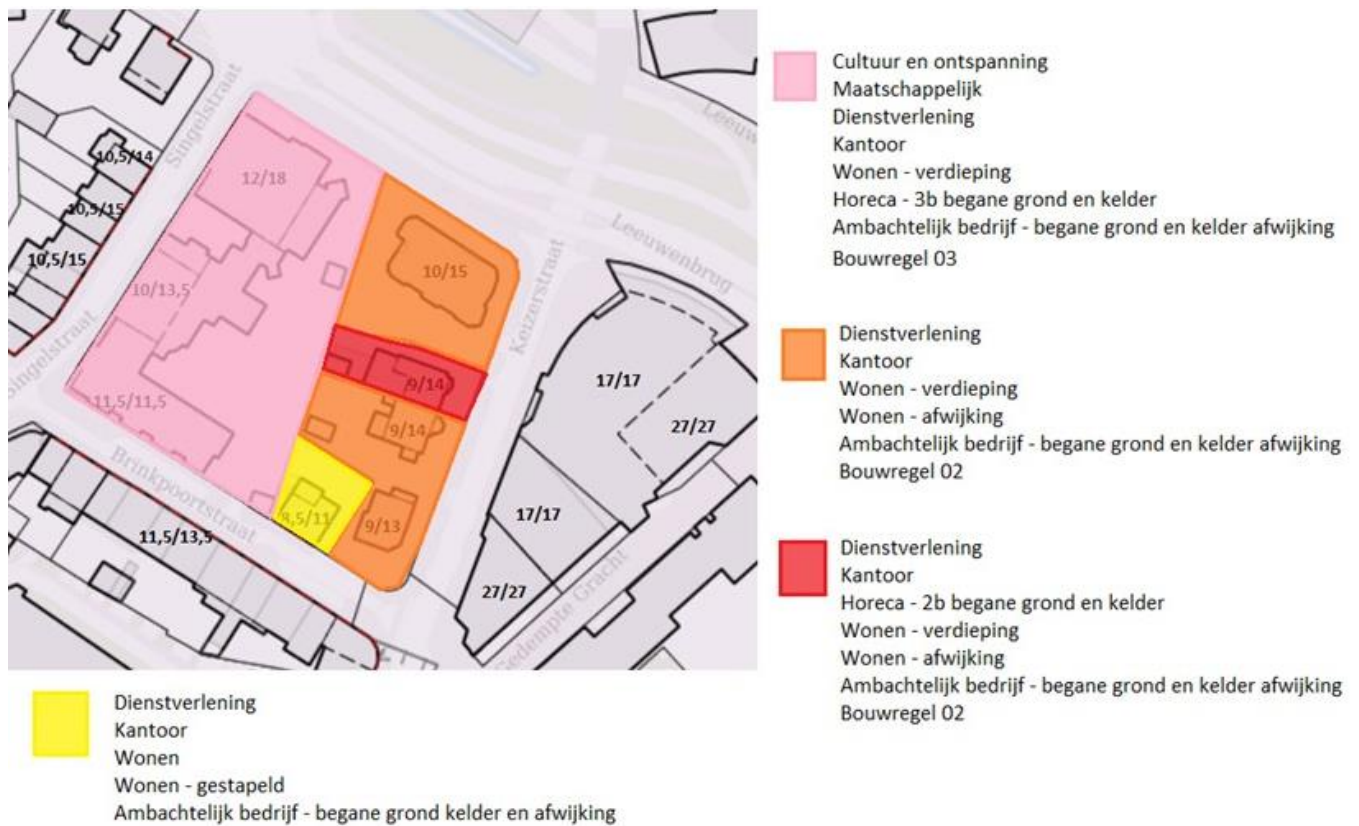


Fig.5 Bestemmingsplan met overzicht van de diverse toegelaten functies en aanduiding van de goot- en bouwhoogten

5. Woonvisie Deventer 2018

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' zijn drie centrale ambities vastgelegd:

1. Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
2. Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
3. Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdpogaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. De Woonvisie gaat uit van een netto woningbouwopgave van 3.000 woningen in 10 jaar tijd. Hier zijn afspraken over gemaakt met de provincie Overijssel. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

6. Mobiliteit

Parkeren

Voor het parkeren gelden de gemeentelijke beleidsregels (www.deventer.nl/parkeernormen). Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de normen toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013. Voor de parkeernormering is het grondgebied van Deventer ingedeeld in een vijftal zones. Het Topicus-carré maakt deel uit van de zone 'centrum'. In het centrumgebied wordt in principe uitgegaan van een parkeerbijdrage, maar in de praktijk kan eventueel parkeren op eigen terrein mogelijk worden gemaakt. De maximale loopafstand tot alternatieve parkeerplaatsen mag 1 kilometer zijn.

Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om onderbouwd af te wijken van deze primaire parkeereis en maakt alternatieve oplossingen, zoals het gebruik van deelauto's, mobiliteitsplan, dubbelgebruik woningen/kantoren mogelijk. Bij het zoeken naar alternatieve oplossingen zal het initiatief van Topicus moeten komen en heeft de gemeente een toetsende rol.

Er is momenteel nieuw parkeerbeleid in ontwikkeling. De verwachting is dat dit in 2021 zal worden vastgesteld.

7. Milieu, energie en duurzaamheid

Deventer energieneutraal 2030

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Verduurzaming van woningbouw is daarom een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad heeft in juni 2017 met twee moties vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw een 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is. Ook op gebiedsniveau moeten de principes van duurzaamheid uitgewerkt worden.

Duurzaamheid

Net als bij alle ontwikkelingen in Deventer is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Topicus Carré. Het [bestuursakkoord](#) 2018-2022 geeft aan dat de gemeente Deventer een voorbeeldfunctie heeft bij het duurzaam vormgeven van de leefomgeving en dat we daarbij de balans zoeken tussen leefbaarheid en gezondheid van onze inwoners (*people*), de milieubelasting op de planeet en in Deventer (*planet*) en het verdienvermogen van de lokale economie (*profit*). Wij willen duurzaam en milieubewust ondernemerschap stimuleren. Dit betekent dat bij planvorming, aanbestedingen en gunningen duurzaamheid, naast prijs en kwaliteit, een belangrijk criterium is. Voor Deventer is duurzaamheid het uitgangspunt.

Welke beleidskaders zijn hier om rekening mee te houden?

- Werkwijze ecologie

- Visie duurzaam Deventer
- Bestuursakkoord 2018-2022

Gemeente Deventer is een duurzame gemeente met de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Elke ontwikkeling in Deventer is een kans om bij te dragen aan een betere leefomgeving.

Energie

Eerste focus ligt op het besparen van energie, een zo laag mogelijk energieverbruik en het zo min mogelijk uitstoten van CO₂. Hoe minder verbruik hoe minder energie moet worden opgewekt. Inzetten op het optimaal isoleren van nieuwe en bestaande bouw zodat het energieverbruik tot een minimum beperkt wordt.

Kansen voor het oogsten van schone duurzame energie worden optimaal benut. Voor de hand liggende methodes zoals het plaatsen van zonnepanelen op daken worden toegepast. Verder wordt onderzocht in welke mate innovatieve technologie kan worden toegepast bij het opwekken van energie, op, rond en aan de gebouwde omgeving en de openbare ruimte.

Circulaire economie

Bij de uitwerking van het plan is de circulaire economie (het sluiten van kringlopen), het uitgangspunt. Onder circulariteit verstaan we het hergebruiken van materialen, het toepassen van herbruikbare materialen en het toepassen van ‘bio-based’ materialen.

Natuurinclusief bouwen

Er worden maatregelen getroffen aan de bouwwerken en de directe omgeving van de gebouwen zodat natuurwaarden hier baat bij hebben. De maatregelen hebben betrekking op al dan niet beschermde plant- en diersoorten en op groene functies als klimaatadaptatie en beleving. Natuurinclusief bouwen is voor de gemeente Deventer essentieel en dit zal worden vertaald in eisen welke opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Klimaatadaptatie en gezondheid

Het extreme weer is het nieuwe normaal. De bebouwing, de openbare ruimte en de private buitenruimte, kortom de leefomgeving is aangepast aan extreme regenval, langdurige droogte, tropische temperaturen en frequente stormen. Dit dient tot uiting te komen in ontwerp en de materialisatie van gebouwen en openbare ruimte en het strategisch toepassen van verschillende soorten gevel/dak/groen t.b.v. schaduwvorming, verdamping en het vasthouden en/of infiltreren van water. Zoals uit de hittekaart blijkt is het plangebied een van de warmste plekken in Deventer. De herontwikkeling van dit gebied, biedt nu kansen om gerichte maatregelen te treffen die mensen beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress. Verblijfs- en ontmoetingsplekken, belangrijke doorgaande fiets en wandelroutes en plekken waar de auto geparkeerd wordt koel maken zodat de leefbaarheid omhooggaat en er een prettige leefomgeving ontstaat. Vooral voor de kwetsbare groep ouderen van groot belang.

Een groene omgeving heeft een positieve invloed op het welbevinden van mensen. Ook dieren en planten profiteren hiervan en meerdere doelen worden zo gediend.

Door klimaatadaptief en natuurinclusief te ontwikkelen wordt gezondheid een vanzelfsprekend onderdeel van deze ontwikkeling. Gezondheid wordt niet alleen bepaald door (leefstijl) gedrag zoals voeding en bewegen, maar ook door de omgeving. Bijvoorbeeld door de afwisseling van bebouwing met groen, de aanwezigheid van plekken met rust (stilte), verkoelend water en groen en een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimten die uitnodigen tot bewegen.

Ecologie/Natuur

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. De Wet natuurbescherming is het algehele kader voor natuurbescherming. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een speciale beschermingszones o.b.v. deze wetgeving.

Planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen in het kader van Wet natuurbescherming. Ook zal er in dit onderzoek aandacht moeten zijn voor effecten op stikstofdepositie op nabijgelegen Natura-2000 gebieden (Rijntaken/IJsseluiterwaarden). Stikstofbronnen in zowel de aanlegfase als beheerfase zullen in beeld moeten worden gebracht middels een depositiemodel-berekening. De provincie Overijssel zal dan beoordelen of voor de activiteit een ‘verklaring van geen bedenkingen’ of een vergunning kan worden afgegeven.

Aanbeveling: naast het uitvoeren van een ecologisch onderzoek wordt aanbevolen bij de planuitwerking ook aandacht te schenken aan natuurinclusief bouwen. Dit kan verder afgestemd worden met onze stadsecoloog.

Ecologie is ook één van de drie pijlers van duurzaamheid zoals dat in Deventer benaderd wordt.

De niet-vrijblijvendheid van Ecologie is gestoeld op de volgende raadsbesluiten:

- In de Visie Duurzaam Deventer (p. 17) wordt merkwaardigerwijs niet het ecologiegedeelte genoemd. In deze Visie wordt Ecologie als één der speerpunten genoemd. In die Visie staat (blz. 30) de ambitie dat bij nieuwbouw nieuwe nestplaatsen voor Gierzwaluwen zoveel mogelijk standaard voorgeschreven worden. Daarmee geldt dat ook voor de Topicus-locatie;
- Het ecologie-speerpunt van de Visie Duurzaam Deventer is later (vaststelling door de gemeenteraad in 2013) uitgewerkt in de nota “Werkwijze voor beleid en uitvoering van de Ecologie in Deventer”. Ook deze nota wordt merkwaardigerwijs niet genoemd. In het bij deze Nota behorende uitvoeringsprogramma staat (punt 15 blz 23): Bij renovatie en/of nieuwbouw wordt standaard kunstmatige nestgelegenheid voor Huismus en Gierzwaluw toegepast indien de nieuwbouw zich daarvoor leent.
- De Woonvisie wordt wel genoemd (blz. 11). Ook in deze Visie wordt, zij het als facultatieve mogelijkheid, over de kunstmatige nestgelegenheid voor Huismus en Gierzwaluw gesproken. Op blz. 30 staat “Woningen bouwen met kunstmatige nestgelegenheden daarin geïntegreerd, met name voor de gierzwaluw”. Op blz. 31 wordt het concreter uitgewerkt en het staat ook in de maatregel/actielijst. In de herijking van de Woonvisie (2014) wordt overigens gesteld dat er nu een wettelijke verplichting ligt ten aanzien van het compenseren van verloren gegane nestgelegenheden.

8. Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

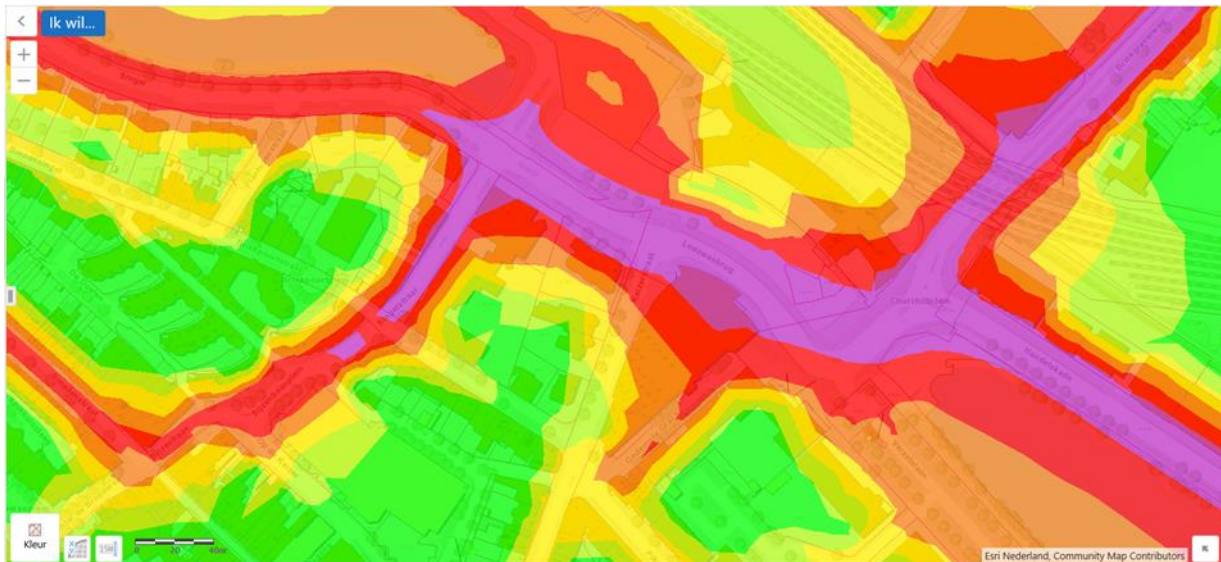
In de omgeving van het plangebied liggen bedrijfsmatige functies zoals station, schouwburg en kantoorfuncties. Voor het overgrote deel is de plangebied gelegen in een centrumgebied gedeeltelijk omzoomd door grondgebonden woonfuncties. Bij de uitwerking van de plannen zal onderbouwd moeten worden dat deze functies samengaan met eventueel gevoelige functies binnen het plangebied. Gezien afstanden en ligging van bestaande gevoelige functies wordt ingeschat dat dit mogelijk moet zijn.

9. Akoestiek

Ten aanzien van wegverkeer kan gesteld worden dat het plangebied ligt in de geluidszone van de Leeuwenbrug. Voor deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Op overige wegen rond het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze worden als niet-gezoneerd beschouwd. Voor de 30 km/u wegen is onderzoek wettelijk gezien niet noodzakelijk. Ten behoeve van de toelichting op een bestemmingsplan dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook van 30 km/uur wegen beschouwd te worden wat de geluideffecten zijn. Dit moet in het bestemmingsplan toegelicht worden. Een eerste inschatting op basis van onderstaande afbeelding is dat binnen het plangebied voor een deel voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder, maar voor een belangrijk deel niet. Met een akoestisch onderzoek zal voor beoogde geluidsgevoelige functies bepaald moeten worden of voor delen waar niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt bron- en overdrachtsmaatregelen in de rede liggen en of hogere grenswaarden noodzakelijk zijn.

Het plangebied is niet gelegen nabij een geluid gezoneerd industrieterrein. Industrielawaai vanwege gezoneerde terreinen zijn in dat kader geen aandachtspunten. Wel is de locatie gelegen in het invloedgebied van het station, doorgaande sporen en het emplacement. Ook deze geluidsbronnen zullen in het akoestisch onderzoek beschouwd moeten worden.

In het akoestisch onderzoek ten behoeve van de ruimtelijke procedure kan ook (beredenerend) aandacht moeten zijn voor het geluid van omliggende bedrijvigheid, die veelal bepaald wordt door bestaande woningen die dicht bij die functies zijn gelegen, maar voor de nieuwe ontwikkeling moet een goed woon- en leefklimaat onderbouwd worden. De onderzoeksstrategie kan afgestemd worden met geluidspecialisten van de Omgevingsdienst IJsseland die akoestische taken voor de gemeente uitvoert.



Tekening 1: indicatie wegverkeerslawaaai

10. Bodem/ niet gesprongen explosieven

Voor de herontwikkeling van het plangebied is relevant of de bodemsituatie geschikt is voor beoogde functies. Zover bekend bevinden zich binnen het plangebied geen ernstige gevallen van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van bekende bodemgegevens. De groene vlakken met NE zijn onderzochte vlakken waarbij de conclusie was “Niet Ernstig”. Het driehoekje ter plaatse van de panden aan de Keizersstraat staan voor de opslag van voor bodemverontreiniging verdachte stoffen. Bij de verdere uitwerking zal bepaald moeten worden of dit daadwerkelijk tot verontreiniging heeft geleid. Ter plekke van nieuwe gevoelige functies zal voor de uiteindelijke omgevingsvergunning de actuele bodemkwaliteit middels onderzoek in beeld gebracht moeten worden. De onderzoeksstrategie kan afgestemd worden met bodemspecialisten van de Omgevingsdienst IJsselland.

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/ grondroerders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is aangeduid als verdacht voor NGE (zie onderstaande afbeelding). Er is voor de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkeld, waarmee aangegeven wordt hoe dit aspect verder in beeld te brengen. Verdere informatie hierover is te verkrijgen via de bodemadviseur van de omgevingsdienst.



11. Archeologie

In juni 218 is een bureaustudie gedaan naar de archeologische verwachting van het plangebied ICT-Campus Topicus en de mogelijke gevolgen van de herontwikkeling op het terrein voor de archeologie. Het plangebied bestaat uit de Leeuwenbrug en het Topicus-carré; in de bureaustudie wordt deze laatste aangeduid als het Singelgebied.

De archeologische verwachting binnen het Singelgebied kan worden opgedeeld in drie perioden; voor, tijdens en na de vesting. Uit de periode voor de vesting worden vooral resten van de nederzetting van voor de 9de-eeuwse wal, sporen van landschapsinrichting (greppels) uit de late middeleeuwen en loopgravenstelsel en belegeringswerken uit de Tachtigjarige Oorlog verwacht. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk archeologische vindplaatsen bekend uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Er zijn in het plangebied geen vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen prehistorische vondsten of vindplaatsen aangetroffen kunnen worden, de kans hierop is echter laag tot matig. Eventuele middeleeuwse sporen zijn naar verwachting goed bewaard gebleven, omdat ze zijn afgedekt door de vestingwallen. De aanleg van de vesting in de 17^{de} eeuw heeft echter ook invloed gehad op het bodemarchief van het plangebied. De aanleg van de grachten, waaronder de vestinggracht, heeft de bodem verstoord: oudere resten zijn door de aanleg hiervan vergraven.

De te verwachten sporen van de vestingwerken bestaan hoofdzakelijk uit (restanten van) aarden wallen en vullingen van de vestinggracht. De resten van de vestingwerken kunnen redelijk dicht



De zones met verschillende sporenintensiteit binnen het plangebied.

onder maaiveld worden aangetroffen. Resten van het wallichaam bij het onderzoek voor de aanleg van de fietsenstalling bij het station werden aangetroffen op een diepte van ca. 0,5 m – 1 m onder maaiveld. De te verwachten sporen bovenop de resten van de vestingwerken bestaan uit sporen uit de nieuwe tijd. Hierbij moet voornamelijk gedacht worden aan muurresten, vloerniveaus en funderingen van gebouwen die hier hebben gestaan voordat de bebouwing uit de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw is gebouwd. Deze resten liggen vermoedelijk vrij ondiep en zijn kwetsbaar voor nieuwe verstoringen.

Hoe groot de verstoringsgraad van de bouw- en sloopwerkzaamheden van de verschillende panden in de periode na de vesting is, is niet bekend. Ook is het is niet bekend of de gebouwen onderkelderd zijn. Indien dit het geval is, zijn deze in de vestingwallen ingegraven. Deze zullen de oudere resten onder de wallen niet verstoord hebben.

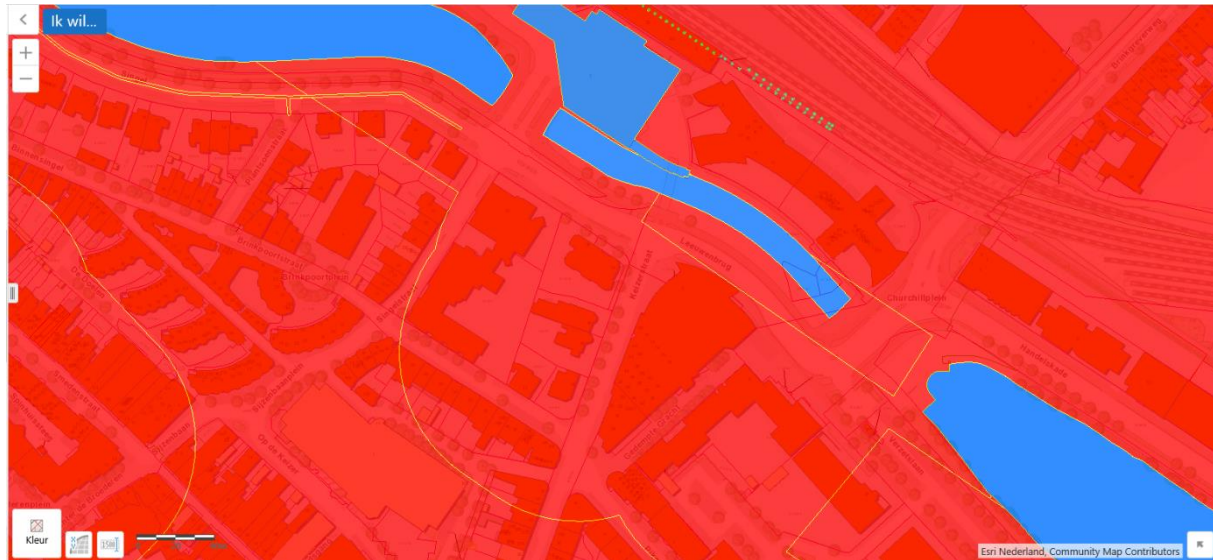
Selectieadvies

Het Singelgebied heeft een hoge verwachting voor archeologische resten uit de late middeleeuwen en later. Deze hoge verwachting wordt in het nieuwe bestemmingsplan (concept; nog niet vastgesteld) vertaald in de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 4". Voor beleidswaarde 4 geldt dat werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Wanneer de plannen voor de herontwikkeling van het terrein concreter zijn en de verstoringsgraad van deze plannen bepaald

kan worden, dienen deze plannen opnieuw getoetst te worden aan het dan vigerende bestemmingsplan.

Kosten

De kosten van verder archeologisch onderzoek en de uitwerking hiervan zijn voor rekening van de initiatiefnemer, een uitzondering hierop is de update van het bureauonderzoek nadat de plannen concreter zijn.



12. Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Om te bepalen of de ontwikkeling in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit kan een berekening uitgevoerd worden m.b.v. de NIBM-rekentool van Infomil. Hiervoor is inzicht in het te realiseren programma nodig en daarmee samenhangende aantallen verkeersbewegingen. De verwachting is dat de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

13. Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Wat betreft het aspect externe veiligheid is er binnen het grondgebied van Deventer sprake van drie typen risicobronnen die zijn gereguleerd door verschillende regelgeving. Gezien de ligging van het plangebied binnen invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is externe veiligheid voor dit plan een aandachtspunt.

Het plangebied ligt met circa 120m binnen het invloedsgebied groepsrisico vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. De ontwikkelingen binnen het plangebied zullen onderbouwd moeten worden en beschouwd moeten worden op hun effecten voor het groepsrisico. Dit effect zal verantwoord moeten worden in het ruimtelijke besluit. De verwachting is dat plannen voor woningbouw binnen het plangebied ten aanzien van externe veiligheid te verantwoorden zijn.

14. Milieueffectrapportage

In het Besluit mer is geregeld dat voor activiteiten, plannen en besluiten die staan genoemd in de D-lijst van het besluit een aanmeldnotitie door de initiatiefnemer aangeleverd wordt, op basis waarvan het bevoegd gezag, besluit of er een volwaardig milieueffectrapport noodzakelijk is. Uitgangspunt bij vorm-vrije m.e.r.-procedures is nee-tenzij, dus nee geen MER noodzakelijk, tenzij belangrijke gevolgen voor het milieu aan de orde kunnen zijn.

Volgens artikel 7.17 van de Wet milieubeheer dient het bevoegd gezag bij zijn beslissing rekening te houden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling aangegeven criteria. Deze criteria hebben betrekking op:

1. de kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;
2. de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
3. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

De beoogde activiteiten en functies vallen onder categorie D11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. De activiteit heeft betrekking op een ontwikkeling ver onder de drempelwaarde (2000 woningen) uit het besluit. Daarmee is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure. Voor deze zaak haakt de m.e.r. wetgeving aan het ruimtelijke spoor door de benodigde herziening van het bestemmingsplan om de huidige bestemming te wijzigen naar o.a. wonen. De initiatiefnemer zal een aanmeldnotitie voor de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling moeten aanleveren bij het bevoegd gezag. Het besluit hierop geldt als voorbereidingsbesluit op de uiteindelijke ruimtelijke procedure.

15. Inrichting leefomgeving

De ontwikkeling van de Topicus-campus vindt plaats op eigen terrein. Bij het aansluiten van de inrichting van het eigen terrein op de openbare ruimte is het PVE-inrichting openbare ruimte van toepassing (<https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>).

Bijlage 2 Visie Topicus



Het gevecht om talent

Visie op de invulling van het Werken, Wonen, Leven, Lifestyle concept van Topicus

januari 2020

De Topicus Behoeftte wordt ingegeven door hoe we werken, door hoe hard we groeien, maar vooral hoe we ons zelf zien en wat we als werkgever denken te moeten uitstralen: ICT is het gevecht om het talent en wat heeft het talent anno 2023 nodig, hoe bindt je talent in 2023 en hoe trek je nieuw talent uit Enschede en de Randstad en Amersfoort/Utrecht naar Deventer om bij Topicus of ander bedrijf in de ICT Campus Deventer te willen werken. In ons plan spelen meerdere zaken: onze visie op werken in 2023 en verder, wij hanteren het Wonen, Werken, Leren, Lifestyle (WWLL of W2L2) concept, zoals ook Google, Amazon en Apple jaren geleden al hebben geïmplementeerd. Dat vereist veel functies in de directe omgeving. Een totaalconcept op huisvesting en leven waarbij werk en leven voortdurend interacteren en door elkaar lopen. Alles op een Campus dicht bij elkaar. Werknemers verwachten dat ook de werkgever zich druk maakt voor ontspanning, cultuur, gezond leven, enz.

Leren

Er is grote behoefte aan professionalisering van de Topicus University/opleidingen en samen met Saxion te ondersteunen ICT Master. De behoefte aan onderwijsruimte is in eerder opstellingen van Topicus ingeschat op 1.500- 3.000 m² afhankelijk van omvang van Masteropleiding, samenwerkingen en inschrijvingen, ook buiten Topicus. Deze Onderwijsfunctie is niet per se gebonden aan het Carré alhoewel we de oude Kweekschool wel zien als het schakelpunt en de bestuursfunctie van deze poot. Dat betekent dat naast de Kweekschool er nog een ambitie van ca. 1.500 m² buiten het Carre gezocht moet worden. Dit in samenspraak met Saxion als de onderwijspoot onder het toekomstplan per 2023 volwassen te starten is.

Wonen

Cruciaal onderdeel in de behoeftespecificatie is de woonfaciliteit die Topicus wil kunnen aanbieden om talent te binden. De netto groei van Topicus is in Deventer in 2019 70 medewerkers geweest. Bij het verhogen van de instroom van nieuw jong talent kan huisvesting een duidelijk positieve invloed hebben. Immers huisvesting is onderdeel van het werkgeversaanbod, werkt positief onderscheidend en verlaagt de drempel om bij Topicus te komen werken. We willen de huisvesting inzetten als doorstroom-huisvesting, voor een eindige periode (max. 2 jaar), zodat de nieuwe medewerker ruim de tijd krijgt om in Deventer en omstreken passende huisvesting te regelen. Maar de campus-periode biedt naast wonen en werken ook een goede basis om "collega-vrienden"

te maken die intensief gewerkt en gewoond hebben met elkaar. De sociale cohesie binnen Topicus is al bovengemiddeld sterk, we nemen generaties studenten of jonge medewerkers aan die als cohort met elkaar optrekken binnen en buiten het werk. Maar deze cohesie zal alleen maar sterker worden door de campus, essentieel om het behoud van talent (retentie) te verbeteren! Onze wervingskracht neemt dus geweldig toe als we te allen tijde ca. 80 nieuwe medewerkers (mede ook vanwege het rekruteren van talent uit buitenland) huisvesting kunnen bieden. Bij een gemiddelde verblijfsduur van 1,5 jaar betekent dit 120 woningen variërend in omvang van 55-100 m² gbo.

Lifestyle

Een derde bron van ruimtebehoefte zit in de dimensie: visie over werken, leven en werkgever zijn. Onze visie over huisvesting (behoeften van huidige werknemers en toekomstig talent) en die over de werkgeversverantwoordelijkheid (wij moeten bijdrage leveren aan doorontwikkeling van gezondheid van medewerkers in vele betekenissen) leidt tot het WWLL-concept. Dat concept geeft Topicus een voorsprong op andere bedrijven en betekent meerwaarde op het binden van nieuwe werknemers en klanten en Business partners. Die integrale visie en verstrengeling van ontwikkeling op werk en ontwikkeling buiten werk bij/voor werknemers betekent dat de ICT-campus Carre, naast wonen (visie op huisvesting in relatie tot werk) en leren, een veelheid van functies moet ondersteunen. Te denken valt aan Shops to go, virtueel boodschappen, fitness, kinderopvang enz. Deze ondersteunende functies in het WWLL-concept kunnen ook dicht bij Carre gehuisvest worden (hoeven niet per se in het Carre zelf) en ontlast daarmee de capaciteitsvraag en het programma van het Carre.

Werken

Omvang in FTE

In totaal heeft Topicus nu 1.050 medewerkers, waarvan ca. 700 in Deventer. Onze netto groei in medewerkers is per jaar ca. 10 à 12%. Dat geldt ook voor het aantal werkplekken in Deventer. In onze visie gaan we uit van oplevering van de ontwikkeling van het Carré medio 2023. Wat betreft de groei, moeten we dus inschatten waar we in 2023 staan in Deventer en wat we vanaf 2023 nog verder nodig hebben. Op basis van de huidige groei en de prognose zal in 2023 het volgende het uitgangspunt zijn:

- In Topicus Onderwijs gebouw (singel 9) 280 medewerkers;
- In Leeuwenbrug 580 medewerkers van Topicus Zorg, Overheid en Care.
- In het Carre (keizerstraat 43 en Singel 25) 350 medewerkers Topicus Finance
- In totaal komt het aantal medewerkers in Deventer in 2023 daarmee op ongeveer 1.200, nu ongeveer 680.

Startups en scale-ups

De meerwaarde van startups en scale-ups is voor Topicus groot als basis voor verdere groei. Topicus wil dit faciliteren en wenst hiervoor ruimte beschikbaar te maken voor totaal 30 à 40 medewerkers.

Topicus huurt dus " sowieso" voor 400-500 medewerkers terug in nieuwe Carre.

Visie op werken

Topicus ontwikkelaars willen geen kantoortuin waar je iedere dag moet vechten voor een werkplek. Eén vaste fysieke werkplek is voor veel mensen een belangrijk anker om gericht en geconcentreerd werk te kunnen verrichten. Vanuit deze basis kan geëxploreerd worden. Heeft alles te maken met het type mens, waarbij in meer of mindere mate autisme een rol speelt (behoefte aan structuur, geen onzekerheid, vaste patronen etc.). Met de binnen Topicus gehanteerde Agile scrum methode vragen we al heel veel flexibiliteit van medewerkers, huisvesting als anker is veelal een randvoorwaarde voor effectiviteit. Wat we mede willen bereiken met onze huisvesting is:

- sterke, doch tijdelijke, cohesie binnen teams
- leggen van horizontale verbanden binnen Topicus
- werkstijlflexibiliteit bieden, d.m.v. verschillende werkplek/ruimte bieden gericht op:
 - concentratie
 - interactie
 - associatie
 - ontspanning
 - ontmoeting

Topicus werkt in haar kernbedrijf op basis van Agile scrum, dat wil zeggen dat in multidisciplinaire teams van 7 +/- 2 medewerkers aan Topicus producten wordt gewerkt. Deze teams werken in één ruimte, waarbij iedere dag begonnen wordt met een stand-up. (in een kring wordt de dag begonnen door per deelnemer met elkaar de problemen, voortgang en hulpvragen te delen). De resultaten van 2 weken werk door het team wordt middels een zogenaamde sprint-demo gedeeld in een groter verband, dit heeft een plenair en open karakter, ergo dit kan door meerdere sprintteams bezocht worden. Gezien de mate van afstemming die benodigd is over de verschillende teams zijn er ook vergader- en ontmoetingsruimtes nodig in allerlei soorten en maten, waarbij transparantie heel erg belangrijk is.

Naast de vaste teams zijn er ook aspect-teams (bijvoorbeeld een gilde op het vlak van datamanagement of design). Een medewerker kan zowel in een vast team werken als in een aspect-team. Teams worden regelmatig opgericht, gewijzigd of opgeheven. Naast de ontwikkelteams zijn er ook andere organisatieonderdelen die specifieke behoeften hebben ten aanzien van de werkomgeving/huisvesting. Zoals bijvoorbeeld klant serviceteams die veel online/telefonische interactie hebben met klanten, of de groepsfuncties zoals Finance & Control.

Onze cultuur is open, maar de eisen die voortvloeien uit onze certificeringen ISO 27001, SOC II etc., maken dat wij moeten kunnen bewijzen dat niet geautoriseerde mensen geen toegang hebben kunnen krijgen tot gevoelige informatie. Het primaire proces moet dus afgesloten zijn voor derden.

Bijlage 3 Kwaliteit voor ogen

Het document “kwaliteit voor ogen” is het beeldkwaliteitplan dat de basis vormt voor de beoordeling van initiatieven binnen het beschermd stadsgezicht. Voor de 19^e eeuwse schil is daarin het volgende opgenomen:

19de-eeuwse schil

Het stadsdeel dat na het slechten van de wallen ontstond kenmerkt zich door een ruimere stedenbouwkundige opzet (in vergelijking met de middeleeuwse kern).

- In mindere of meerdere mate lijken de panden op elkaar omdat veel bebouwing complexmatig tot stand is gekomen. Maat, schaal, ontwerp, materiaal, kleur en textuur van het pand verschilt in veel mindere mate dan in de middeleeuwse kern van het buurpand. De architectuur volgt in veel gevallen een aantal klassieke regels, soms in de vorm van neo-stijlen.
- Het aantal bouwlagen telt in de regel, net als in de middeleeuwse kern, 2 à 3 lagen. De verdiepingshoogte is evenwel groter en de geleding is meer horizontaal gericht.
- Overgang gevel - openbare ruimte is vaak duidelijk vormgegeven in de vorm van een tuin en tuinafscheiding.
- Materiaal- en kleurgebruik:
Gevels: overwegend industrieel vervaardigde, grauwe baksteen, veel geschilderd pleisterwerk, soms met schijnvoegen. Beperkt gebruik van natuursteenelementen.
Dakbedekking: industrieel vervaardigde, overwegend gesmoorde, keramische pannen, soms leien, zink, losanges en (incidenteel) bitumineuze bedekkingen.

Uitgangspunten bij nieuwbouw in het Beschermd Stadsgezicht Deventer

1. De historische stedenbouwkundige en architectonische structuur is uitgangspunt en randvoorwaarde voor ontwerpen. Met name de historische kavelmaat is van belang. Aan de hand van het Stratenboek dient vooraf een onderzoek te worden gedaan naar de architectonische aspecten van de omgeving.
2. Prijsvragen en meervoudige opdrachten kunnen bijdragen de architectonische kwaliteit van de binnenstad te vergroten.

Ontwerpaspecten

1. Elk pand staat in de rooilijn, op het maaiveld, bezit een relatief hoge begane grondverdieping en heeft een duidelijke voorzijde met entree.
2. Op belangrijke zichtlocaties (bijvoorbeeld hoek Keizerstraat-Singel) moet aan de architectonische kwaliteit de hoogste zorg worden besteed.
3. Grote complexen in historische gebieden ontberen vaak een uitstraling die voor appreciatie noodzakelijk is. Mogelijkheden om de historisch gebruikelijke kavelbreedte, de individualiteit en de gevarieerdheid van de bebouwing te nuanceren zijn:
 - differentiëren van grote gevelvlakken door een plastische opbouw.
 - geleding/parcellering aanbrengen in de vorm van een afwijkend (geparcelleerd) kleur- of materiaalgebruik.
 - De overgang gevel - openbare ruimte (stoep of tuin en tuinafscheiding) moet in het ontwerp worden vormgegeven.

Architectonische detaillering

1. Zorgvuldige en verfijnde detaillering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, hemelwaterafvoeren etcetera).
2. De onderlinge combinatie van materialen, afmeting en, detailleringen en kleuren behoeft aandacht.
3. Ontraden wordt het toepassen van materialen die het imago hebben 'goedkoop' te zijn (bijvoorbeeld grof damwandprofiel, plaatmateriaal, vlak geprofileerde kunststof of aluminium kozijnen) dan wel 'protserig' te zijn (reflecterende glassoorten zoals gecoat spiegelglas).

Bijlage 4 Het begrip ‘Campus’



campussen zijn een al lang bestaand, bekend en gewaardeerd principe. Ze bestaan in veel verschillende verschijningsvormen die o.a. afhankelijk is van de omvang en de ligging van de campus in de stad. Bekende kleinschaliger en binnenstedelijke voorbeelden zijn de universiteitscampussen van Cambridge en Oxford in Groot Brittanië. Grootschalige voorbeelden zijn de recente campusontwikkelingen van Apple en Google in de Verenigde Staten. Harvard is een Amerikaans voorbeeld van kleinere schaal. Nederlandse voorbeelden zijn de High Tech campus en StrijpS in Eindhoven, net als de campus van de Universiteit Twente.

De ontwikkeling van een nieuwe Topicuscampus in Deventer vraagt zorgvuldig onderzoek naar de toepassing van de juiste maat en schaal.



Metro Mix

Door het College van Rijksadviseurs is in 2019 een studie gepubliceerd ("*Metro Mix, Guiding Principles*") over de kansen van de ontwikkeling van intensieve gemengde milieus. Uit onderzoek blijkt dat gemengde milieus o.a. kruisbestuiving tussen bedrijven en innovatie in de hand werken, zorgen voor minder forensen, leefbaarder zijn, een beter vermogen tot aanpassing in de tijd kennen en in staat zijn omliggende gebieden een impuls te geven. Daarnaast hebben gemengde gebieden de potentie om bij te dragen aan structurele versterking van de economie van regio's.

Deze studie bestudeert het *Waarom, Hoe en Wat* van een aantal succesvolle gebieden in de grote steden van Nederland, afgezet tegen ontwikkelingen elders in de wereld. Alhoewel Deventer niet rechtstreeks is te vergelijken met deze steden uit deze studie kan deze wel dienen als inspiratie voor de gezochte mix in de Stadscampus en de positie van Topicus daarin.

De studie maakt een onderscheid in:

1. gemengde woongebieden;
2. gemengde werkgebieden;
3. innovatiegebieden.

Bij elk van deze gebieden hoort een andere, typische mix. Referentie voor het Topicus-carré zou het "gemengde zakendistrict" zijn met een mix van ca. 40% werken (en educatie), ca. 40% wonen en ca. 20% voorzieningen.



BIJLAGEN Topicuscarré Deventer Ontwikkelperspectief

November 2020

Uitgave : definitief , 12-11-2020
Naam : Gijs. Frencken, Ad Anker, Gerda Kroeze, Willemien Berkers
Telefoonnummer : -
Mail : w.berkers@deventer.nl

Inhoud

1	Document met doorgevoerde wijzigingen n.a.v. reacties.	4
2	Ingekomen brieven bij college & raad	9
2.1	24-9-2020 Brief Stichting Oud Deventer en Bond Heemschut	10
2.2	21-10-2020 Topicus en mevrouw Niemand	11
2.3	22-10-2020 Omwonenden- Bezwaren tegen plan tot herontwikkeling Topicus	12
2.4	26-10-2020 OPENBAAR Brief inzake Topicus en de probleemformule	17
3	3. Advies PAR 5-11-2020 V2320-2020	19
4	Gespreksverslagen bewonersbijeenkomsten	24
4.1	Gespreksverslag bijeenkomsten 23 en 25 juni 2020	25
4.2	Kansen en bedreigingen Project Stadscampus Topicus	33
4.3	Gespreksverslag bijeenkomst 22 september 2020	35
4.4	Reactiedocument	48
4.5	Reactie op verslag	69
4.6	20201021 Gespreksverslag gemeente Stichting Oud Deventer en bond Heemschut	71
4.7	Adviesraad Monumenten	73

1 Document met doorgevoerde wijzigingen n.a.v. reacties.

Memo

Datum : 9 november 2020
 Aan : PRO
 Onderwerp : Wijzigingen Ontwikkelperspectief Topicus

Inleiding

De gemeente heeft een Ontwikkelperspectief (met uitgangspunten) gemaakt waarin in hoofdlijnen staan waar de ontwikkeling aan moet gaan voldoen. De gemeente heeft de regie hierover en is de penvoerder van het Ontwikkelperspectief. Uiteindelijk beslist de Gemeenteraad van Deventer of de juiste uitgangspunten geformuleerd zijn. Daarbij maakt de Gemeenteraad een belangenafweging. Dit (concept) Ontwikkelperspectief geeft de kaders aan voor de ontwikkeling van de plannen in de komende fase van de planvorming.

Dit document is een weergave van de wijzigingen ten opzichte van het concept Ontwikkelingsperspectief van mei 2020, en is tot stand gekomen na de diverse adviezen en reacties van stakeholders.

In hoofdlijnen geeft het aan waar het concept Ontwikkelperspectief is aangepast, verscherpt, en/of gewijzigd. We kunnen vaststellen dat hoofdstuk 3 en de bijlagen onderhevig zijn aan de meeste wijzigingen.

Wijzigingen Ontwikkelingsperspectief

Thema	Wijziging op hoofdlijnen	Toelichting
Gewenste programma Topicus	<i>Het omschreven programma is de te realiseren wens van Topicus. Aan de gemeente is het om in het Ontwikkelperspectief aan te geven wat de hoofduitgangspunten zijn voor een ontwikkeling op de locatie van Topicus. De Topicus ontwikkeling wordt in een breder perspectief geplaatst van de Stadscampus¹. De opgave is de juiste balans te formuleren tussen de wens van de ondernemer in kader van de Stadscampus in samenhang met en in het belang van de continuïteit van de stadsontwikkeling op lange termijn.</i>	Om verwarring te voorkomen tussen de campussen is opgenomen de Stadscampus en een Topicus Carré campus. Belangrijk is dat de ontwikkeling van Topicus ook in de brede ontwikkeling van de Stadscampus past.
Hoofduitgangspunten voor de ontwikkeling	<i>De ontwikkeling van de Topicus Carré zoals hiervoor gekarakteriseerd vraagt om een ruimtelijk concept waarvan de hoofdlijnen een goede balans kennen tussen de hoge waarden van de bestaande omgeving (Beschermd Stadsgezicht) enerzijds en de ambities van Topicus en de Stadscampus anderzijds. Keuzes bij de ruimtelijke ontwikkeling moeten daarom uitgaan van:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Het zorgvuldig omgaan met de specifieke kenmerken van het Parksingelgebied, van het 19^e-eeuwse bouwblok Keizerstraat, Singel, Singelstraat en Brinkpoortstraat en van de afzonderlijke gebouwen in dat gebied;</i> 2. <i>De uitdrukking van een hoogwaardige, eigentijdse ruimtelijke opzet en verschijningsvorm van het bouwblok passend bij de locatie en de omgeving.</i> 	Verscherping en verduidelijking rondom de uitgangspunten is hier opgenomen. Een belangrijk toevoeging is de borging van het kwaliteitsteam in het ontwikkelperspectief.

¹ Stadscampus: genereren van synergie

	<p>3. Een evenwichtige opbouw en ontwikkeling van het carré; wat betreft: gebouwd programma, flexibiliteit in het gebruik, functionaliteit, met handhaving van de monumentale waarden;</p> <p>4. Een massa- en volumeopbouw die past bij de schaal en maat, korrel, betekenis en functie van de bestaande en omliggende bebouwing en de aangrenzende openbare ruimte;</p> <p>5. Een hoogwaardig ingerichte en publiek toegankelijke buitenruimte(n) binnen het Topicuscarré; waardoor er lucht en ruimte ontstaat tussen de diverse planonderdelen.</p> <p>6. De kwaliteit van de herontwikkeling van het plangebied als geheel;</p> <p>7. Verder ontwerpend onderzoek om de uitgangspunten, gebaseerd op de kennis van dit moment, te nuanceren of definitiever te maken.</p> <p>8. Gelet op de kwetsbaarheid van de locatie wordt voor de kwaliteitstoets op de ontwikkeling een kwaliteitsteam in het leven geroepen. Dit kwaliteitsteam adviseert het College van B&W (aanvullend op adviezen van bestaande adviesorganen) over de voorgelegde plannen en is onafhankelijk en multidisciplinair van samenstelling.</p>	
Beschermd stadsgezicht	<p>De nieuwe ontwikkelingen moeten daar kwaliteit aan toevoegen (schaal, maat, luchtigheid en uitstraling, etc.). De nieuwbouw in het Topicus carré zal in grote mate het beeld gaan bepalen. Dat legt extra druk op de beeldkwaliteit en architectonische uitwerking om de kwaliteiten die in het beschermd stadsgezicht worden genoemd te bestendigen.</p> <p>Binnen het gevarieerde gebied van de binnenstad zijn de belangen van het beschermde stadsgezicht niet overal gelijk. In het bestemmingsplan (zie bijlage 1) zijn daarom niet alleen de bestaande bouwhoogtes vastgelegd, maar is ook aangegeven waar en in welke mate de historische rooilijnen, bebouwingschaal en bebouwingsbeeld van belang zijn.</p>	Verscherping van de relatie tot het beschermd stadsgezicht, bestemmingsplan en behoud en/ of extra toevoegen van kwaliteit op de plek.
Bebouwingschaal	<p>De invulling van het carré vraagt om zorgvuldigheid naar de omgeving. De schaal, maat en korrel van deze invulling moet dan ook afgestemd worden op die omgeving. Dat geldt niet alleen voor de afstemming met de panden aan de overzijde van de straten, maar vooral ook voor de monumentale panden binnen het Topicuscarré waaronder de bestaande villa's. De aansluiting van nieuwbouw op of bij deze panden vraagt om een zorgvuldig afstemmen van bouwgrenzen, hoogte en architectuur, privacy, bezonning en gebruiksmogelijkheden van de percelen en bebouwing. Opdeling van de (ver)nieuwbouw in "panden" is ook een belangrijk en noodzakelijk instrument. Deze opdeling voorkomt het ontstaan van grootschaligheid. De samenhang tussen verschillende bouwdelen mag daarbij niet verloren gaan. De variatie in korrelmaat dient in relatie tot de omgeving te variëren tussen S (small), M (medium) en L (large). De toegestane maximale hoogte wordt zowel gerelateerd aan de historische stad (met bouwhoogtes van ca. 11,5 tot 15 meter, zie bijlage 1), als aan het Kazerne gebied (ca. 17-27 meter). Zie ook bijlage 1, Bestemmingsplan "Stad en Dorpen". Een passende nieuwe invulling is dus opgebouwd uit verschillende eenheden van verschillende, op de situatie toegespitste korrelmaat en hoogte. Daarbij wordt rekening gehouden met aanliggende bestaande panden. Samenvattend de bebouwing per straat en de profielen per straat:</p> <p>Brinkpoortstraat, Singelstraat en achter- en zijgrens van de percelen aan de Keizerstraat:</p>	De inpasbaarheid, schaal, maat en korrel van de ontwikkeling in relatie tot de omliggende panden is verder uitgewerkt.

	<p>Bij voorkeur kleine korrel met een bouwhoogte van 3 (kantoor)bouwlagen, ca. 11,5 m in de rooilijn. Terugliggend ten opzichte van de rooilijn is een extra bouwlaag denkbaar.</p> <p>Singel: Medium, soms large korrel met verschillende hoogtes tot 24 m (hoogte toneeltoren Schouburg en Kazerneterrein). De bebouwing aan de Singel moet zich enerzijds verhouden tot de kleinere schaal van de Binnenstad, anderzijds tot de grotere schaal van de openbare ruimte tussen station en binnenstad. Daarom is een accent denkbaar aan de noordoostzijde van het perceel (bij de hoek Keizerstraat/Singel). Dit accent kan binnen het Topicuscarré betekenisvol hoger zijn met een hoogte van boven die van de toneeltoren van de Schouburg (24 meter). Voor meer details zie paragraaf 3.6.</p> <p>De bebouwing op het binnenterrein vormt wat hoogte betreft de overgang tussen de randen van de Singelstraat, Brinkpootstraat en Keizerstraat en de hoogte aan de Singel.</p>	
<p>Stedenbouwkundig accent</p>	<p>Stedenbouwkundig accent Het Topicus Carré ligt op een prominente plek in het centrum van Deventer en tegenover het station. Om de ligging van de locatie aan de Groene Wal en Stationsplein te verbijzonderen en de entree van de Binnenstad via de routes naar de Keizersstraat en de Singelstraat te markeren is onder strikte voorwaarden een stedenbouwkundig accent op deze plaats denkbaar. De ligging van de locatie binnen het beschermde stadsgezicht stelt extra eisen aan dit accent.</p> <p>Voor het stedenbouwkundig accent gelden daarom de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. De uiteindelijk toe te laten hoogte en dimensies van het accent moet in een ontwerpend onderzoek worden verkend. Het aan te stellen kwaliteitsteam moet een positief advies kunnen afgeven over het uiteindelijke voorstel; 10. Het accent moet dezelfde zorgvuldigheid en verfijning uitstralen als de nu in het beschermd stadsgezicht aanwezige en aangrenzende bebouwing; 11. Het hoogteaccent vraagt een terug-ligging ten opzichte van de rooilijn en een trapsgewijze verspringing. 12. Voor het hoogteaccent kan ook gedacht worden aan een meer naar binnen gelegen hoogteaccent, waardoor de beleving vanuit de straten beter aansluit bij het beschermd stadsgezicht. 13. Het hoogteaccent moet beredeneerd worden vanuit het perspectief van het carré <p>Het accent moet iets extra's toe te voegen aan de omgeving. Dat moet in elk geval met bijzondere architectonische kwaliteit, maar kan bovendien ook met b.v. specifieke kenmerken m.b.t. duurzaamheid, circulariteit en natuurinclusiviteit (bijvoorbeeld groene daken en/of gevels). Ook valt te denken aan door de ontwikkelaar te realiseren bijzondere, (deels) publiek toegankelijke functies in de culturele en maatschappelijke sfeer.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het accent dient bij te dragen aan het gezicht en silhouet van het Topicuscarré én aan de ruimte van Stationsplein en Groene Wal. Aan de zijde van de Keizerstraat is bij de inpassing van een dergelijk accent veel aandacht voor de schaalsprong en de aansluiting naar de bestaande 19e-eeuwse villa's nodig. 2. De maximale hoogte van het accent ligt rond de 40 meter. 	<p>De voorwaarden voor het stedenbouwkundig accent zijn uitgewerkt en verscherpt. Er moet een bijzondere architectonische kwaliteit komen op de locatie met voor publiek toegankelijk functies. De toe te laten hoogte en dimensies van het accent moet nog worden verkend. De verkenning moet worden voorgelegd aan het kwaliteitsteam. Het aan te stellen kwaliteitsteam moet een positief advies kunnen afgeven. Uiteindelijk besluit de raad over het masterplan.</p>
<p>Groene openbare ruimte</p>	<p>Om de aansluiting met het karakter van het groene Parksingelgebied te versterken is het waar mogelijk handhaven en versterken van bestaand groen en het toevoegen van (semi) openbare, groene ruimte, in het plangebied noodzakelijk. Er wordt onderzoek gedaan naar de</p>	<p>Dit punt is nader omschrijven/geconcretiseerd en ook de voortuinzone is toegevoegd aan het ontwikkelperspectief.</p>

	<p><i>exacte plaats en de vitaliteit van de bestaande bomen en de kwaliteit van het overige groen om hier bij de planvorming optimaal op te kunnen inspelen. Het respecteren van de uitgangspunten van het Beschermd Stadsgezicht vraagt om het aanbrengen van een voortuinzone aan de zijde van de Singel en Keizerstraat. Versterking en herstel van de voortuinzone bij de villa's aan de Keizerstraat wordt gestimuleerd. Daarnaast is er blijruimte binnen het Topicuscarré gewenst.</i></p>	
Flexibiliteit, en opdeelbaarheid en fasering	<p><i>Dit uitgangspunt draagt, zoals eerder vermeld, ook in positieve zin bij aan de inpassingsmogelijkheden van deze ontwikkeling in het Beschermd stadsgezicht. De mix van te behouden panden, en sloop en nieuwbouw zal naar verwachting leiden tot een gefaseerde uitvoering van de uiteindelijke plannen. Bij deze uitvoering moet voorkomen worden dat er gedurende langere tijd sprake is van braakliggende terreinen en nog af te ronden bouwwerken. T Eventuele tussenfases zullen dus altijd de gevraagde eindkwaliteit moeten hebben.</i></p> <p><i>Bij de ontwikkeling van de plannen voor het carré, resulterend in een bestemmingsplanwijziging, zal voor het Topicuscarré, samen met een op te stellen Masterplan of als onderdeel daarvan, een vernieuwd en meer op de ontwikkeling toegesneden beeldkwaliteitsparagraaf moeten worden opgesteld als kader voor de nieuwe bouwplannen. Deze beeldkwaliteitsparagraaf behoeft de instemming van het kwaliteitsteam en dient te worden vastgesteld door de Gemeenteraad.</i></p>	De fasering van de ontwikkeling is nader uitgewerkt. In een vervolgfase (MasterPlan) kunnen in de beeldkwaliteitsparagraaf nadere afspraken worden gemaakt hierover, met instemming van het kwaliteitsteam, en worden voorgelegd aan de Gemeenteraad, waarna het wordt vastgesteld.
Bijlage 1. Relevant Beleidskader Bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen"	<p><i>De maximaal toegestane bouwvlakken, goothoogtes en maximale bouwhoogtes zijn overeenkomstig de maatvoering van de bestaande gebouwen in het Topicus Carré.</i></p>	Dit is nader omschreven.
Bijlage 3 Kwaliteit voor ogen	<p><i>Het document "kwaliteit voor ogen" is het beeldkwaliteit plan dat de basis vormt voor de beoordeling van initiatieven binnen het beschermde stadsgezicht. Voor de 19^e eeuwse schil is daarin het volgende opgenomen:</i></p>	Er is naar dit document verwezen, om de kwaliteit en de beoordeling van de ontwikkeling vanuit de 19 ^e eeuwse schil te borgen.
Bijlage 3.9 Overleg	<p><i>Na vaststelling van het Ontwikkelperspectief wordt er door Topicus een masterplan gemaakt. Een masterplan is een eerste stap in het ontwerpproces (stedenbouwkundig structuurontwerp) waarin duidelijk moet worden wat de toekomstige invulling wordt op de locatie in volume, maat, schaal, functies, openbare ruimte, beeldkwaliteit en aansluitingen op de directe omgeving. Ook moet het masterplan inzicht geven in de bereikbaarheid, parkeeropgave en toegankelijkheid. In de fase van het opstellen van het masterplan zal een onafhankelijk kwaliteitsteam (samengesteld in overleg met de PlanAdviesRaad PAR) de voortgang en ontwikkeling begeleiden en toetsen. Belangrijk aspect bij het masterplan is de beoordeling van het totale volume in massa, parcelering en hoogte. De beoordeling of er een haalbaar masterplan ontwikkeld wordt zal mede afhangen van de beeldkwaliteit. Tijdens de fase van het masterplan zal ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden waaraan de verdere uitwerking van het plan getoetst zal worden.</i></p> <p><i>Behalve dat er afstemming noodzakelijk is met een kwaliteitsteam is het aan de initiatiefnemer om de ontwikkeling van het masterplan te blijven toetsen bij omwonenden en andere stakeholders om te kijken of er draagvlak is. In overleg met een klankbordgroep wordt nadere invulling gegeven aan dit communicatie en participatieproces</i></p>	Toegevoegd is bij dit aspect is het proces van de masterplan fase en de toetsing door een kwaliteitsteam. Ook is toegevoegd dat in de masterplanfase de verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer ligt om te blijven toetsen bij omwonenden en andere stakeholders of er draagvlak is voor het masterplan.

Argumentatie

Voor de keuze van het wijzigen, aanpassen en /of eventueel verscherpen van het ontwikkelperspectief op onderdelen willen wij graag verwijzen naar het Reactiedocument. Daarin zijn de reacties verzameld, verwerkt, en voorzien/aangevuld met de reactie op de opmerkingen door gemeente en Topicus.

2 Ingekomen brieven bij college & raad

2.1 24-9-2020 Brief Stichting Oud Deventer en Bond Heemschut

Overleg gemeente Deventer - Stichting Oud Deventer en Bond Heemschut

Aanwezig	: Stichting Oud Deventer: dhr. Koetsveld en dhr. Osinga, Bond Heemschut: dhr. Den Decker, Gemeente Deventer: Mevr. Grijzen, mevr. Berkers, dhr. Frencken
Afwezig	:
Datum	: woensdag 21 oktober 2020

Aanleiding voor het overleg is de brief van de Stichting Oud Deventer en de Bond Heemschut van 24 september 2020 aan het college over het concept Ontwikkelperspectief Topicus.

Mevr. Grijzen geeft aan dat de gemeente het werk en advies van de Stichting Oud Deventer en de Bond Heemschut erg waardeert. We kennen Oud Deventer en de Bond Heemschut vanwege de enorme betrokkenheid bij onze historische stad. In het proces rondom Topicus is ervoor gekozen om al heel vroegtijdig met alle betrokken partijen in gesprek te gaan, om zoveel mogelijk ieders inbreng mee te nemen, alvorens tot daadwerkelijke planvorming wordt overgegaan. Dit gesprek vindt plaats op verzoek van de Stichting Oud Deventer en de Bond Heemschut. In aanloop naar dit gesprek is een artikel in de krant verschenen en een stuk op de site gepubliceerd. Ook is gisteren een impressie van de Stichting Oud Deventer verstuurd. Vraag is of er daadwerkelijk een wens is om met elkaar in gesprek te gaan, of dat het de bedoeling is om standpunten te wisselen. Partijen geven aan in gesprek te willen gaan.

Vervolgens wordt door de gemeente een toelichting gegeven op het proces en hoe dit ontwikkelperspectief kan worden gezien. Het is een 1^e stap in een ontwikkeltraject. In de eerste fase worden de hoofduitgangspunten beschreven waaraan de verdere ontwikkeling zal moeten voldoen. Hierbij is bewust ruimte gegeven om kwaliteit en architectuur een kans te geven om met verrassende voorstellen te komen. Hoogte en volume zijn nu nog niet vastomlijnd maar onderdeel van deze voorstellen. Voorstellen die passen binnen de uitgangspunt en recht doen aan de locatie en meerwaarde heeft, maar ook goed aansluit bij de bestaande kleinschaligheid van de binnenstad. De impressie zoals is toegestuurd door de Stichting Oud Deventer is erg voorbarig en sluit totaal niet aan bij de gewenste kwaliteit die nagestreefd wordt op deze locatie. Gemeente is voornemens om een kwaliteitsteam samen te stellen die nadrukkelijk mee gaat kijken in de vervolfasen en daarover zal adviseren. Omwonenden en ook de Stichting Oud Deventer en de Bond Heemschut worden betrokken bij dit proces waardoor interactief de verdere planvorming zal kunnen plaats vinden. Zowel het ontwikkelingsperspectief, als het masterplan zal door de raad worden vastgesteld. Hierna pas volgt de bestemmingsplanfase.

Stichting Oud Deventer en Bond Heemschut geven aan misschien te snel gereageerd te hebben, omdat ze in de veronderstelling waren dat er anders geen mogelijkheid meer zou zijn om te reageren. Ze geven ook aan enigszins gerust gesteld te zijn na uitleg over het proces.

Mevr. Grijzen geeft aan dat ze zeker ook nog de kans krijgen om hun mening naar voren te brengen als het Ontwikkelperspectief in de raad wordt besproken. Er kan dan worden ingesproken, zodat de raad de belangen goed kan wegen.

2.2 21-10-2020 Topicus en mevrouw Niemand

Dag mevrouw Niemand, ik heb maar een paar bezwaartjes aangetekend bij de gemeente. Ja natuurlijk heb je gelijk dat het kansloos is maar ik heb wat tijd over. Er is iemand daar die de communicatie doet en die vond ik in aanvang wel aardig en die zei dat ze graag wil overleggen, alleen jammer dat ze een groef heeft, nee sorry ik bedoel zoals in een grammofoonplaat. Ze zegt steeds dat er nog niks bepaald is. Dus er wordt eerst een gemeenteraadsbesluit genomen terwijl er niks bepaald is. Ja, zo werkt dat zei die stedenbouwkundige nog. Toen heb ik die Knol maar uitgenodigd en die zegt dat het wel bepaald is, alleen die toren moet nog wat hoger, ja dat snap ik wel, verdient ie nog meer. Dus ze werken echt niet samen de gemeente en die Knol. Wel heeft de gemeente er nu snel van twintigduizend meter zeventienduizend gemaakt want dan kan de wethouder snel nog even ferm op de borst, sorry borsten in dit geval, kloppen dat ze het echt voor het zeggen heeft.

Dag mevrouw Niemand, die Leo schaamt zich een beetje dat hij zoveel gaat verdienen dus die heeft zich nu maar teruggetrokken zegt de secretaresse, Knol is nu alleen verantwoordelijk want die schaamt zich daar helemaal niet voor. Zou ik ook niet doen als ik de gemeente in mijn zak kon krijgen, dan ben je toch echt geweldig. Wat? zegt je zoon dat de rijksrecherche onderzoek moet doen? Nee joh, het is geen Limburg hier, hier worden ambtenaren niet gefêteerd of omgekocht, Sallanders zijn alleen maar een beetje naïef.

Dag mevrouw Niemand. Ja, dat alleen Knol er nog over gaat wordt wel een beetje lastig want die zegt zomaar wat. Tegen mij zei hij dat de Stichting Oud Deventer het helemaal met de toren eens was. Ja, dat is zo, ik ken daar iemand, nou die waren natuurlijk helemaal niet bij hem geweest dus hebben die nu ook maar een bezwaartje ingediend. Dat stond deze week in de krant ja. En we hebben met de buurmannen een paar advocaatjes aan het werk gezet want bij de gemeente gaan gesprekken die ze overleg noemen en waar die groef afgespeeld wordt ook meteen met een juristje erbij. Nee waarom weet ik ook niet buurvrouw, ze zeggen wel dat het overleg is maar dat is het echt niet. Ja, klopt dat zei Knol, er is al twee keer overleg geweest in twee jaar dus volgend jaar komt er ook een waarbij die groef weer wordt afgespeeld.

Goede zaken, mevrouw Niemand.

Zo werkt dat dus.
Topicus en mevrouw Niemand
Paul Resink
p.resink@home.nl

2.3 22-10-2020 Omwonenden- Bezwaren tegen plan tot herontwikkeling Topicus

Griffie gemeente Deventer

t.a.v. het College van Burgemeester en

Wethouders

Grote Kerkhof 1

7411 KT DEVENTER

Per e-mail: griffie@deventer.nl

Betreft: bezwaren tegen plan tot herontwikkeling Topicus-terrein

Deventer, 22 oktober 2020

Geacht College,

1. Mede namens vele bezorgde bewoners van panden aan de Brinkpoortstraat, Singelstraat en Keizerstraat richten wij ons tot u met het verzoek
 - a. kennis te nemen van onze bezwaren tegen het plan tot herontwikkeling van de locatie van Topicus voor een ICT-campus aan de Singel 25 te Deventer (het **Topicus-terrein**), en
 - b. deze bezwaren, ook via doorgeleiding van deze brief en brieven/e-mails van andere betrokkenen, tijdig kenbaar te maken aan alle leden van de Gemeenteraad.
2. Alhoewel wij het belang van Topicus voor Deventer zien en ook de kansen die een herontwikkeling van het Topicus-terrein biedt, verzetten wij ons tegen de plannen zoals die in het concept-ontwikkelperspectief van mei 2020 (het **Ontwikkelperspectief**) worden geschetst. Onze bezwaren zien – meer in het algemeen – vooral op de maat en schaal van de bebouwing en de toevoeging van nieuwe functies aan de gebouwen op het Topicus-terrein. Deze bezwaren zijn reeds eerder richting Topicus en de (projectmanager en stedenbouwkundige van de) gemeente Deventer (de **Gemeente**) geuit tijdens bijeenkomsten in de Deventer Schouwburg eind juni en bij Topicus op 22 september jl. alsmede in diverse ingezonden schriftelijke reacties van bewoners. Enkele van deze reacties treft u bijgaand aan.

Maat en schaal van de bebouwing

3. Meer concreet, bestaan er bij de bewoners in de eerste plaats grote zorgen over de geplande verdichting van het bouwvolume en de geplande maximale hoogte van de bebouwing zoals die

1/5

uit het Ontwikkelperspectief naar voren komen. Deze plannen leiden niet alleen tot een ernstige aantasting van de privacy van de omwonenden (inkijk in slaapkamers, badkamers, tuinen, et cetera), een verminderde lichtinval en – uiteindelijk – een waardevermindering van de huizen, maar zij zullen ook nopen tot aanpassing van het huidige bestemmingsplan.

4. Van belang is dat er geen enkel steekhoudend argument is gegeven waarom zou moeten worden afgeweken van het huidige bestemmingsplan (!).
5. In het Ontwikkelperspectief wordt niet dan wel onvoldoende onderkend dat het Topicus-terrein ligt ingeklemd op een 'postzegel' (i.e. de carré Singel, Keizerstraat, Brinkpoortstraat en Singelstraat) dat deel uitmaakt van het beschermde stadsgezicht van Deventer. De plannen, zoals die nu worden gepresenteerd, in het bijzonder een woontoren die 40 meter hoog kan worden (!), zijn megalomaan en passen niet op het relatief kleine Topicus-terrein (ruim 4.000 m²), noch bij het beschermde stadsgezicht van Deventer.
6. Het zogenoemde 'laadvolume' van de gebouwen, zoals genoemd in het Ontwikkelperspectief (gesproken wordt over 17.500 m²: dat is 2,5 keer meer dan nu (7.000 m²) (!)), past mogelijk bij een herontwikkeling van het gehele gebied dat zich uitstrekt van de oude 'PostNL-locatie' tot aan Saxion (dat in de plannen wordt aangeduid als de 'stadscampus'), maar – zoals gezegd – niet op het Topicus-terrein.
7. Waar in de plannen wordt gesproken over een parkeergarage, staat dit haaks op de stelling van Topicus dat zij juist dicht bij het station gevestigd wil zijn om medewerkers in de gelegenheid te stellen met het openbaar vervoer te komen. De bewoners willen geen parkeergarage op of onder het Topicus-terrein. Zij stellen zich op het standpunt dat juist het gebruik van het openbaar vervoer moet worden gestimuleerd en dat – als toch, in uitzonderingsgevallen, gebruik van de auto moet worden gemaakt – gebruik kan worden gemaakt van bestaande parkeergarages 'om de hoek'.
8. De meerwaarde van Deventer ten opzichte van tal van andere gemeenten (ook buiten de regio) ligt in de karakteristieke 19^e-eeuwse gebouwen die tezamen de oude, historische binnenstad vormen. De mensen die Deventer graag bezoeken, komen niet voor nieuwe (al dan niet glazen) hoogbouw. Als zij die zouden willen zien, gaan zij wel naar Amersfoort, Rotterdam dan wel iedere andere willekeurige stad in Nederland waar de stationsgebieden al met nieuwe hoogbouw zijn verpest. Wil men de mensen die Deventer per trein bezoeken (bijvoorbeeld voor het Dickens festival) al bij het verlaten van het historische stationsgebouw mee trekken in historische sferen, dan moeten zij uitkijken op de bestaande oude 'kweekschool' (met gymzaal), aangevuld met gebouwen die onder meer qua afmetingen dezelfde uitstraling hebben.
9. Topicus heeft in het verleden nimmer blijkt gegeven waarde te hechten aan het behoud van een karakteristieke uitstraling van haar gebouwen, ook getuige de grote geel-blauwe reclame-uitingen op en rondom de gebouwen. Wat de bewoners daarbij ook zorgen baart, is de reden waarom Topicus dit heeft gedaan: namelijk uit een soort 'pesterij' naar de Gemeente toen die haar verbod grote banners of vlaggen voor het pand van Topicus aan de Singel te plaatsen. Het plaatsen van de huidige reclame-uitingen bleek het juridisch maximale te zijn. Voor de

bewoners is deze opstelling van (de CEO van) Topicus veelzeggend. Zij zal de grenzen van het toelaatbare opzoeken, zonder zich daarbij veel aan te trekken van de belangen van omwonenden bij een prettige woon- en leefomgeving.

Nieuw toegevoegde functies

10. Daarnaast bestaan er bij de bewoners grote zorgen over de door Topicus gewenste toevoegingen van functies aan de gebouwen op het Topicus-terrein. Waar zij geen enkel bezwaar hebben tegen (een zekere uitbreiding van) de reeds bestaande functies 'werken' en 'leren', verzetten zij zich tegen faciliteiten op het Topicus-terrein die gericht zijn op 'wonen', 'horeca' en 'ontspanning/recreëren'.
11. De bewoners vrezen hierdoor erg veel overlast.
12. Wat betreft de door Topicus beoogde 'woonfaciliteiten' is het de bedoeling dat het gaat om de inrichting van tijdelijke woonplekken (voor de duur van maximaal twee jaren) voor jonge stagiaires/medewerkers die geen enkele verbinding met de omgeving hebben en – door die 'tijdelijkheid' – ook niet opbouwen. De bewoners vrezen hierdoor niet alleen geluidsoverlast en andere vormen van overlast, maar ook een inbreuk op hun privacy en woon- en leefgenot, waar – ook voor en na werktijd – permanente inblik in slaapkamers, badkamers, tuinen, et cetera mogelijk wordt.
13. Dat deze vrees voor overlast niet ongegrond is, laten de vervelende ervaringen zien met de tijdelijke bewoners van de 'short stay' op de hoek van de Keizerstraat en de Brinkpoortstraat. Zelfs inschakeling van de politie bleek een enkele keer helaas noodzakelijk.
14. Daar komt bij dat de CEO van Topicus tijdens de bijeenkomst op 22 september jl. heeft opgemerkt dat hij niet uitsluit dat ook andere mensen – dan medewerkers – op het Topicus-terrein kunnen gaan wonen. Daarmee krijgen de gebouwen, in de plannen van Topicus, niet alleen een andere functie, namelijk gericht op een commerciële exploitatie (de vraag is of en, zo ja, in hoeverre daarmee in de besluitvorming tot op heden rekening is gehouden), maar is ook het zicht of de controle over deze bewoners/niet-medewerkers vanuit Topicus weg.
15. En wat gaat er gebeuren als Topicus op enig moment uit Deventer vertrekt?
16. Door horeca- en ontspanningsfaciliteiten op het Topicus-terrein te willen onderbrengen, zal er geen verbinding of integratie met de binnenstad plaatsvinden. Integendeel. Daar waar medewerkers nu in de middagpauze of na werktijd de stad in lopen en de lokale middenstand (eetgelegenheden, sportscholen, et cetera) ondersteunen, zal dat volgens de plannen van Topicus niet meer het geval zijn.
17. Daar komt bij dat horeca – ook zogenoemde 'dag-horeca' – op het Topicus-terrein tot (geluids)overlast zal leiden. Veel bewoners merken dat ook nu al, als er bedrijfsfeestjes plaatsvinden.

Overige bezwaren

18. De bewoners vrezen door de plannen van Topicus een ernstige toename van de verkeersdrukke. Meer medewerkers en bewoning en de aanwezigheid van nog een parkeergarage zorgen immers voor meer verkeersbewegingen. Waar de Singelstraat en de Brinkpoortstraat op dit moment al te kampen hebben met veel verkeer (dat te hard en – wat de Brinkpoortstraat betreft – ook vaak tegen de toegestane rijrichting in 'langs scheurt'), zal deze overlast alleen maar toenemen. Ook zal hierdoor het risico op gevaarlijke verkeerssituaties toenemen, indien men zich bedenkt dat er veel schoolgaande kinderen door de Brinkpoortstraat lopen en fietsen en de Singelstraat moeten oversteken naar en van de basisschool aan het Brinkpoortplein.
19. Wij roepen in herinnering dat in het verleden is geconstateerd dat de geluidsbelasting en de fijnstofemissie in de Singelstraat ver boven de toegestane normen liggen zoals die in onder meer Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit worden genoemd. De Gemeente is – nota bene – ongeveer twee jaar geleden zelfs met een aanbod gekomen om subsidiëring van verdere geluidsisolatie voor de woningen aan de Singelstraat toe te kennen. Dit is echter nooit tot uitvoer gekomen.
20. De bewoners vrezen – 'last, but not least' – veel overlast tijdens de bouw, schade aan hun huizen en bijgevolg een waardevermindering van hun huizen.

Afsluiting

21. De bewoners van panden aan de Brinkpoortstraat, Singelstraat en Keizerstraat willen:
 - handhaving van het huidige bestemmingsplan;
 - een aanzienlijk lager 'laadvolume' dat past bij de afmetingen van het Topicus-terrein, bij de omgeving en bij de hoogte van omliggende woningen;
 - een karakteristieke uitstraling van de nieuwe bebouwing die past binnen het beschermde stadsgezicht;
 - ruime afstand van bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen en woningen ter bescherming van privacy en ter voorkoming van verminderde lichtinval en een waardevermindering van de woningen;
 - bomen en 'groen' vooral aan de randen van het Topicus-terrein met in ieder geval behoud van de bestaande platanen;
 - geen woonfunctie op het Topicus-terrein en als dit 'niet anders kan': wonen uitsluitend op het terrein aan de zijde van de Singel;
 - geen hoge woontoren op het Topicus-terrein;
 - geen parkeergarage op of onder het Topicus-terrein;
 - geen (dag-)horeca en/of ontspanningsfaciliteiten (fitness) op het Topicus-terrein, anders dan binnen en enkel als basisvoorziening, ter ondersteuning van de werkzaamheden; en
 - inspraak in het vervolgtraject.

Met vriendelijke groet,



Stichting Belangen Bewoners

Brinkpoort-, Singel- en Keizerstraat

2.4 26-10-2020 OPENBAAR Brief inzake Topicus en de probleemformule

Topicus en de probleemformule

26 oktober 2020

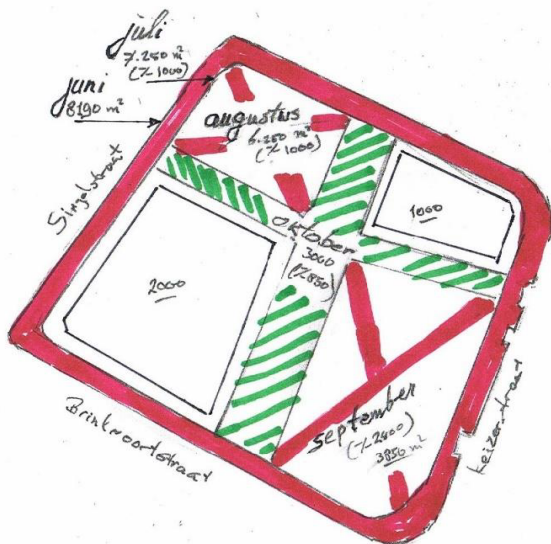
MOET JE HOREN MEVROUW NIEMAND

Moet je horen mevrouw Niemand,
Ik heb nog even bij de beleggers geïnformeerd wat ze interessant vinden om te gaan bouwen. Ik dacht als dat bestemming wonen nou geregeld is dan weten we een beetje wat er gaat komen. Nou met Covid weten ze het nu nog niet zo, wel dat er problemen zijn met hun kantoren dus dat ze graag woningen hebben. Maar in de financiële crisis moesten ook alle ontwerpen opnieuw gemaakt worden omdat de woningen te groot waren, maar nu is er wel weer behoefte aan grote woningen, nou dat zei die Knol ook al. Samenwerking met een Zwitserse organisatie www.rhyfalltower is heel lucratief. Maar er zei ook een belegger dat er veel vraag is naar 40 meter woninkjes voor buitenlanders die door organisaties gehuurd worden, nee, ik weet niet of dat ook studenten zijn of zo. Die organisaties betalen goed, verdient de belegger ook nog wat. Maar die commercieel aantrekkelijke woningen schijnen ze niet samen met goedkope woninkjes te willen.

Dag mevrouw Niemand, iets heel anders, het is van horen zeggen hoor, die kundige die wel of niet die niet definitieve concept visie schreef heeft tegen de wethouder gezegd dat het hem spijt dat hij even uitgeschoten was. Nee niet dat het kleurpotlood naar het Topicus terrein was uitgeschoten zodat dat ook een campus werd, dat wist ze al, maar dat stippelijntje van die toren. Ja hij was die eerste pagina's van dat dikke rapport een beetje vergeten, had het er ook zomaar in gekopieerd, dat van maat en schaal en zo. En hij was ook druk geweest met een andere opdracht, de Bijlmer geloof ik, er moest alleen even een hoogte accentje op de hoek dus die 40 meter was absoluut niet de bedoeling. Dat was voor die andere opdracht bedoeld.

Nou mevrouw Niemand, wat ik even moet toelichten is nog dat deze kundige geen visie met bouwblokjes heeft, nee dat vindt hij niks. Het gaat om laadvermogen en dan laat je daar een formule op los. En dan komt er uit hoeveel dat is, zo doen ze dat op de vuilstort ook. Je hebt natuurlijk inklinking als je de randvoorwaarden bepaalt. De randvoorwaarden bekend?, nee hoor dat zei die wethouder wel maar dat had ze natuurlijk niet mogen zeggen want die moeten nog na de overleggen, je weet wel met die groef, bepaald worden. Theoretisch met de formule, daarmee had de kundige bepaald dat er zeventienduizend meters in kunnen. Alleen daar was nog een misverstandje bij geweest.

Mevrouw Niemand, je hebt een chinees woord site area, dat weet u natuurlijk, dat is het oppervlakte waarop je mag bouwen. De kundige had in mei nog gepresenteerd dat dat 8190 meters was. Dus dacht de wethouder dat het met die 17000 bouwen wel goed zat. Maar die kundige kun je het ook niet kwalijk nemen, die was maar net in onze stad. Als je iets fout in een formule stopt komt er ook iets fout uit weet je .



In die 8190 zat in juli nog een rekenfoutje , in augustus bleek dat de kweekschool niet weg mocht, én de kundige wist toen nog niet dat er niet op ónze grond gebouwd mocht worden. Uit de overleggen die geen overleggen waren kwam ook nog eens tevoorschijn dat er toch echt nog wat groen moest blijven. Dus toen bleef er nog ongeveer 3000 meter site area over, volgens de formule geeft dat dan 6277 meter bouwen.

Nou , dus Topicus hoeft alleen nog maar wat af te breken zodat er wat groen op het terrein kan en dan zijn ze klaar. Eind goed , al goed.

Dag mevrouw Niemand, ik sprak zonet iemand van Topicus die net klaar was met zijn werk, ja klopt het is bijna vijf uur. Het hek ging nog netjes achter hem dicht. Dat gaat altijd op deze tijd dicht zei hij. Hij is erg blij dat de bouw niet doorgaat en hij niet op dat terrein hoeft te gaan wonen. Nee hoor, dat teamwerken doen ze niet 's avonds, je denkt toch niet dat ze voor dat salaris ook nog zouden moeten overwerken. Gewoon 5 uur netjes naar huis. Hoe stel je dat teamwerken trouwens voor, moet dat dan in de slaapkamers, nee hoor daar doen ze hele andere dingen die jongelui.

Goede zaken, mevrouw Niemand.

“Zo werkt dat dus.”

Eerder verschenen :

Topicus en een mailwisseling.	16 juli 2020
Topicus en 36 bezwaren.	21 aug 2020
Topicus en xxx	28 sept 2020
Topicus en mevrouw Niemand.	21 okt. 2020
Topicus en de probleemformule.	26 okt. 2020

XXXX

3 3. Advies PAR 5-11-2020 V2320-2020

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

Zwolle, 5 november 2020

Ons Kenmerk: V2320-2020
Uw Kenmerk: 62674-2018
OLO-nummer:
Betreft: ontwikkelperspectief Topicus
Adres: Singel, Keizerstraat, Singelstraat, Brink
Inlichtingen bij: Marc Eijkelkamp

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het ontwikkelperspectief Topicus is op 22 juni 2020 voor advies binnengekomen bij de Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht.

Het plan beoogt een wijziging aan een gebied in het beschermd stadsgezicht.

BEOORDELINGSKADER

De Planadviesraad adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gemeentelijke erfgoedverordening en het gebied '*Historisch centrum*' in de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan 'kwaliteit voor ogen' van de Gemeente Deventer.

De PAR heeft kennisgenomen van het Concept Ontwikkelperspectief Topicus. De inhoudelijke uitgangspunten en het daaraan voorafgaande onderzoek zijn eerder toegelicht. Dit gaf de PAR een beter beeld van de gemaakte afwegingen. Het doel van dit gesprek is dat de PAR haar bevindingen toelicht. Ter voorbereiding heeft de PAR de notitie 'Overwegingen m.b.t. 'Ontwikkelperspectief Topicus-carré Deventer, mei 2020' opgesteld, (d.d. 07-10-2020). De inhoudelijke lijn is besproken en als advies opgenomen in deze reactie. Tot slot zijn naar aanleiding van het gesprek aandachtspunten benoemd voor het vervolgproces.

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

NOTITIE OVERWEGINGEN M.B.T. 'ONTWIKKELPERSPECTIEF TOPICUS-CARRÉ DEVENTER', MEI 2020

Het carré is gelegen in het Beschermd Stadsgezicht en is een belangrijke schakel tussen het station, de binnenstad en het historisch centrum. Deze context bepaalt in hoge mate de kwalitatieve uitgangspunten voor het Topicus-carré. Het ontwikkelperspectief dient hiertoe een vanzelfsprekend kader te bieden, dat deze ruimtelijke kwaliteit en status duurzaam borgt. In deze notitie wordt ingegaan op de overwegingen m.b.t. onderwerpen die van belang zijn in dit stadium van ontwikkeling.

Opgave

De samenwerking tussen Topicus en de gemeente heeft geleid tot een breder perspectief op de Topicus-ontwikkeling in het kader van de Stadscampus. Dit is positief. Hierdoor is het totaal gewenste programma van Topicus gespreid. Dit levert voor alle partijen en de stad een meerwaarde op en een gereduceerd programma voor het carré. Bestaande en historische kwaliteiten kunnen zo worden benut voor de nieuwe ontwikkeling. Samengevat is het programma voor het carré teruggebracht tot 17.500m², waarbij een hoogteaccent van 40m tot de mogelijkheid behoort.

Dit in het Ontwikkelperspectief gestelde programma past niet binnen het Bestemmingsplan en staat op gespannen voet met het toetsingskader Beschermd Stadsgezicht. De opgave is de juiste balans te formuleren; het optimaal faciliteren van een succesvolle onderneming in samenhang met, en in het belang van de continuïteit van de stadsontwikkeling op lange termijn. Essentieel in dit ontwikkelstadium is het vaststellen van de juiste programmatische en ruimtelijke uitgangspunten. Deze vormen samen de basis voor ruimtelijke kwaliteit en succesvolle inpassing in de omgeving.

Context

Dit deel van het beschermde stadsgezicht wordt gekenmerkt door afzonderlijke bouwvolumes met een eenduidige schaal en maat. Het carré sluit naadloos aan op de rest van de bebouwing langs de Singel, het rijks monumentale plantsoen en het relatief kleine en lage station. Dat geldt ook voor het later gerealiseerde hoekpand in het carré. Verder is hier het nodige te verbeteren in het aanzien en de toegankelijkheid van het gebied. Het is van wezenlijk belang dat een passend programma wordt toegevoegd en dat dit wordt behandeld als afzonderlijke bouwvolumes en niet als een nieuw gebouw, dat het gehele carré overstemt. Dit is zeker ook van belang voor een duurzame toekomst van de plek, als zich ontwikkelingen aandienen na het eventuele vertrek van Topicus en de locatie mogelijk weer door meerdere partijen in gebruik wordt genomen. Hoewel Topicus ook aan de overzijde een groot pand in gebruik heeft, Leeuwenbrug, is het niet wenselijk hier een ruimtelijke samenhang na te streven. In het Ontwikkelperspectief wordt hier wel naar een aanleiding gezocht, onder meer in de hoogte (zie hoogte accent). Daarnaast is een nadrukkelijke samenhang tussen deze locaties niet gewenst in relatie tot de openbare ruimte. Dit geeft een te grootschalige impact op de gehele omgeving door een partij. Dat doet geen recht aan het gedifferentieerde karakter, dat wenselijk is, en wordt nagestreefd in het stationsgebied en de binnenstad.

Beschermd Stadsgezicht

In het toetsingskader Beschermd Stadsgezicht is duidelijk aangegeven dat de bescherming niet bedoeld is om het bestaande beeld volledig vast te leggen. De monumenten binnen het gebied worden beschermd door de Erfgoedwet. Binnen het beschermde stadsgezicht is vervangende nieuwbouw van niet-monumenten dus mogelijk. Daarbij gaat het meestal om nieuwbouw met een beperkte en ondergeschikte omvang ten opzichte van de omringende bestaande bebouwing. Bijzonder voor de Topicuscarré, is dat slechts enkele panden gehandhaafd worden en de nieuwbouw in grote mate het beeld gaat bepalen. Dat legt extra druk op de beeldkwaliteit en architectonische uitwerking van de nieuwbouw om de kwaliteiten die in het beschermde stadsgezicht worden genoemd te bestendigen. Onder andere worden de onderlinge samenhang en de variatie in de bebouwing daarin als kwaliteiten genoemd.

De basis voor het in het Ontwikkelperspectief overeengekomen programma is een modelstudie. De architectonische uitwerking - die een overtuigend antwoord moet zijn op de genoemde kwaliteiten als onderlinge samenhang en variatie - ontbreekt. Daardoor is een beoordeling of het plan met dit programma gaat passen in het beschermde stadsgezicht en gaat voldoen aan het beeldkwaliteitsplan, nog niet mogelijk. Nadere aandacht verdient de verfijning van de parcelering, de nieuwbouw komt nu vooral grootschalig over en sluit onvoldoende aan bij het gevarieerde en kleinschalige bebouwingsbeeld in de aangrenzende delen van het beschermde stadsgezicht.

Programma

Uit de toelichting blijkt dat veel gebouwoppervlak gerealiseerd moet worden. De studie richt zich op het maximaal inzetten van de beschikbare ruimte binnen de gegeven rooilijnen en de hoogte van de omliggende bebouwing binnen het beschermde stadsgezicht. Het bebouwen van het binnenterrein ligt voor de hand en is denkbaar. De contouren van het beschermde stadsgezicht bieden onvoldoende ruimte voor het programma en om die reden wordt op een plaats een hoogteaccent, hoogbouw, voorgesteld. Het Beschermd Stadsgezicht stelt dat de schaal mogelijkheden van bebouwing worden getoetst aan het bebouwingsbeeld van het beschermde stadsgezicht van Deventer en aan de waarde en betekenis van de aangrenzende openbare ruimte. In het zoeken naar deze programmatische ruimte, zou dit laatste hier eventueel van toepassing kunnen zijn. De aangrenzende bebouwing net buiten het beschermde stadsgezicht kan hier een aanzet toe geven, maar meer dan nu het geval is, zal deze betekenis nader uitgewerkt en gemotiveerd moeten worden. Hierbij is de balans met de verfijnde en kleinschalige bebouwing in het beschermde gezicht een belangrijk criterium.

Hoogteaccent

In de studie is gezocht naar een aanleiding om in het carré de hoogte in de gaan. De bebouwing aan de Leeuwenbrug en de Stadsschouwburg zijn als referentie genomen, en ook de terug-liggende en meer aan het zicht onttrokken toneeltoren. Daarnaast is gekeken naar de bebouwing in de aangrenzende straten, zoals de Keizersstraat, waar ook hogere bebouwing is gerealiseerd, echter deze sluit eigenlijk niet goed aan bij de rest van het straatbeeld. Als er hoger gebouwd zou moeten worden in het carré, dan is een terug-ligging ten opzichte van de rooilijn en een trapsgewijze verspringing noodzakelijk. Als er een hoogteaccent gerealiseerd zou moeten worden, dan lijkt het binnenterrein hiertoe meer voor de hand te liggen, zodat deze zo min mogelijk beleefbaar is vanuit de straten van het aangrenzende deel van het beschermde stadsgezicht. Vooral de uitwerking van de geleding, indeling en architectuur is van wezenlijk belang voor de kwaliteit van de plek. De zeer gedetailleerde architectuur van de bestaande, afzonderlijke volumes met een eenduidige schaal en maat lijken door de nieuw gewenste volumes overschaduwd te worden en zo de ruimtelijke kwaliteit hiervan te reduceren.

Een eventueel hoogte accent en nieuwe verbindinglijnen krijgen een vanzelfsprekende of passende plek, als deze zijn geformuleerd vanuit de betekenis van de plek in de context. Een ruimtelijk programmatische schaalsprong is denkbaar als bestaande gebouwen en kwaliteiten daarmee in balans zijn. Een hoogte accent, op de hoek van het carré, in de lijn van de Keizerstraat zou daarom misplaatst zijn. Op deze wijze de entree naar de stad markeren, als een poort, is een te letterlijke interpretatie. Evenals het idee, dat hier een toren als ruimtelijke reactie op de Leeuwenburg inpasbaar zou zijn, zeker niet in relatie tot de voorruimte van het station. Een eventueel hoogte accent beredeneert vanuit het perspectief van het carré werkt anders. De gekozen 'setbacks' op het binnenterrein gekoppeld aan een nieuwe routing, zijn daarbij een goede aanzet voor nadere verkenning. 'De entree' naar de stad is ook gekoppeld aan de mogelijkheid van de beweging naar de stad, het uitnodigende gebaar dat wordt gemaakt. De doorwaadbaarheid van de plek is daarbij juist een belangrijke factor, zodat het gebied geen front vormt.

CONCLUSIE EN ADVIES

1. De opgave in het beschermde stadsgezicht

De opgave is te komen tot een evenwichtige opbouw en ontwikkeling van het carré; een robuust programma, flexibiliteit in het gebruik, functioneel, handhaving van de monumentale waarden als de gymzaal en de school, en een toe te voegen programma dat in hoogte, maat en schaal passend is. Uitgaande van het beschermde stadsgezicht, is behoud van het beeld essentieel. Dat betekent dat van de vier zijden van het Topicuscarré bestudeerd moet worden, hoe het beeld van de wanden van het bouwblok en ook het straatbeeld van de drie aanliggende straten en de singelwand, in perspectief goed in het historisch stadsgezicht ingepast kunnen worden. De als waardevol aangegeven panden binnen het bouwblok zijn daarbij elementen die hun ruimtelijke waarde moeten houden en niet als dwergen naast een reus komen te staan.

2. Bandbreedte programma, hoogteaccent en flexibiliteit

Het advies is om in het Ontwikkelperspectief uit te gaan van een programmatische bandbreedte, in plaats van het vastleggen van het totaal aantal m² te realiseren bouwoppervlak. De reden hiervoor is dat de inpasbaarheid van de 17.500 m² in dit stadium niet is aangetoond. De omvang van het programma en het hoogte accent, zijn niet zondermeer passend op deze plek. Door het opnemen van een bandbreedte kan voortschrijdend inzicht en de noodzakelijke architectonische uitwerking samen leiden tot een ruimtelijk kader voor succesvolle ontwikkeling. Het carré in de brede context van de Stadscampus en het centrum te plaatsen, blijft hierbij een interessant perspectief. Aanleiding voor een heroverweging van het totale programma, is wellicht ook de ervaring opgedaan tijdens de coronacrisis. De mogelijkheden om locatieonafhankelijk samen te werken heeft een vlucht genomen en dit lijkt een meer definitieve plek in te gaan nemen in de bedrijfsvoering, mede onder invloed van maatschappelijke doelen. Het opnemen van flexibiliteit als bouwsteen, is daarom een belangrijke kwaliteit te komen tot de juiste uitgangspunten op deze plek en het gebruik op lange termijn.

De juiste afweging met betrekking tot het totale programma, met als gevolg daarvan een hoogte accent, is in dit ontwikkelstadium een cruciaal besluit. Hoe verhoudt de bedrijfsdynamiek zich t.o.v. het belang voor de stad op lange termijn? Het functioneren op de lange termijn vereist een ontwikkeling, die met wisselende eigenaren en zelfs functies, een positieve bijdrage blijft leveren op deze bijzondere locatie voor Deventer. Het besluit tot een hoogte accent zou dan ook meer moeten zijn, dan een weerspiegeling van een programma van eisen van een bedrijf op een bepaald moment. Hoogbouw op deze plek gaat in de eerste plaats over de betekenis hiervan in het stadsbeeld. Vanuit de functie of vanuit de positie, is een bijzonder gebaar in de stad te verantwoorden. Daarnaast vraagt een hierdoor gemaximaliseerd programma ook om voorzieningen, die het functioneren op maaiveld beïnvloedt. Ook dit moet betrokken worden in de afweging.

3. Ontwerpstrategie en gedifferentieerd beeld

De getoonde ontwerpstrategie van 'een rug' in het binnenterrein, die aanhaakt aan de bestaande panden, maar ook voldoende afstand houdt kan een goed vertrekpunt zijn voor het ontwerp. De vorming van de groen elementen rondom de bestaande waardevolle panden draagt bij aan deze strategie. Alhoewel het uitgangspunt van de ontwikkeling kansrijk is, moet van de grote omvang van het programma wel in een meer precieze ontwerpslag aangetoond worden, dat het bouwblok het programma verdraagt.

Op zichzelf staande volumes zijn op deze locaties passend in de lijn van de singel. Ruimte voor groen in patio's en hoven past daar ook bij. Het oorspronkelijke groene karakter, de fijn-schalige architectuur maakt deze plek bijzonder. Dit juist in relatie tot de overzijde van de Keizerstraat met de Schouwburg, de Leeuwenbrug en verder. Bij het ontwerpen van een zo'n groot programma ontstaat al gauw één architectuur, die door de architectonische uitdrukking gaat domineren. Het advies is daarom nadrukkelijk, voor de verschillende bouwblokken die aan de omliggende straten grenzen, met een verschillende architectuurtaal te werken, zodat er een gedifferentieerd beeld ontstaat, dat zich in de stad kan voegen. De architectenkeuze of samenwerking tussen architecten, kan hierbij een logische invulling geven om dit te bereiken, evenals ervaring gesteund op succesvolle referenties.

De architectonische opgave is, in deze gevoelige context een groot programma te vertalen naar een passende invulling. Het plan zal zich moeten aanpassen aan de schaal van de omgeving, het beschermde stadsgezicht in de eerste plaats. Het zal zich in korrel, architectuur, schaal en maat moeten voegen en inkleuring moeten geven aan de bijzondere positie tussen station en binnenstad.

De planadviesraad heeft in aanvulling op de notitie de volgende aanbevelingen en bevindingen:

- De planadviesraad is blij met de ruimte voor inbreng op het Ontwikkelperspectief
- Een terugkoppeling van het projectteam aan de planadviesraad per processtap wordt op prijs gesteld.
- Het advies aan het projectteam is om een stappenplan te maken m.b.t. het proces en dit te delen met de planadviesraad
- Het advies is om te sturen op kwalitatief hoogwaardige architectuur. Een goed ontwerp geeft wellicht ruimte voor meer programmatische ruimte.
- Het advies is om meerdere architecten te betrekken bij het proces en/of project, op basis van passende referenties bij de gestelde opgave.

Hoogachtend,



ir. A. Buijs, directeur
namens deze

ir. M.A. Eijkelkamp, secretaris

4 Gespreksverslagen bewonersbijeenkomsten

4.1 Gespreksverslag bijeenkomsten 23 en 25 juni 2020

VERSLAG Bijeenkomsten Topicus-Gemeente: concept ontwikkelingsperspectief

nr. 1

Datum Overleg	dinsdag 23 juni 2020 en donderdag 25 juni 2020
Plaats	Schouwburg, Deventer
Aanwezig	Anja Wormeester (voorzitter), Henk-Jan Knol; Liesbeth Platvoet (Topicus); Gijs Frencken; Willemien Berkers; Suzanne van der Putt, Daphne Nijhof (gemeente Deventer); Bewoners; Singel, Singelstraat, Keizerstraat, Binnensingel, Brinkpoortstraat en de Gedempte Gracht
Notulist	Asieh Baher (gemeente Deventer)
Status	Concept

nr **onderwerp**

1. **Opening**

De bijeenkomst is verdeeld over twee avonden i.v.m. de coronamaatregelen. Er zijn huisregels opgesteld en formulieren uitgedeeld waarop bewoners kunnen aangegeven of ze volgens de richtlijnen van het RIVM aanwezig mogen zijn. Elke avond vinden er twee bijeenkomsten plaats die voorgezeten worden door een onafhankelijke voorzitter. De bijeenkomsten starten om 18.00uur en eindigen om 22.00uur.

Topicus wil hun locatie, tussen Singel, Singelstraat, Brinkpoortstraat en Keizerstraat, een nieuwe impuls geven. Topicus en de gemeente Deventer hebben een concept Ontwikkelingsperspectief gemaakt waarin de uitgangspunten voor de herontwikkeling staan. Topicus wil uitbreiden en functies toevoegen, zodat hier mogelijkheden komen om te werken, leren, wonen en ontspannen. Tegelijk biedt deze nieuwe Topicus Campus kansen voor de hele stad. Topicus en de gemeente hebben vorig jaar de intentie uitgesproken om samen na te gaan hoe we de ambities van Topicus en de kansen voor Deventer goed kunnen combineren. Komende week bespreken we het concept Ontwikkelingsperspectief met de direct omwonenden en betrokken organisaties.

Doel is om na de presentatie van de bewoners te horen wat zij er van vinden. Topicus en de gemeente willen graag horen wat de vragen, opmerkingen en zorgen zijn die de bewoners hebben of ideeën die de bewoners willen delen. Dit mag van alles zijn. Aangegeven wordt dat het handig is om duidelijk, transparant en helder te zijn. Aangegeven wordt dat het communicatietraject net gestart is en de bewoners nog vaker zullen horen van Topicus en de gemeente.

2. **Contact**

Er is een gezamenlijke communicatie/participatietraject gestart, vanuit Topicus en de gemeente, om het concept ontwikkelingsperspectief met de "buren" en stakeholders te bespreken. Sinds een week is er een website in de lucht waar bewoners, die zich hebben aangemeld, een link naar het filmpje en het concept ontwikkelingsperspectief kunnen vinden (<https://topicus.nl/campus>).

Op de website staat contactgegevens van zowel de Topicus als de gemeente. Verzocht wordt om vragen en opmerkingen te mailen naar:

Liesbeth Platvoet van Topicus via liesbeth.platvoet@topicus.nl, 0570 – 662 662

Asieh Baher van de gemeente Deventer via a.baher@deventer.nl, 06 – 11 268 490

Reageren kan tot medio juli 2020 ook via e-mail campus@topicus.nl

Een aantal bewoners geven het filmpje en het concept ontwikkelingsperspectief niet te kunnen openen door een foutmelding. De bewoners die het concept ontwikkelingsperspectief van Topicus alsnog wensen te ontvangen hebben dit nog dezelfde avond ontvangen.

Het verslag wordt eind volgende week (3 juli 2020) gestuurd naar alle aanwezigen. Dit verslag (en de ingekomen reacties) wordt ook naar de gemeenteraad gestuurd.

3. Topicus

Topicus wil herontwikkeling op locatie. Topicus is een bedrijf wat software maakt en levert. Topicus stelt verschillende functionaliteiten beschikbaar en procesverbeteringen voor aan (software as a service):

- Banken/verzekeraars
- Onderwijs
- Overheid
- Zorg

Het bedrijf biedt een maatschappelijke relevante dienstverlening en staat daarmee als bedrijf midden in de samenleving. Topicus is ook een bedrijf met groeiambities en de huidige huisvesting is te klein mede door die groei. Topicus voorziet een tekort aan ICT-talent. Het Topicus campus is een antwoord om talent te verwerven en te behouden op de krappe arbeidsmarkt. Door het concept werken+ wonen+ leren+ leisure te verkennen wil Topicus die talenten ook meer bieden en ontlasten. Topicus wil herontwikkelen met dit onderscheidend concept/product. Huisvesting is hierin belangrijk. Topicus wil een context bieden, die net als het bedrijf midden in maatschappij/samenleving staat. Met dit concept wil Topicus talent aantrekken en aan zich binden. De plek heeft Topicus en Deventer veel te bieden. Belangrijk is dat het ontwikkelingsperspectief een kader biedt. Topicus kan ambities op verschillende manieren waarmaken. De ene manier is voor de omwonenden misschien wat prettiger dan de ander. Op basis van een dialoog wil Topicus ook de bewoners tegemoetkomen waar dit kan. Mocht het kunnen en ook haalbaar zijn dan zal Topicus dit als "buurman, zeker niet nalaten.

4. Gemeente

Voor de gemeente is de ambitie van Topicus duidelijk. Topicus wil uitbreiden op locatie en een mix van functies toevoegen op het Carré. De gemeente heeft gekeken of deze ambitie ook past binnen de ambities van de gemeente voor deze plek. De gemeente heeft in de vastgestelde omgevingsvisie aangegeven dat een mix van functies wenselijk is. De locatie kan verbetering gebruiken. Het past daarnaast ook in de ambitie van de Stadscampus. Daarom wil de gemeente dan ook meewerken. Alleen is niet alles mogelijk op die plek. We hebben te maken met:

- Beschermd stadsgezicht
- Historisch binnenstad
- Locatie: station en entree van de stad
- Kwalitatief hoogwaardig gebied

In de intentieovereenkomst is afgesproken de haalbaarheid en het laadvermogen op die plek te onderzoeken en hoe dat tot stand moet komen. Op basis daarvan is gekeken welke uitgangspunten opgesteld kunnen worden, rekening houdend met de belangen van de gemeente en de belangen/wensen van Topicus. Dit heeft geleid tot een eerste concept ontwikkelingsperspectief. Dit heeft helaas langer geduurd dan gepland.

Planning

Het concept ligt er, maar het is nog niet af. De belangen van de belangrijke stakeholders en omwonenden moeten nog hierin worden meegenomen, om het af te maken. Daarvoor zijn deze bijeenkomst georganiseerd. We halen nu op wat de omwonenden belangrijk vinden. Na de zomervakantie gaan we weer in dialoog en presenteren we wat we hebben opgehaald. In september komt een follow-up, dan kan ook worden aangegeven wat *wel* kan en wat *niet* mogelijk is. Dit zal beargumenteerd gebeuren. In oktober/ november gaat dit ontwikkelingsperspectief richting de gemeenteraad. Het is aan de gemeenteraad om alle belangen af te wegen en het ontwikkelingsperspectief vast te stellen. Dan ontstaat er weer een nieuw kader voor Topicus. Vervolgens zal Topicus met een architect de plannen verder moeten uitwerken in een Masterplan (MP). Dat plan zal dan ook weer aan de omwonenden worden voorgelegd. Uiteindelijk is een

bestemmingsplan wijziging nodig en zal ook een omgevingsvergunningsaanvraag moeten worden ingediend.

Communicatie/participatie

Een paar burens van de eerste bijeenkomst geven aan zich in de steek gelaten te voelen door de gemeente, omdat Topicus en de gemeente nu al ruim een jaar in gesprek met elkaar zijn. Bij zulke grootschalige plannen is het wenselijk om op de hoogte gesteld te worden, geven zij aan. Doordat dat niet is gebeurd, heeft dit nu voor onrust gezorgd. De gesprekken met Topicus zijn ook niet soepel verlopen, geven de burens aan.

De gemeente geeft aan dat het traject langer duurde dan gewenst was, maar het proces loopt zoals het hoort. De gemeente geeft aan dat er wel in een comité met bewoners, is gesproken over de gesprekken met Topicus m.b.t. de intentieovereenkomst. Op dat moment kon er ook niet veel meer dan dat worden gedeeld.

De voorzitter geeft aan dat de verantwoordelijkheid bij Topicus en de gemeente ligt, maar doet een oproep aan de burens om zelf ook het initiatief te nemen. Gevraagd wordt om gelijk aan de bel te trekken als zij het gevoel hebben dat er iets niet klopt, of bij vragen. Er wordt ook gevraagd om na te denken over procesafspraken met elkaar. Hoe kan de communicatie zo goed mogelijk met bewoners plaatsvinden? Waarbij het uitgangspunt open en met begrip naar elkaar en voor elkaars belangen centraal staat. De voorzitter vraagt ook om door te vragen, zodat er een zo compleet mogelijk beeld ontstaat bij de bewoners.

Wil je meedenken over de communicatiestrategie meld je dan aan!

5. Presentatie concept ontwikkelingsperspectief op hoofdlijnen

Dhr. Gijs Frencken licht het ontwikkelingsperspectief toe aan de hand van een presentatie. Dhr. Gijs Frencken geeft aan dat het concept ontwikkelingsperspectief geen plan is maar een denkrichting/ perspectief voor de ontwikkeling. Regels waarbinnen we een plan kunnen maken. Hij geeft aan dat ook verder gekeken is dan alleen het Carré. Het verleden, heden en toekomst van het Carré worden stapsgewijs doorlopen. Een nieuwe creatieve werkomgeving vraagt om een andere invulling. Andere aantrekkelijke milieus zijn nodig met een mix aan functies. We spreken dan over een groter milieu dan alleen de het Carré milieu, geeft hij aan. De accommodatie van Topicus zal ook bestaan uit zelfstandige losse onderdelen i.p.v. één blok. Op de hoek zou een hoger gebouw mogelijk zijn. Topicus bouwt nu niet in de traditie van 2 eeuwen geleden, maar naar een eigentijds kwalitatief hoogwaardig ontwerp.

De gemeente wil de straten om Topicus heen activeren en een toekomstgerichte omgeving creëren. De gemeente wil gebruik maken van wat er nu is. Iets wat zowel toevoegt aan de stad als voor Topicus op dit gebied. Een stevige opgave om het gebied te ontwikkelen is de kweekschool/gymzaal. Het zou mooi zijn als dit behouden kon worden, tenzij het goed gemotiveerd moet wijken. De gemeente en Topicus hebben samen met de architect van Topicus (Barcode architecten) gekeken hoe het programma van Topicus succesvol kan landen op deze plek. Benadrukt wordt dat de gemeente niet een "maatpak" maakt voor Topicus, maar dat op die plek een ontwikkeling moet landen, die ook andere bedrijven of activiteiten kan huisvesten. In de geschiedenis van de stad is Topicus slecht een passant, de ontwikkeling moet dus Topicus kunnen overleven. De beeldkwaliteit, toekomstbestendig en flexibele invullen is daarom belangrijk. Dat de ecologisch footprint van de ontwikkeling zo klein mogelijk moet zijn is minstens zo belangrijk. Duurzaamheid wordt verwacht van een innovatief en eigentijds bedrijf als Topicus.

6. Bijeenkomst 23 juni 2020 groep 1+2 18.00-22.00 aandachtspunten:

Reacties/vragen naar aanleiding van de presentatie:

Proces:

- Heldere procesafspraken
- Belangen bewoners
- Belangen oud binnenstad (schaal, maat, volume, kwaliteit)
- Benut de kansen tot verbetering
- Twijfel over de oprechtheid van Topicus. Er is wantrouwen, vertrouwen moet worden

gewonnen.

- Neem ons mee in hoe besluiten gaan is het verzoek van omwonenden

Wonen/ Bouw/uitvoering/laadvermogen/programma:

- Voor wie wordt er gebouwd?
- Hoe lang wordt er gewoond?
- Waarom functies op deze plek?
- Waar vindt bewoning plaats (alleen in de toren?)
- Hoelang blijft Topicus hier?
- Schade/ overlast door studenten/ balkons is zorgelijk
- Slagschaduw/wind
- Waarom hoogte op 1 punt?
- Zorg voor lucht en ruimte: behoud boom en groen
- Waardevermindering omliggende panden/huizen?
- Verschillende gebouwen/ balans behoud en nieuw
- Wordt er alleen voor Topicus gebouwd?
- Hoe lang/ waarom wonen op deze plek?
- Hoeveel binding krijgen mensen met de omgeving als ze maar twee jaar hier wonen?
- Wat wordt alleen voor Topicus?
- Binnen /buiten: hoe open maak je het voor omgeving/open ruimte/ groen/speelser inrichten
- Het is logische om in ruimer perspectief te bekijken. Connectie met de omgeving te maken en entree met de binnenstad, logisch als dat gaat corresponderen.
- Help de ondernemers in de binnenstad.
- Hopelijk wordt er iets neergezet wat past bij de Allure omgeving (kwaliteit)
- Voorstel voor evolutie in bedrijfskleuren/ logo Topicus
- Behoud klinker!
- "Nieuw" oudbouw ontwerp is wenselijk
- De panden hebben hun waarden/karakteristieken, hier moet je kritische mee omgaan.
- Aandacht voor duurzaamheid en klimaatbestendigheid
- Neem herstel van straten ook mee
- Hoeveel medewerkers werken er nu en straks?
- Wat na gebeurt er Topicus/ bij vertrek van Topicus?
- Laadvermogen gaat ten koste van het leefklimaat
- Er zit onlogica in hoogte gelet op de gebouwen in de omgeving
- Is de postzegel al bekend/ is daar over nagedacht?
- Kijk verder naar het verlengde van het hele gebied, niet slechts beperken tot postzegel Topicus.

Verkenning andere locaties

- Is er ook onderzoek gedaan naar een andere plek?
- Kijk verder dan Carré
- Waarom een campus in de stad?
- Zijn er voorbeelden van succesvolle campussen (wonen en werken)?
- Zoek de verbinding met bestaande functies in de stad
- Hoe parallel lopen de Stads-campus en Topicus campus?
- De binnenstad kampt met leegstand. Kan 2-jarige bewoning niet daar plaatsvinden?

Privacy

- Wie heeft zicht op kantoor (rust avond/weekend)
- Massa toevoeging vraagt om opoffering. Risico op minder privacy en hogere mobiliteit.

Mobiliteit

- Parkeren
- Fietsen aan de voorkant meenemen, moet je ook kwijt kunnen.
- Wat betekent het laadvermogen voor de mobiliteit, drukte in de straten en drukte op het gebied? En wat betekent dit voor de drukte in het gebied en wat doet dit met het gebied?
- Welke functies gaat het krijgen?
- Maak slimme verbindingen met bestaande voorzieningen.

Ontspannen:

- Horeca?
- Overlast?
- Behoud groen

Welke sfeer wil Topicus hier neerzetten? Wat is de sfeer van Topicus?

- Architectuur
- Beelden
- Kwaliteit uitstralen
- Maak ambitie tastbaar
- Communiceer in woorden maar ook in plaatjes (sfeer-/referentiebeelden)

Conclusie

Gedeelde zorgen en vragen over noodzaak, overlast en het uitzicht. Ook bestaan er zorgen om (geen/onvoldoende) de verbinding met de stad en privacy van de omwonenden.

7. Bijeenkomst 25 juni 2020 groep 3+4 18.00-22.00 aandachtspunten:

Omgeving

- Chinees
- Kop Handelskade

Doelgroep

- Verzoek om ook aandacht te hebben voor de universitair geschoolde autisten en hun behoeften.

Wonen

- Waarom is z'n hoge toren nodig? Dit past niet in het geheel, is niet harmonieus.
- Niet boven bestaande panden bouwen
- Waarom wonen?
- Is er een programma? Waar hebben we het dan over? Wat zijn de getallen en hoe verhoudt zich dat tot elkaar?
- Wordt er gebouwd voor studenten?
- Fitnesscentrum is op loopafstand, waarom wordt daar geen gebruik van gemaakt?
- Horeca en overlast/feesten?
- Kwaliteit gevel/ Topicus logo
- Universiteitscampus naar binnen gedraaid?
- Binding met de buurt?
- Laadvermogen lijkt compact
- Het is belangrijk dat het uitzicht gehandhaafd wordt
- Kies voor architect van het stadhuis
- Waar staat BVO voor?
- Voorzieningen op eigen terrein en gesloten karakter zorgt komt "clan"-erig over.
- Het werken op terrein staat haaks op de doorstroom na 1 à 2 jaar
- Nu gesloten bastion, dit openbreken
- Verzoek om looproutes naar de stad aantrekkelijk te maken en ook een bijdrage te leveren aan de stad
- De zichtbaarheid en het geluid van airco- en eventuele andere apparaten voor de klimaatbeheersing van de gebouwen.

Mobiliteit

- Parkeergarage in-en uitgang

Toekomstbestendigheid

- Wat als Topicus weggaat? Wie komt daar dan wonen?
- Buitenlandse koper (lange termijnperspectief)?
- Wat is dat cadeautje voor de bewoners? Laat dit ook zien aan de omwonenden.

8. Positieve geluiden

- Fijn dat er ontwikkeling is met name aan de Keizerstraat/Singel
- Fijn dat Topicus als bedrijf wil investeren
- Streven naar functiemix is goed
- Hoogteaccent is mooi
- Respect voor Topicus dat midden in de maatschappij wil staan
- Leuk dat er iets gebeurt in de hoek bij de Schouwburg
- Hedendaags architectuur en historisch architectuur versterken elkaar
- Wel verstandig om verschillende gebouwen en niet één gebouw daar te vestigen. Dit zorgt voor balans.

-
- Behoud van kweekschool is positief
 - Verzoek om het proces te versnellen
 - Verzoek aan omwonenden om van criticus, ambassadeur te worden
-

9. Reactie Topicus:

Vertrouwen/Wantrouwen/communicatie

Topicus geeft aan het vervelend te vinden dat er wantrouwen is ontstaan. Er is nog niets in beton gegoten. Er lag toen ook nog niets. Excuses dat het niet goed is overgekomen, maar die tijd is gestoken in het opstellen van een concept ontwikkelingsperspectief. Op dat moment hebben omwonende aangegeven onderdeel van de regievorming te willen zijn. Dat kon toen niet. Dat heeft Topicus kennelijk niet goed kunnen overbrengen. Als er gegronde bezwaren zijn in het concept ontwikkelingsperspectief, die overgenomen kan worden dan zal Topicus dat niet nalaten. Topicus hoopt dat de communicatie in de toekomst beter kan. Topicus geeft aan nu gestart te zijn met de communicatie. Hoe dit het beste plaats kan vinden. Topicus geeft aan elkaar stevig vast te moeten houden in het proces en dat ook van de bewoners te willen vragen. Er moet gebrainstormd worden over hoe men met elkaar in contact kan blijven, evt. in vorm van een klankboardgroep.

Locatie Topicus campus

Waarom hier? De binnenstad heeft veel meer sfeer dan een industrieterrein. Topicus wil midden in de samenleving staan en daarom midden in de samenleving gevestigd zijn. Topicus wil marktleider worden in Europa met de vestiging in Deventer als hoofdkantoor. Hoewel het nu om Topicus Carré gaat is het nadrukkelijk de bedoeling dat het gebied een open karakter heeft in relatie tot "stadscampus". Met Tauw, Witteveen en Bos en Saxion zijn we in gesprek om krachten te bundelen. Open en samenwerken is de visie, waarbij je daar waar je sterk in bent nog meer te versterken (ingenieurskracht/sterkpunt te versterken). Je hebt in deze branche te maken met automatisering. De verwachting is dat dit meer bij elkaar komt. De openbaarheid naar de maatschappij en andere bedrijven wil Topicus dan ook nadrukkelijk benoemen.

Postzegel ontwikkeling/ laadvermogen/programma

Topicus geeft aan niet van plan te zijn om Deventer te verlaten. Het hoofdkantoor van Topicus blijft voor tenminste 10 jaar in Deventer. Het gebied en de ontwikkeling moet Topicus ook kunnen overleven. De bouwplannen moeten flexibel zijn en toekomstwaarde hebben voor de stad. Dit heeft de gemeente ook als belangrijke voorwaarde meegegeven. Het pand aan de Singel en Singelstraat blijft in ieder geval gehandhaafd. Wat de gemeente ook wil dat behouden blijft is de gymzaal, maar tegelijkertijd is het zo'n specifiek gebouw dat de gemeente zich kan voorstellen, dat het een efficiënte organisatie in de weg kan staan. Mocht het tot niets leiden dan mag het gebouw verdwijnen. Er blijven in ieder geval vier van bestaande panden behouden. We gaan ervan uit dat de ruimte, die Topicus nodig heeft bestaat uit een aantal panden, die binnenin verbonden zijn en ook los van elkaar gebruikt kunnen worden in verband met de flexibiliteit in de toekomst, geeft de gemeente aan. Door die vierkante meters per panden op te tellen zorgt dit toch voor een behoorlijk werkoppervlakte.

Je kunt een functie hebben ook zonder die volume op die plek, is aangegeven. Topicus heeft bepaalde BVO (Bruto vloeroppervlakte) nodig, minder dan dat kan een reden zijn om dit niet te doen. Bedrijfseconomisch moet dat voor Topicus haalbaar zijn op die plek. Topicus weet dat dit verdient moet worden qua beleving en architectuur voor de stad.

De ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op de postzegel. Het gaat om een groter plan wat gedragen is door Witteveen en Bos, tegenover het Leeuwenburg II zit en gedragen is door gemeente. Daarnaast zit de ontwikkeling ook naast de Schouwburg en ook Singel 9 is een belangrijke plek in deze ontwikkeling. Het plan staat los van het pand van de Chinees. De overige panden in de omgeving zijn niet in het bezit van Topicus en daarom ook minder geschikt voor een ontwikkeling op die locaties.

Cijfers

- Topicus is opgericht in 1998 en vanaf 2001 gegroeid
- Er zijn ruim 11.00 medewerkers werkzaam
- 700 in Deventer waarvan 300 in het Carre

-
- 500 medewerkers op het Carré in de toekomst is de wens
 - 180 medewerkers zijn dit jaar aangenomen
 - Leeuwenburg biedt ruimte voor max. 600 medewerkers

Beeldkwaliteit

Topicus geeft aan respectvol met de plek in de nabijheid van de historische binnenstad om te gaan. Topicus wil iets neerzetten wat duurzaam is, mooi is en passend moet zijn en zo tijdloos mogelijk is. Ook als werkgever kan Topicus zich profileren met een mooi gebouw. Afgesproken is in het concept ontwikkelingsperspectief dat hoogte verdiend moet worden. Topicus hoopt op een hoogte van 40 meter op de hoek bij de schouwbrug. De juiste mix zorgt voor cohesie. 18 uur werken vraagt om faciliteiten die je als werkgever moet regelen om je medewerkers te ontlasten, maar ook die passen bij het type medewerker. Topicus wil verbinding leggen met de functies in de stad, maar ook basisvoorzieningen op locatie kunnen aanbieden. De vraag "hoe kun je de bebouwing ook wat meer open maken, zodat het niet een bastion is, waar je er tegenaan kijkt en geen idee hebt wat daar gebeurt" wordt meegenomen in de uitwerking van het plan. De gemeente heeft dit ook als belangrijke voorwaarde meegegeven. Dat open karakter en ruimte om elkaar te ontmoeten, gebruikt te maken van sommige functie in het gebied is tevens het "cadeautje" waarnaar gerefereerd wordt.

Verbinding met de omgeving

Topicus wil juist in verbinding met de omgeving. Met de schouwbrug, de horeca etc. . Aangegeven wordt dat de verbinding nu al wordt gemaakt. Zo wordt er nu al bijvoorbeeld geluncht en gegeten in de stad. . Het is niet de bedoeling van Topicus om te concurreren met de horeca. . De masteropleiding waar Topicus mee bezig is zal open staan voor iedereen.. Er wordt nader onderzocht hoe invulling kan worden gegeven aan het uitwisselen van functies met andere bedrijven en op welke manier de dempel verlaagd kan worden om de stad gebruik te laten maken van de functies, die daarvoor in aanmerking komen.

Type woning/doelgroep

Er wordt benadrukt dat er geen studentenhuisvesting komt. Topicus wil naast een arbeidscontract de werknemers ook een huurcontract van 2 jaar aanbieden. De bedoeling is dat werknemers na 1 á 2 jaar elders in Deventer huisvesting zoeken. De woonvoorziening wordt aangeboden om talent aan te trekken. De kleinste appartementen zijn ca.60 vierkante meter. Het gaat om woningen voor de werknemers/ jonge gezinnen. Topicus benadrukt dat het beeld, dat de bewoners hebben van feestvierende werknemers niet overeenkomt met de werkelijkheid. Topicus is van mening dat een werkplek belangrijk is voor het welbevinden van de werknemers en wil daarnaast ook de cohesie bevorderen. Dit is belangrijk om een aantrekkelijke werkgever te worden. Hoe de woningen er precies uit komen te zien is nog onduidelijk. Zo ver zijn we nog niet in het proces. Topicus kan daarom ook niets zeggen over bijvoorbeeld balkons etc.

Bouw en overlast/ kwaliteit

Als je hier iets realiseert, moet er een mooi stuk ontwikkeling komen. Daar ziet de gemeente ook op toe. Het is daarnaast de verantwoordelijkheid van Topicus om dit mooi te houden. De bedrijfskleuren die gebruikt zijn en de huidige gebouwen waren bedoeld om de markt te veroveren door signaal te vestigen en dat paste toen in die fase.

De voorzitter vraagt of in de beeldkwaliteit een rol is weggelegd voor de bewoners. Topicus geeft aan dat per definitie de bewoners betrokken worden. Als hiermee de bezwaren van bewoners weggenomen kunnen worden, dan zal dat zeker niet worden nagelaten. Daarom gaat Topicus nu ook de dialoog aan met de bewoners en betrokken stakeholders. Zowel bij de verdere uitwerking als bij de bouwprocedure. Voor procesafspraken is het daarom handig als er een aanspreekpunt/ persoon is per straat. Om problemen tijdig op te pakken en iets mee te doen. Het advies is om met elkaar in gesprek te blijven.

De gemeente geeft aan dat de gemeente eisen stelt aan de bouw door de omgevingsvergunningaanvraag te toetsen. Deze moet voldoen aan de wet en regelgeving, maar zal er op toegezien worden dat de bouwmethodieken geen onnodige schade gaan veroorzaken. Een aannemer zal voorafgaand aan de bouw zeker een bouwopname van de direct aangrenzende

panden doen. Mocht er sprake zijn van schade door de bouw dan is de aannemer verantwoordelijk. Het is belangrijk dat Topicus goede afspraken maakt met een aannemer over communicatie met de omgeving tijdens de bouw, zodat iedereen tijdig wordt geïnformeerd wanneer welke werkzaamheden plaats vinden. Maar er kan niet ontkend worden dat bouwen zonder overlast mogelijk is.

Periode waarin bouw wordt gerealiseerd start in 2023 en zal ca. 2 jaar duren. De ambitie is om gefaseerd te bouwen. Immers werknemers moeten tijdelijk verhuizen en werk moet doorgaan.

Mobiliteit

Topicus heeft weinig mensen met een auto van de zaak. Er wordt gebruikt gemaakt van het openbaar vervoer. Topicus is zoals eerder aangegeven een product company, alles gebeurt op de locatie van Topicus. De woon werksituatie is daarom voorspelbaar. De medewerkers van Topicus maken nu veelvuldig gebruik van de Sijzebaangarage, Centrumgarage en ook bestaat de mogelijkheid om te parkeren in de parkeergarage van de Leeuwenbrug. Vanuit de gemeente bestaat er beleid met daarin ook de parkeernorm. In principe geldt voor parkeren in Deventer, dat dit op eigen terrein geregeld moet worden. Voor de volgende fase is dit onderwerp belangrijk. Onderzocht moet worden hoe het verkeer in elkaar zit en welke eisen aan deze plek gesteld kunnen worden. De gemeente geeft aan dat Topicus gevraagd wordt om een duurzaam mobiliteitsconcept.

Voorbeelden van succesvolle campussen

- Google campus
- Eindhoven: Hightech
- Limburg

10. Sluiting

De vergadering wordt om 22.00uur gesloten.

4.2 Kansen en bedreigingen Project Stadscampus Topicus

Kansen en bedreigingen Project Stadscampus Topicus

Kansen

- In de online presentatie werd gesproken over dat de nieuwbouw van Topicus een "cadeautje voor de bewoners" is. Wat is dat cadeautje voor de bewoners?
- Groei en ontwikkeling van Topicus betekent innovatie en economische groei voor Deventer.
- Wat er nu naast de Kweekschool op het terrein van Topicus staat is niet in lijn met de oude historische bouw van de stad. De kans is dat er een mooiere bebouwing en indeling komt van het terrein.
- Een gebied waar wordt gewerkt, geleerd en opgeleid geeft een boost aan andere delen van de stad en wellicht ook aan andere branches (scholen, bedrijven etc.).

Bedreigingen

- **Voor ondernemers in de stad:**
 - Topicus geeft aan dat de keuze voor de binnenstad belangrijk is voor jonge mensen; broodje eten in lunchpauze, makkelijke toegang tot winkels etc. In dat licht past het niet dat Topicus eigen Horeca op het terrein wil. Waarschijnlijk onder de vlag van en inkomsten voor Topicus. Hetzelfde geldt voor ontspanning zoals een fitness ruimte. Die zijn er voldoende in de binnenstad. Als Topicus ECHT een bijdrage wil leveren aan de stad, maak dan gebruik van wat er al is: schouwburg, horeca, fitnessclubs etc. Het is er allemaal in de stad en zij steunen juist andere ondernemers als zij niet op eigen terrein van alles gaan creëren. Zoals Topicus zelf zegt: De campus bestaat niet alleen uit het Carre maar ook uit de binnenstad.
 - **Kortdurende bewoning:**
 - De bewoning is voor maximaal twee jaar. Dat betekent dat deze bewoners niet/nauwelijks verbinding zullen opbouwen met hun woonomgeving (huidige bewoners). Dat is niet bevorderend voor de verbinding in de buurt en dus bedreigend voor de sfeer.
 - Omdat het om kleinschalige woningen gaat hebben we zorgen om wat daarin komt als Topicus vertrekt. Dit leent zich dan uitstekend voor studenten en dat is absoluut niet wat we willen. Te veel kans dat een projectontwikkelaar het koopt en er dan studenten in laat wonen. Of bijvoorbeeld seizoenarbeiders. We hebben al ervaring met de short-stay op de hoek van de Brinkpoortstraat waar veel Poolse arbeiders in verblijven. Zij hebben geen verbinding met de buurt en zorgen voor veel overlast. Dat willen we koste wat het kost voorkomen.
 - Hoe is de onderbouwing tot stand gekomen, dat het bieden van woonruimte werkelijk zoveel nieuwe medewerkers tot gevolg zou hebben? Wellicht kan een onafhankelijk onderzoek hier een evenwichtig beeld van geven. Dit is namelijk van belang (naast de bezwaren vanuit esthetisch oogpunt) om te weten wat het nut en noodzaak is van het bouwen van woningen.
 - Wat is de invloed van de overname van TSS op het medewerkersbestand? Bij overnames zien we vaak een verplaatsing van activiteiten en personeel. Denk bijvoorbeeld aan lage lonenlanden als Roemenië, waar TSS reeds gevestigd is.
 - In de binnenstad staan veel (winkel)panden leeg. Als Topicus iets wil toevoegen aan de stad en de stad leefbaar wil houden. Waarom wordt niet gekeken of werknemers hier kunnen wonen?
- Gezien bovenstaande punten zijn we tegen bewoning in het Topicus Carre.
- **Parkeren en verkeer:**
 - Klopt het dat er een wens ligt voor een ondergrondse parkeergarage? Zo ja: daar zijn we fel op tegen. De bouw ervan heeft gevolgen voor de funderingen van onze huizen. Bovendien staan er twee parkeergarages pal naast het terrein; Centrumgarage en Leeuwenbrug garage.

Deze hebben door de week veel lege plekken. Als Topicus iets wil bijdragen aan de omgeving is het eerder nuttig om deze plekken te steunen dan zelf iets te bouwen.

- Indien Topicus verplicht wordt door wet- en regelgeving om voldoende parkeergelegenheid te creëren, zou de gemeente hier een uitzondering op kunnen maken.
 - Hoe past een parkeergarage in de doelstelling van Topicus om werknemers toch vooral met het OV (i.h.b. de trein) te laten komen?
 - De Gemeente is bezig de binnenstad autoluw te maken en verkeer te ontmoedigen (zie plannen herinrichting Keizerstraat). Meer bewoning en bedrijvigheid betekent meer verkeer. Dat is in strijd met het beleid van de gemeente. Hoe ziet de Gemeente dat?
 - Recentelijk is er een verkeerskundige meting geweest. Als het aantal personen en aanwezigheid op het Topicus terrein wordt verhoogd, dan zal dat ook effect hebben op de ontsluitingswegen. Wij ervaren nu al dat in het weekend de Singelstraat snel volloopt. Dit zal alleen maar erger worden bij een intensivering van de woonfunctie.
- **Geluidsoverlast:**
 - De afgelopen jaren trekt Deventer steeds meer toeristen aan en zijn er meer en meer evenementen in de stad. Bedrijven, horeca, middenstand, bezoekers: al deze groepen worden bediend in onze stad. De keuze voor een prettige woonomgeving is daarin veel en vaak volledig over het hoofd gezien. Binnenstadsbewoners zijn steeds meer dienend aan andere ambities van de stad. De plannen van Topicus vormen ook op die manier een bedreiging voor bewoners: nóg meer geluidsoverlast dan er nu al vaak is. Daarom is wonen en ontspanning een zwaarwegend punt.
 - **Communicatie:**
 - Ruim een jaar geleden is op initiatief van een aantal omwonenden contact gezocht met Topicus om mee te denken over de plannen. Bij het tweede gesprek werd de bewoners op onvriendelijke wijze verteld dat ze geen partij zijn bij de ontwikkeling van de Campus. Het vertrouwen in Topicus is hierdoor zeer gering.
 - Topicus lijkt een soort 'media-offensief' te zijn gestart met een groot interview/artikel in de Stentor (onlangs stond er een auto van RTV Oost op de parkeerplaats ...) met ongetwijfeld als doel 'de geesten rijp te maken' en in veel opzichten 'points of no return' of voldongen feiten te creëren waar de gemeente en omwonenden alleen nog 'achteraan hobbelen'. In dat licht is bijzonder zorgelijk dat in het Stentor-artikel (al) wordt gesproken over: de mogelijkheid van hoogbouw aan de Singel-zijde van het perceel tot maximaal 40m (11 verdiepingen !) hoog; en de bebouwing van het parkeerterrein.
 - Topicus heeft zich tot nu toe geen goede buur getoond. Personeelsborrels worden niet aangekondigd en geven veel overlast. Het verzoek om heel sporadisch te mogen parkeren op het Topicusterrein ivm met een feestje bij burens thuis wordt niet gehonoreerd. Topicus heeft in al die jaren dat ze hier zitten nooit contact gezocht met de burens voor bijvoorbeeld een borrel, rondleiding of iets dergelijks. Goodwill bij de burens is in al die jaren niet gekweekt en is er dus ook niet.
 - **Stadsaangezicht:**
 - Op pagina 22, van het Ontwikkelperspectief "Topicuscarré Deventer" is een tekening opgenomen waarin de Chinees "Ayami" is opgenomen binnen het "carré". Ik heb van de eigenaar begrepen dat Topicus een bod op dit perceel heeft gedaan. Impliceert dit dat de huidige plannen slecht een opmaat zijn voor meer uitbreidingen/meer bebouwing. Wat waren de oorspronkelijke bedoelingen van Topicus met dit pand? Dit mede ook omdat het bedoelde pand onder beschermd stadsgezicht valt.
 - De geel/ blauwe uitingen (logo Topicus) lijken mij in de huidige situatie al niet aan de toetsing der welstand te voldoen. Hoe zit dat bij de nieuwbouw, deze kleurstelling is niet passend in een historische binnenstad.
 - De hoogte van de bebouwing dient onder geen voorwaarde hoger te worden dan de huidige bebouwing. Dat geldt al helemaal voor de beoogde woontoren. De plek is op zich redelijk, echter de voorgestelde hoogte door Topicus van 11 verdiepingen is echt te hoog, die doet afbreuk aan de historische binnenstad. Het voorstel van de gemeente lijkt al beter, maar is nog steeds te hoog, pag 23/24 van het Ontwikkelperspectief "Topicuscarré Deventer" Men spreekt van de entree van Deventer en wil een gelijke hoogte als de schouwburg aanhouden (7 lagen), maar in de tekeningen wordt uitgegaan van het hoogste punt van de schouwburg, daar waar de decorstukken gehesen kunnen worden, dit gaat een scheef beeld geven. Dit doet afbreuk aan de prachtige historische gebouwen.

4.3 Gespreksverslag bijeenkomst 22 september 2020

VERSLAG Bijeenkomsten Topicus-Gemeente: concept ontwikkelingsperspectief

nr. 2

Datum Overleg	Dinsdag 22 september 2020 van 19.30uur tot 22.30uur.
Plaats	Topicus, Singel 25 te Deventer
Aanwezig	Anja Wormeester (voorzitter), Henk-Jan Knol; Liesbeth Platvoet; Bart Kuil (Topicus); Bas Goossens (Explorius); Gijs Frencken; Willemien Berkers; Ad Anker; Gerda van Moorsel (gemeente Deventer); Bewoners; Singel, Singelstraat, Keizerstraat, Binnensingel, Brinkpoortstraat en de Gedempte Gracht; Stichting Oud Deventer.
Notulist	Asieh Baher (gemeente Deventer)
Status	Concept

nr	onderwerp
----	-----------

1.	Opening
----	----------------

Voorzitter – Anja Wormeester

De bijeenkomst vindt plaats in de kantine van Topicus aan de Singel 25. Er zijn coronamaatregelen in achtgenomen. De bijeenkomst wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter (Anja Wormeester). De bijeenkomst start om 19.30uur en eindigt om 22.30uur. Er wordt een verslag gemaakt van de bijeenkomst dat uiterlijk volgende week met u gedeeld wordt. De bijeenkomst wordt alleen opgenomen ten behoeve van de verslaglegging. Deze opname wordt direct vernietigd na het opstellen van het verslag. Het verzoek is om uiterlijk om 22.00uur af te sluiten. Mocht u behoefte hebben om vanavond langer door te gaan dan kan dat natuurlijk. U kunt na de bijeenkomst een reactie geven tot en met dit weekend via de contactpersonen op de website.

Eind juni is een eerste reeks van vier bijeenkomsten geweest over de herontwikkeling van Topicus. Topicus wil graag op deze plek (her)ontwikkelen en functies toevoegen. Er ligt een concept Ontwikkelingsperspectief dat in een viertal sessies is toegelicht en waar de bewoners voor de zomer op konden reageren. Dat is ook volop gebeurd. Al die reacties van u zijn verzameld en verwerkt in een reactiedocument, aangevuld met de reactie op uw opmerkingen door gemeente en Topicus. Van de bijeenkomst zelf is een verslag geweest (deelnemers hebben het verslag toegestuurd gekregen). Het reactiedocument en het verslag kunt u terugvinden op de site van Topicus (<https://topicus.nl/campus>). Daar kunt u ook de contactgegevens vinden van de gemeente en Topicus.

Er zijn na de bijeenkomsten ook nog gesprekken geweest met burens, die nog niet eerder in beeld waren. Er zijn in de afgelopen maanden gesprekken geweest met andere belanghebbenden, belangenorganisaties. In deze bijeenkomst zal nader worden toegelicht wie die belanghebbenden dan zijn. Het is niet gemakkelijk om een afweging te maken in al die belangen en al die reacties, maar dat moet wel gebeuren. Uw belangen worden zeker meegenomen in die afweging.

2.	Programma vanavond
----	---------------------------

Voorzitter – Anja Wormeester

Het is vanavond geen herhaling van zetten. We gaan vanavond niet opnieuw alles doornemen. Uit de opgave bleek dat een derde van u vanavond nieuw is bij deze bijeenkomst. Het verslag, reactiedocument, filmpje en het concept ontwikkelingsperspectief staan ook op de site, die kunt u doornemen om in hoofdlijnen te weten waar het over gaat, mocht u daar gebruik van willen

maken. Vanavond worden niet alle reacties stapsgewijs doorgenomen. Vanavond worden vijf hoofdthema's uit het reactiedocument waar veel op gereageerd is uitgelicht, die we met u gaan doornemen. We bespreken wat uit jullie reacties meegenomen wordt en aangepast is of eventueel nog aangepast wordt in het ontwikkelperspectief. En wat niet uit jullie reacties wordt meegenomen en wat daar de reden van is.

Als afronding van vanavond willen we met u stilstaan bij het vervolgtraject en hoe u als burens daarin wordt meegenomen.

Er volgt een korte voorstelronde van de verschillende bewoners uit de verschillende straten. Stichting Oud Deventer is er vanavond ook bij. Mevrouw Willemien Berkers stelt de collega's vanuit de Gemeente Deventer voor die zijn meegekomen en de heer Henk-Jan Knol doet hetzelfde met de collega's van Topicus. Omdat Topicus geen ervaring heeft met projectontwikkeling, is ook de beoogde projectontwikkelaar de heer Bas Goossens van Explorius aangehaakt.

3. Het concept Ontwikkelperspectief Topicus - de heer Henk Jan Knol.

Topicus wil in ieder geval haar groei voor de komende jaren kunnen bestendigen. Topicus groeit hard en is in de markt ook heel succesvol. De arbeidsmarkt voor talent is steeds krappere aan het worden, desondanks is het Topicus gelukt om jaar in jaar uit talent aan te trekken. Maar talent wordt niet minder schaars, maar steeds schaarser. Topicus wil een concept hebben om nog meer onderscheidend te kunnen zijn als werkgever. Daartoe wil Topicus naast heel aantrekkelijk werk ook een aantrekkelijke woonfunctie combineren met een leerplek waar eveneens ontspanning plaatsvindt. Deze plek staat net als de dienstverlening van Topicus zelf midden in de samenleving; midden in de stad. Door middel van een open campus worden nieuwe medewerkers een aantrekkelijke werk-, woon-, leer- en ontspanningsplek geboden. Een plek met een open karakter en in verbinding met de stad. Dat bestaat al in veel steden, maar niet in Nederland op deze manier. Hiermee wil Topicus heel onderscheidend zijn.

Gemeente - mevrouw Willemien Berkers

De gemeente staat hier niet namens Topicus, maar namens alle partijen. Daar is de gemeente voor. Topicus is met hun wensen naar de gemeente gekomen. Iedere ontwikkelaar of partij die iets wil ontwikkelen in de stad meldt zich op die manier bij de gemeente met haar wensen. De gemeente beoordeelt de initiatieven om te bepalen of ze medewerking wil verlenen. De gemeente heeft zo ook het initiatief van Topicus beoordeeld. De gemeente heeft gekeken of het initiatief van Topicus kansrijk is en of we daar als gemeente aan willen meewerken. Het initiatief van Topicus past binnen het beleid van de gemeente en sluit aan bij de vastgestelde omgevingsvisie. Maar het past ook bij het initiatief dat er is voor een stadscampus. De stadscampus is meer dan uitsluitend Topicus; het gaat om een gebied tussen het oude PostNL locatie tot aan Saxion. Vervolgens heeft gemeente met Topicus een intentieovereenkomst gesloten. Een intentieovereenkomst is bedoeld om de haalbaarheid van het initiatief verder te verkennen. In deze fase maakt de gemeente een Ontwikkelperspectief (zeg uitgangspunten) waarin in hoofdlijnen staan waar de ontwikkeling aan moet gaan voldoen. De gemeente heeft de regie hierover en is de penvoerder van het ontwikkelperspectief. Opgenomen zijn de wensen van Topicus, maar we maken onze eigen afwegingen van wat wij vinden dat past en kan binnen deze locatie. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad van Deventer of de juiste uitgangspunten geformuleerd zijn. Daarbij maakt de gemeenteraad een belangenafweging. Dit concept ontwikkelperspectief vinden sommige mensen, die een reactie hebben gegeven, vaag. Dat is een bewuste keuze, omdat we kaders geven van wat kan en wat niet kan en omdat er nog geen plan ligt. Op sommige punten zijn we vaag en op sommige punten zijn we streng zoals het bepalen van de hoogte aan de kant van de woonstraten etc. dat mag niet hoger zijn dan 12 meter, terugliggend mag dit wat hoger zijn maar moet wel goed aansluiten op de oude binnenstad. Aan de randen toe zeker richting de schouwburg mag dit worden losgelaten. Daar zal de heer Gijs Frencken meer over vertellen later vanavond. We zijn hier om uw reacties te noteren en zodat wij deze wel/niet mee kunnen nemen in het concept ontwikkelperspectief voordat dit voorgelegd wordt aan de gemeenteraad. Als de gemeenteraad instemt, volgt de volgende fase. In die fase is Topicus degene die een masterplan

gaat maken en heeft de gemeente een toetsende rol. Als er instemming is over een masterplan volgt er nog een bestemmingsplanprocedure.

Belanghebbenden Gemeente - de heer Gijs Frencken

- De heer Gijs Frencken neemt het woord om de vijf hoofdonderwerpen toe te lichten. Aangegeven wordt even stil te staan bij de andere belangengroepenorganisaties. Het is gebruikelijk voor plannen in de binnenstad andere adviesorganen van de gemeente mee te laten kijken bij dit soort vragen. De PAR (Plan Advies Raad) is een adviesorgaan dat voor een deel uit externe deskundigen bestaat en die naar alle ruimtelijke ontwikkelingen in de stad kijkt en de kwaliteit breed bewaakt. Dan zijn er andere stakeholders benaderd zoals: Erfgoedpartijen/ Adviesraad Monumenten, Stichting Oud Deventer en Bond Heemschut.
- Deventer Binnenstadmanagent.
- Partijen die betrokken zijn bij de Stadscampus dat zijn meer partijen dan alleen Topicus ook hen is gevraagd om advies, suggesties en richting te geven aan wat wij aan het doen zijn.

Op dit moment is er nog alleen een schriftelijke reactie/advies van een van de erfgoedpartijen, Adviesraad voor Monumenten binnengekomen. Andere reacties zullen nog volgen. De Adviesraad voor Monumenten laat ook hun worsteling met een ontwikkeling in de oude stad zien in hun advies. Er zijn zorgen geuit om vast te houden aan de letterlijke kwaliteit van de oude stad, het is onvermijdelijk dat er leegstand ontstaat, omdat panden niet gebruikt worden waarvoor ze in de eerste plaats bedoeld zijn. Zij constateren ook dat goede panden, vaak monumentale panden, te transformeren zijn voor andere gebruik/ functies. Er zijn hier goede voorbeelden van, maar ook slechte voorbeelden. Het is niet vanzelfsprekend dat elke transformatie slaagt, maar dat mag geen reden zijn om het niet te doen, want dan kom je in de situatie terecht van leegstand. Het is een lastige opgave waar je goed over moet nadenken, goed op moet studeren, maar ze zijn niet op voorhand tegen ontwikkeling.

Het is duidelijk dat er heel veel belangen spelen. Het doel van vanavond is om het vooral over de belangen van de buurtbewoners te hebben. Dit is niet het totale verhaal, maar geeft duidelijkheid waar u vanavond naar luistert.

4. 1. Topicus campus als open concept

Voorzitter – Anja Wormeester

We hebben veel reacties ontvangen. Om het handzaam te maken zijn de reacties onderverdeeld in vijf hoofdthema's, die vanavond besproken worden. De heer Gijs Frencken licht het verhaal met thema's nader toe.

Belanghebbenden Gemeente - de heer Gijs Frencken

Er zijn veel vragen gesteld over wat de campus is, waarom dat op deze plek moet, hoe je aan de samenstelling van de functies komt en of dat niet buiten de stad moet. We hebben in eerste instantie aangegeven waar het dan precies over gaat. Het kernbegrip van het campus-denken is een mix van functies. Een gemengd gebied met wonen, werken, leren en ontspanning. Het gaat daarbij om verschillende gebruikers, verschillende doelgroepen, verschillende functies, verschillende soorten bebouwing en groen, maar ook om verschillende tijdstippen van gebruik. Je probeert een wereld te maken waar iets gebeurt en activiteiten plaatsvinden en waarin een heleboel dingen naast elkaar bestaan. Uit onderzoek blijkt dat zulke gemengde gebieden sterk zijn op het gebied van leefbaarheid: mensen ontmoeten elkaar. De gebouwen zijn flexibel en transformeerbaar naar diverse functies. De kracht van gemengde gebieden is dat deze bijdragen aan een betere leefbaarheid. Op andere plekken is dit reeds bewezen. Geen monofunctionele gebieden waar niets gebeurt, maar levendigheid in de stad. De bebouwing en functies zijn flexibeler in tijd. Wat heel belangrijk is, is dat je ook een uitwisseling krijgt van kennis, beleving en van mensen. Daardoor zijn dit soort gebieden innovatiever, economisch sterker en beter bestand tegen allerlei veranderende economische omstandigheden. De campus van Topicus is een open concept naar de directe omgeving; de stad en maakt onderdeel uit van een gebied dat Stadscampus wordt genoemd.

Open of gesloten karakter is een punt dat ook vaak naar voren is gekomen in de reacties. Het is een voorwaarde voor een campus dat het open is naar de omgeving en ook invloed heeft op de omgeving en andersom. Er zijn heel veel vormen van campussen. Allen met een andere maat en schaal. Er worden voorbeelden getoond om de verscheidende vormen en maten te illustreren. Er is hier dus geen specifieke stedenbouwkundige of bouwkundige oplossing voor. De enige overeenkomst tussen alle voorbeelden is dat ze allemaal verschillend zijn. Het gaat niet om het illustreren van gebouwen, maar manier van werken en leven.

- Apple Campus
- Cambridge College
- Campus in Warschau
- Campus in een Amerikaanse stad
- Cultuurcluster in Amersfoort (oude en nieuwe gebouwen gemengd)
- Strip S in Eindhoven
- Google Campus
- Harvard in Boston
- Prada Campus in Milaan
- Tuinen van het Stadhuis in Deventer (er komen verschillende functies en verschillende manieren van verblijven bij elkaar, passend in de schaal en maat)

Er dus zijn heel veel vormen en verschillende manieren om een campusconcept te ontwikkelen. We constateren dat er veel vragen zijn over wat de campus is en hoe we daar mee omgaan. We gaan dat verduidelijken in het ontwikkelperspectief, zodat voor iedereen duidelijker is wat we ermee bedoelen. Tegelijkertijd betekent dit dat we het werken aan de campus en de campusgedachte wel verder willen brengen. Niet op de laatste plaats, omdat dit in de Omgevingsvisie de denkrichting is voor dit gebied. We willen vooral uitleggen en het ontwikkelperspectief op dit punt niet veranderen.

5. 2. Horecafunctie

Belanghebbenden Gemeente - de heer Gijs Frencken

Topicus werkt veel aan producten waar deadlines bij horen. Dat vraagt soms lang doorwerken. Dat vraagt om een mogelijkheid om medewerkers op locatie te laten eten... Het gaat dus om het ondersteunen van het werkprocessen en niet om een horecafunctie die vooral openbaar is. Wat verduidelijkt zal worden in het ontwikkelingsperspectief is dat horeca en fitness (en andere secundaire functies) erg beperkt zijn tot basisvoorzieningen. In eerste instantie voor de medewerkers. Topicus en de gemeente hebben wel nadrukkelijke aangegeven dat als zo'n voorziening er komt ook mooi is dat het ook door de omgeving gebruikt kan worden. We gaan onderzoeken en vastleggen of die openstelling gewenst en mogelijk is. In de binnenstad, die om de hoek ligt, zijn alle voorzieningen aanwezig, waar ook de "Topicanen" gebruik van maken. De campus moet een aanvulling zijn op intensief gebruik van de voorzieningen in de binnenstad.

De heer Henk-Jan Knol geeft aan welke functies voor de buurt toegankelijk kunnen zijn. Hierbij moet gedacht worden aan een kopje koffie, pakketjes die mensen bestellen en waar mensen die kunnen afhalen, een wasserijfunctie en andere basisvoorzieningen die Topicus haar werknemers wil aanbieden om hen te ontzorgen en die goed scoren bij de medewerkers. Er zijn een aantal functies die goed deelbaar zijn en dus ook met de omgeving gedeeld kunnen worden.

6. 3. Programma/ Laadvermogen

Belanghebbenden Gemeente - de heer Gijs Frencken

"Programma" wil zeggen wat je aan het gebied gaat toevoegen. De heer Gijs Frencken heeft dit ook eerder het laadvermogen genoemd. Een veel gestelde vraag is of de gemeente klakkeloos gaat bouwen wat Topicus vraagt. Het antwoord op die vraag is: nee. De gemeente zal er vooral op letten en kijken wat past en kan op deze locatie. Topicus heeft een verlanglijstje gemaakt, een wens, om een bepaald aantal vierkante meters op deze plek te maken. De gemeente heeft hier kennis van genomen, maar de gemeente heeft hier een zelfstandige verantwoordelijkheid. Er zijn verkenningen gedaan om te onderzoeken wat ruimtelijk mogelijk is. Dat is de 17.500 vierkante meter wat in het ontwikkelperspectief is opgenomen (in het ontwikkelperspectief zal een overzicht worden opgenomen met vierkante meters bestaand, te slopen en nieuwbouw). Dat is minder dan wat Topicus zou willen, maar dat is wat de gemeente verantwoord (en realiseerbaar is volgens de kwaliteitseisen die wij stellen) vindt op deze plek en daar moet Topicus het mee doen.

De locatie ligt aan de rand van het beschermd stadsgezicht, dat is dan ook ons dan ook een belangrijk vertrekpunt. Maat en schaal is een belangrijk gegeven waar de gemeente rekening mee houdt bij deze ontwikkeling. Dit betekent dat hoogte, inpassing etc. heel veel aandacht vraagt. Daar moet je heel secuur naar kijken. Je bent in een bijzonder gebied aan het ontwikkelen. Dat betekent ook dat je daar bij de bouwopgave zelf hoge ruimtelijke kwaliteitseisen wilt stellen. We zullen Topicus heel nadrukkelijk aanspreken op de te leveren kwaliteit van de bebouwing op deze plek. Dat wil niet zeggen dat het een kopie is van wat er al is, maar wat je ontwikkelt, moet zich hier wel goed toe verhouden.

7. 4. Hoogte

Belanghebbenden Gemeente - de heer Gijs Frencken

Aan de hand van de PowerPoint sheets worden de bebouwingshoogtes en bebouwingslijnen aangegeven. Diverse gevelaanzichten en doorsneden worden besproken.

Aan de woonstraten is een hoogte aan de straat voorgesteld van 12 meter met de mogelijkheid om terugliggend een verdieping extra te bouwen, die niet zichtbaar mag zijn vanaf de straat. In het beschermd stadsgezicht staat 12 tot 14 meter als gemiddelde hoogte van de binnenstad. De Schouwburg is een uitzondering met de toneeltoren met een hoogte van 26 meter. Het appartementencomplex aan de Keizerstraat heeft ook een hoogte van 26 meter. De doorsnede aan het stationsplein geeft ook het aanzicht en gevel van de Leeuwenburg aan.

12 meter is de hoogte die de gemeente Topicus dwingend oplegt voor het bouwen aan de randen van het perceel van Topicus.

Het gebied met pand van Topicus (voormalige Rentree gebouw) dat aan het stationsplein en tegenover de schouwburg ligt mag hoger. We hebben gekeken naar het stationsplein, een hele grote ruimte die vraagt om een begrenzing. Bij de toegang (Keizerstraat) tot de binnenstad zou volgens de gemeente ook wat steviger gebouwd kunnen worden. Daar wordt al hoger gebouwd, daar zijn ook weinig bewoners en er is geen overlast door slechte bezonning.

De hoogte van die bebouwing zou, mits aan hoge kwaliteitseisen voldaan wordt, gebouwd mogen worden tot een hoogte van maximaal 40 meter. Hoger dan de toneeltoren van de schouwburg, maar lager dan de Leeuwenbrug.

Door de aangrenzende eigenaren is ook gereageerd met vragen omtrent woongenot en privacy. Daarom zullen in het ontwikkelperspectief specifiekere uitspraken komen over de rooilijnen, zodat de eigenaren beter weten wat ze kunnen verwachten. Er wordt heel secuur gekeken naar de aansluiting op bestaande bebouwing en we zullen dit scherper formuleren in het ontwikkelperspectief. Aansluitend is ook gevraagd of gemeente wil kijken naar vigerende bestemmingsplan. Volgens enkel omwonenden is de goothoogte daar 10 meter. Gemeente zal dit uitzoeken en in het document opnemen

Adres van het hoogte accent is het pand tegenover de Schouwburg.

8. 5. Wonen

Belanghebbenden Gemeente - de heer Gijs Frencken

Ook over wonen zijn veel vragen gesteld. Wat worden dit voor woningen, is dat ook echt nodig en waarom dan. De gemeente heeft nadrukkelijk aangegeven dat in het concept van een campus en voor het werken in dit soort omgevingen wonen een absolute noodzaak is. Een functiemix is gewenst en daar hoort wonen bij. Ook Topicus wil graag woningen voor hun medewerkers, zodat ze een aantrekkelijke werkgever zijn en mensen kunnen binden aan bedrijf en stad. Er is discussie over de type woningen en de mensen die er komen te wonen. Het gaat om volwaardige woningen voor medewerkers van Topicus, en dus nadrukkelijk geen studenten. Er is wel een leeromgeving, maar die is bedoeld om de medewerkers verder op te leiden. De medewerkers wonen er voor een periode van maximal 2 jaar en zoeken dan elders in de stad woonruimte. Topicus heeft ervaring met het dicht in de buurt wonen en werken, je werkt en woont heel dicht met elkaar als collega's. Dit zorgt voor binding met elkaar en het bedrijf. De woonfunctie is dus essentieel voor Topicus en

ook een essentieel onderdeel voor een campus en dus ook in de mix. Ook voor meerdere functies die voor dit gebied nodig zijn is wonen noodzakelijk.

9. 6.Groen

Belanghebbenden Gemeente - de heer Gijs Frencken

Er zijn opmerkingen gekomen/reacties binnengekomen met het verzoek te letten op de bomen die er op dit moment staan. Ook het verzoek om het groene karakter van de omgeving te versterken en daarop in te spelen. Dat is ook wat gemeente beoogd.

Het groen moet ook zichtbaar en beleefbaar zijn, dat is ook gekoppeld aan het open karakter van het gebied. Het moet ook toegankelijk zijn als semiopenbaar gebied. De gemeente heeft wat voorbeelden bij elkaar gezet, om stedelijk groen in kleine stedelijke omgeving aan te leggen. Het Stadhuis is hier weer als voorbeeld genomen. Dat soort kleine groene gebieden bieden meerwaarde die ook interessant kan zijn voor de ontwikkeling van Topicus.

Aan de Keizerstraat ligt een potentieel mooi groene strook, maar dat is nu verhard voor parkeren. Dat zou een opkikker zijn voor het hele gebied. Dit is in het beschermd stadsgezicht nadrukkelijk ook als waardevolle element aangegeven. Misschien zou daar mee geschoven kunnen worden om groen terug te krijgen in de voortuinen.

Er staan paar bomen in het gebied waarvan de kwaliteit en vitaliteit onderzocht moet worden. Dat is als opdracht aan Topicus meegegeven. Topicus is gevraagd om te letten op de kwaliteit van de bomen in dat gebied en de toekomstverwachting van de bomen en te kijken of behoud mogelijk is.

We gaan het bestaande groen nauwkeuriger in beeld brengen. Landmeters gaan aanwijzen waar die bomen staan en brengen de vitaliteit in beeld. De rand van de Singel en de Keizerstraat ziet de gemeente als belangrijk potentieel voor het groen en de verhoging van de kwaliteit.

Duurzaamheid

Topicus is een innovatief bedrijf, wat naar de beste inzichten en gericht op de toekomst wil ontwikkelen. Gemeente gaat ervan uit dat Topicus duurzame gebouwen zal ontwikkelen conform het beleid van de gemeente. Dat er voldoende aandacht is voor energie, alternatieve energie en circulariteit, hergebruik van materiaal etc. de basis vormt. In het ontwikkelperspectief zijn 40 bladzijdes opgenomen uit bestaand beleid. Al dat bestaande beleid is waar de planontwikkeling in moet passen.

10. Vervolproces/ Vervolgcommunicatie

Gemeente – Willemien Berkers

We zitten nu in de beginfase, proces van ruimtelijke ontwikkeling, de initiatief fase. In de initiatief fase maken we een ontwikkelingsplan, dat indien het vastgesteld wordt door de gemeenteraad, we in de volgende fase komen.

Dan komen we in de MP (masterplan) fase. Dat betekent dat er schetsmatig een plan wordt gemaakt met waar de functies, hoogte, ruimte en het groen komt. Maar ook hoe zit het met de mobiliteit en toegangen etc. Dan is nadrukkelijk Topicus aan zet om samen met hun architect hier verder vorm aan te geven.

Daarna volgt er een voorlopig en een definitief ontwerp. Maar ook het MP moet door de gemeenteraad worden goedgekeurd/ vastgesteld. Daar kunt u ook uw visie op geven. En pas dan heb je op basis van het MP kaders en input voor het bestemmingsplan. Dan wordt er nog bestemmingsplan gemaakt wat ook zo'n soortgelijke inspraakprocedure heeft. Het bestemmingsplan legt dan definitief vast wat er dan mag wel, wat is de hoogte etc. Als er dan een onherroepelijk bestemmingsplan komt, dan pas mag gebouwd worden.

Planning

We hopen in november/december het ontwikkelperspectief door de raad te laten vaststellen. Maar de raad bepaalt haar eigen agenda. Vervolg van de planning ligt grotendeels in handen van Topicus. Zij bepalen het tempo waarmee zij het Masterplan willen maken. De gemeente heeft begrepen dat Topicus volgend jaar wil starten met de Masterplan (MP) fase. Dit zal ook ca. een jaar duren, dat betekent dat dan in 2022 gestart kan worden met het Bestemmingsplan. Pas in 2023 zal een onherroepelijk bestemmingsplan liggen. Eerder dan dat kan er niet gestart worden met de bouw.

11. Contact

Voorzitter – Anja Wormeester

Er is een website in de lucht sinds de laatste bijeenkomst waar bewoners, een link naar documenten en filmpje kunnen vinden (<https://topicus.nl/campus>).

Op de website staat contactgegevens van zowel de Topicus als de gemeente. Verzocht wordt om vragen en opmerkingen te mailen naar:

Liesbeth Platvoet van Topicus via liesbeth.platvoet@topicus.nl, 0570 – 662 662

Asieh Baher van de gemeente Deventer via a.baher@deventer.nl, 06 – 11 268 490

Reageren kan tot medio oktober 2020 ook via e-mail campus@topicus.nl

Tijdens de vorige bijeenkomsten is gevraagd of bewoners mee willen denken over de wijze van communicatie met omwonenden Twee van u hebben aangegeven mee te willen praten over de vervolgcommunicatie. De heren Legebeke en Stevens, beiden uit de Singelstraat. Het zou zo mooi zijn als er ook vanuit de andere straten, dat er mensen zijn die meewillen denken. Als u dat wil, geeft u dan voor 9 oktober 2020 op via de gemeente of via Topicus.

Het verslag komt eind volgende week (2 oktober 2020) op de website van Topicus te staan. Dit verslag (en de ingekomen reacties) wordt ook naar de Gemeenteraad gestuurd. De privacy wordt gecheckt, zodat u weet of u de opname kunt krijgen. Dat wordt ook genoteerd in het verslag.

12. Reacties bijeenkomst 21 september 2020

- Bewoner mist reactie op het verslag in het reactiedocument.
- Bewoner heeft het reactiedocument gemist.
- Bewoner vraagt of de audio met de bewoners kan worden gedeeld. *Gemeente geeft aan dat het zou mogen, als dit niet strijdig is met de privacyregelgeving. Aangegeven wordt dat niet zomaar een opname mag worden verspreid, daar is vooraf toestemming nodig van alle aanwezigen. Dit is niet gebeurd. De gemeente gaat uitzoeken of dit mogelijk is en niet strijdig is met de privacyregelgeving. Privacy regelgeving staat niet toe dat gemeente opname deelt. De opname is uitsluitend voor verslaglegging en na verslaglegging wordt de opname vernietigd. Dit verslag is een weergave van datgene wat is gezegd.*
- Bewoner vraagt of er ook een reactie gegeven kan worden op het reactiedocument. Dat is zeker mogelijk.
- Het is voor het vervolgtraject belangrijk dat er een projectontwikkelaar is, maar voor de mensen, die hier zitten is het belangrijk hoe de gemeenteraad hierover denkt. Die krijgen niet mee hoe buurtbewoners hierover denken. De gemeente draagt uit dat ze de mening van de bewoners van de stad heel belangrijk vindt. In hoeverre worden zij geïnformeerd over de mening/opvattingen van buurtbewoners? *Op het moment dat het ontwikkelperspectief wordt aangeboden ter vaststelling aan de raad, worden ook alle stukken meegestuurd naar de raad. Voorafgaand aan de besluitvorming van de raad is voor de buurtbewoners de mogelijkheid om in te spreken bij de raad en van zich te laten horen bij de raad.*
- Er wordt gevraagd om een proactieve houding van de raad en wethouder bij vervolgbijeenkomsten, nu wordt een actieve rol van de buurtbewoners verwacht om in te spreken bij de raad. *Het is niet ongebruikelijk om raadsleden en wethouder uit te nodigen bij zulke avonden, de raad is een zelfstandig orgaan. Zij gaan daar zelf over, maar we kunnen de raadsleden en wethouder wel uitnodigen bij vervolgbijeenkomsten.*
- Praktische vraag: is de gemeente hier samen met Topicus, dus namens Topicus? Of ook namens de bewoners. Namens wie is de gemeente hier vanavond? Wie heeft in welke fase, welke rol? Er staat overal zowel het logo van de gemeente als Topicus. *Het*

reactiedocument is opgesteld door de gemeente (penvoerder) en aangevuld met antwoorden die specifiek gericht zijn aan Topicus, zoals de logo etc. Gekozen is om er uiteindelijk 1 document van te maken. Zoals in het begin is aangegeven is gemeente onafhankelijk en staan zij hier niet namens Topicus.

- *De term stadscampus is een paar keer gevallen, is dat de hele strook? Stadscampus gaat over het hele gebied tussen het oude PostNL gebied tot aan Saxion en het hele stationsgebied.*
- *Gevraagd wordt om de adviezen in te zien en of er een deadline is voor de adviezen. We hopen uiterlijk medio oktober alle adviezen te mogen ontvangen. Aan degene die adviezen geven wordt gevraagd of zij bezwaar hebben tegen openbaarheid van hun advies.*
- *Bewoner geeft aan niet te weten waarom de gemeente de adviezen niet wil delen en snapt ook niet dat er adviesraden zijn die hun advies niet openbaar willen maken. Aangegeven wordt dit nodig te hebben. Mevrouw Willemien Berkers geeft aan na te gaan of de adviezen openbaar mogen worden en of dit geplaatst mag worden op de website. Het gaat niet om willen, maar een formaliteit, alle belangorganisaties moeten ook akkoord zijn met het openbaar maken van hun adviezen. Er is geen deadline, maar de gemeente hoopt om medio oktober uiterlijk de schriftelijke adviezen binnen te hebben.*
- *Stichting Oud Deventer geeft aan dat zij hebben besloten om gezamenlijk op te trekken met het SIED, en uiterlijk deze week een schriftelijke reactie uit te brengen.*
- *Is er een waarde vaststelling geweest toen de Adviesraad van Monumenten hun advies heeft uitgebracht, dat moeten zij ergens op baseren? Waardevaststelling van de panden is ook het eerste advies geweest van de Adviesraad van Monumenten. In opdracht van de gemeente is/wordt de waarde vaststelling van de panden gemaakt.*
- *Dat de plek van Topicus een onderdeel is van de grotere Campus, zoals aangegeven in de Omgevingsvisie dat staat niet zo in omgevingsvisie wordt opgemerkt, ook het gebied niet. Het staat niet letterlijk opgenomen dat Topicus ook onderdeel is van het gebied, nee. Voor dit gebied is een gemengde functie opgenomen in de Omgevingsvisie. De gemeente zal bewaken dat die functiemix op deze plek komt en dit open karakter krijgt die nodig is voor een campus.*
- *Versterk het gebruik en versterk de kwaliteit die er al is en neem dat als vertrekpunt en geef het een "Deventer smoel", voorkomt dat het een Apple campus wordt want dat past niet bij Deventer.*
- *Worden dit soort voorbeelden die gebruikt zijn in het ontwikkelperspectief gebruikt, die passen niet bij het historisch stadsgezicht? Uitgelegd is wat een campus is en hoe dat dan moet functioneren, en hoe dit er uit ziet. Door veel voorbeelden te laten zijn, voorkomen we dat we laten zien wat het moet worden. We laten zien dat er verschillende mogelijkheden zijn. We zijn daar nog niet over uit. De voorkeur gaat uit naar een mix van oud en nieuw, dat is ook aangegeven in het ontwikkelperspectief. Kwaliteit van wat er als is als vertrekpunt nemen is het doel. Je wilt een gebouw van allerlei jaartallen hebben in dit gebied en dat op een slimme manier aanvullen met gebouwen uit deze tijd.*
- *Betekent dat dat je de buitenring laat staan en misschien de oude school en rest volbouwd met nieuwe gebouwen? Dat is namelijk ook een mix tussen oud en nieuw. Aangegeven wordt dat het niet zo is.*
- *Er is behoefte om het plan beter te visualiseren, omdat het nu nog giswerk is. Er is nog geen plan, we praten over het start van een plan. Het is in deze fase niet mogelijk om al plaatjes te laten zien, we moeten nog veel onderzoeken en bedenken. Het risico is dat je met het tonen van plaatjes jezelf beperkt en daarmee de indruk wekt dat het iets wordt, terwijl je dat nu nog niet weet.*
- *Wie moet dit tekenen? Het proces wordt toegelicht. De gemeente maakt een ontwikkelperspectief, en legt hierin de kaders vast. Dit wordt voorgelegd aan de raad. De raad zal dit vaststellen met of zonder kanttekeningen vaststellen. In de volgende fase een plan, Masterplan fase (MP), maakt de ontwikkelaar een plan waarbij ook een zeer gerenommeerde architect wordt ingehuurd door Topicus. Over het MP wordt ook met u gecommuniceerd, dat is dan de planfase. De gemeente komt dan in een toetsende rol en wij gaan toetsen of het voldoet aan de uitgangspunten en of het voldoet aan de beeldkwaliteitseisen etc. De kaders worden eerst vastgesteld en dan wordt het plan*

daaraan getoetst. De Masterplan wordt aangeleverd door Topicus, op basis daarvan komt een bestemmingsplan.

- Welke functies zijn niet deelbaar? De bedrijfskantine, dat wil Topicus afgesloten hebben. Daar vinden ook bedrijfsdiscussie plaatst, het is niet wenselijk om dat toegankelijk te maken. Topicus staat onder strenge toezicht van privacywetgeving. Topicus verwerkt ook veel gegevens binnen Topicus, er moet dus ook aan voorwaarden worden voldaan, zodat niet iedereen het pand kan binnenlopen. De medewerkers hebben ook recht om veilig met elkaar te kunnen kletsen over bijvoorbeeld het werk.
- Hoe komt zo'n horeca eruit te zien? Horeca met terrassen waar mensen bier kunnen drinken, of een bedrijfskantine met zitjes die om 20.00uur gesloten kan worden? Als het open is dan is dat daghoreca, wat s 'avonds niet voor overlast kan zorgen.
- Geeft de gemeente ook advies over de uiterlijke kenmerken? In het document wat er nu ligt zijn er algemene uitspraken gedaan over beeldkwaliteit, daar is een paragraaf voor opgenomen. In de volgende stap die Topicus gaat zetten zal in het Masterplan wordt een gedetailleerder beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen. Daarin staat vastgelegd waar een daar weer opvolgend plan aan moet voldoen.
- De Leeuwenburg staat er nauwelijks zichtbaar, betekent dit dat die niet meedoet in de hoogtebepaling of heeft het juist wel invloed heeft? De Leeuwenburg staat verder weg en daarom staat het er lichter weergeven. Dat is dan een tekentechniek om de hoogte aan te duiden in de tekening. De Leeuwenburg is namelijk 55 meter hoog.
- Hoogte tegenover de Schouwburg is de mooiste plek om een woontoren te creëren. De vorige keer is gesproken over een hoogte aan de kant van de Schouwburg, die gelijk zou zijn aan de toneeltoren, nu is dat hoger. In de beantwoording staat zelfs 40 meter. Dat zorgt niet voor een evenwichtig geheel. We hebben niet gesleuteld aan de hoogte, die 40 meter is altijd dezelfde hoogte geweest.
- Kan meneer Frencken aangeven waar de strook is waar de hoogte bebouwing mogelijk is? Dat is de uitstulpende hoek op de plek waar ongeveer de bestaande bebouwing is (voormalig Rentree gebouw).
- Hoeveel vierkante meter is nu bebouwd aan vierkante meters en volume? Dit wordt nagegaan en komt in het verslag te staan. Er wordt onderscheid gemaakt in wat er nu staat en hoeveel.
- Voor de verslaglegging wordt opgemerkt dat de goothoogte 10 meter was met nokhoogte van 12 meter. Dit wordt 12 meter aan goothoogte en 15 meter aan nokhoogte aan maximale bebouwen, die de gemeente verantwoord vindt. Als je terugliggende woonlagen hebt, dan spreek je over 5 bouwlagen. Er is een substantiële toename. Dit zijn de maximale kaders waarbinnen we de hoogte gaan zoeken.
- Wat mag nu aan hoogte worden gebouwd volgens het huidige bestemmingsplan op deze locatie? Ook dit wordt nagegaan en genoteerd in het verslag.
- De cijfers komen uit de lucht vallen, er is behoefte aan onderbouw van die cijfers.
- Er zijn zorgen geuit over toename van hoogte. Aangegeven wordt dat er in eerder instanties ook op tekening over een hoogte ging van 26 meter, dit zou ietsjes meer worden. Nu is de hoogte opeens 40 meter, dat is 50 procent meer dan de 26 meter. De heer Gijs Frencken biedt zijn excuses aan voor het woord "ietsjes hoger", het is niet de bedoeling geweest iets te verbloemen of onder het tapijt te schuiven. Het gaat om de hoogte tussen de toneeltoren en de "Kassa". We moeten open en eerlijk hierover zijn, de maten zijn vanaf het begin opgenomen in het ontwikkelperspectief. Dat was toen al 40 meter en ook onder welke voorwaarde die te halen is. Die nuances zijn wel opgenomen in het ontwikkelperspectief.
- Het beeld wat heerst is dat gezegd is dat het zou gaan om een toegangspoort van dezelfde hoogte zal komen van 26 meter. De heer Gijs Frencken geeft aan dat die getallen van 26 meter hele absoluut uitspraken zijn die in zijn mond worden gelegd. De heer Gijs Frencken heeft suggesties gedaan, omdat de plannen nog niet duidelijk zijn. De heer Gijs Frencken geeft aan de ruimte te willen geven tot maximaal 40 meter, die verdiend kan worden en als dat dan daar ook goed land.
- Er is behoefte aan duidelijkheid en helderheid rondom de getallen, er is hier ruis over ontstaan.

-
- Zijn de partijen die gevraagd zijn om adviezen ook op de hoogte van de maten? *De maten staan duidelijk in het concept ontwikkelperspectief en de partijen zijn hiervan op de hoogte.*
 - Wat is het belang van de gemeente om af te wijken van het huidige bestemmingsplan? *Waarom kan er niet binnen het huidige bestemmingsplan worden gebouwd? Dit is een bijzondere plek in de stad en een stad ontwikkeld zich door de tijd heen. Het is ook belangrijk dat je daar belangrijke dingen behoudt, maar nieuwe ontwikkelingen moeten ook kunnen. Onderdeel van nieuwe ontwikkeling is dat je kijkt wat op die plek interessant kan zijn. Stedenbouwkundigen hebben daarna gekeken. Zij vinden dat daar een hoogteaccent, ook geredeneerd vanuit de historie (dit kunt u nalezen), op die plek best interessant zou kunnen zijn. Om juist aan de leegte van het hele stationsplein een extra accent toe te voegen. Een hoogte accent op die plek en wat dat zou moeten zijn en welke hoog, daar kun je over discussiëren. Er kan op die plek volgens de gemeente best volume gemaakt kunnen worden met een bepaalde hoogte. Dat is de redenering geweest vanuit de stedenbouwkundigen. Dat kan wel heel interessant zijn. Als je aan de voorkant alles platslaat dan ontnem je ook de creativiteit om te kijken wat voor mooie dingen er kunnen ontstaan. Of de hoogte dan ook 40 meter zou moeten zijn, daar zullen dan we naar moeten kijken, maar dat er wat bijzonders mag gebeuren met een hoogte accent dat het ook juist iets bijzonders mag worden is duidelijk. We hopen op een nieuw gebouw of ontwikkeling waar we net als het Stadhuis trots op kunnen zijn.*
 - De rand van 10 meter naar 12 en 15 meter is niet beantwoord, hoe zit het met de rand? *De gemeente geeft aan dat de gemeente dat verantwoord vindt aan de rand. Het mag niet van invloed zijn op de privacy en de lichtinval van de omwonenden als het terugliggend is dat is een voorwaarde. Het mag niet verstorend zijn voor de woonbeleving van de omwonende. De gemeente zal hier dan ook streng op gaan toetsen als er architect hiermee aan de slag gaat.*
 - De gemeente kan bepalen dat het acceptabel is, maar gaat de gemeente ook met bewoners in gesprek, worden zij ook betrokken hierin? *Komt er ook een overleg met bewoners? Kaders zijn altijd anders dan een beleving. In een vervolgfase zal er ook een communicatie-/participatietraject moeten zijn, waarin ook het gesprek wordt aangegaan met de omwonenden. De bewoners worden dan ook om hun reacties/ visie gevraagd, of dat wel of niet allemaal overgenomen kan worden is dan de vraag, maar het gesprek zal zeker moeten plaatsvinden.*
 - In hoeverre is er een fundamentele basis voor de hoogte binnen de Stadscampus, is dit vastgelegd? *Op dit moment wordt er ook een ontwikkelperspectief gemaakt voor de stadscampus. Wat daarin komt te staan is nog niet bekend.*
 - Schep je door het toekennen van de hoogte van 40 meter aan Topicus hiermee geen precedentwerking, dat andere bedrijven binnen de Stadscampus niet meer de hoogte in kunnen omdat die hoogte vergeven is aan Topicus? *Maak je daarmee (de herontwikkeling als voorbeeld) ook niet de weg vrij voor andere bedrijven om ook die hoogte binnen het Stadscampus te zoeken? Daar kan op dit moment geen antwoord op gegeven worden. Dat weet gemeente op dit moment niet.*
 - Meneer geeft aan aan de Brinkpoortstraat te wonen, en zit niet te wachten op woningen. *Is het niet mogelijk om bij het oude Belastingkantoor de studenten te parkeren. Meneer ziet "vogels" zijn raam inkijken en daar zit hij niet op te wachten. Meneer geeft aan geen last van de studenten te willen hebben. Aangegeven wordt dat het duidelijk niet om studenten gaat, maar medewerkers van Topicus. Het idee is juist dat er een functiemix komt. Het gaat om volwaardige appartementen oppervlakte van minimaal 60 tot 100m². De stad heeft behoefte aan woonruimte. Inherent aan het wonen in de binnenstad is dat het transformeert en dat er woningen toegevoegd kunnen gaan worden.*
 - Aangegeven is dat de gemeente gebaat is bij woningen. *Er is behoorlijke subsidie van het Rijk, wordt daar niet dan aan voldaan. Daar zijn 120 woningen voor nodig, er zijn zorgen dat in de woningen gekeken kunnen worden van bewoners. Waar worden die woningen gesitueerd? De impuls van het Rijk voor woningbouw in de stedelijke omgeving. Door de gemeente is meegedaan aan landelijke de woonimpuls van het Rijk. Dat is bedoeld voor het impuls geven aan woningbouwproductie en dat te bevorderen. De gemeente Deventer heeft een opgaven van 10.000 woningen. Deze moeten ergens komen. De gemeente is blij met de subsidie, die we van het Rijk hebben gekregen. Juist rondom het centrum en in*
-

de schil moet en kan een groot gedeelte van deze woningbouwopgave gerealiseerd worden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat het geld gaat naar ontwikkelaars, maar het geld moet gaan naar middelen om de versnelling van woningbouwproducties in die centrumschil, in diverse projecten, te bevorderen. Dit staat overigens los van Topicus.

- *Wat is het belang van de gemeente dat hier gewoond gaat worden? We streven juist naar die functiemix. Nu is er maar een functie die er zit, dat zijn kantoren. We vinden het belangrijk voor de levendigheid van stad en de toekomstig bestendigheid van de stad dat juist die functiemix komt. En daar hoort wonen ook echt bij in de functiemix.*
 - *Wie zegt dat? Onze Rijksvastgoedbouwmeester heeft een boek geschreven over de functiemix en het belang daarvan.*
 - *De vierkante meters van de appartementen zijn duidelijk. Is ook bekend om hoeveel appartementen het zal gaan? Als we het hebben over een functiemix, dan hebben we het over om (een gezonde mix van functies) 40% van de oppervlakte voor wonen, 40% voor werken en 20 % voor overige/ ontspanning. Uiteraard zit je dan met een bandbreedte, maar dat precieze aantal moet nog verder worden uitgewerkt in de plannen.*
 - *Bij het vorige onderwerp is bij het onderwerp programma werd het woord secuur gebruik voor de hoogte, de afstand etc. Wordt er ook rekening gehouden met de omliggende panden, licht en privacy bij het indelen van bepaalde ruimtes? Iedere architect die een plan maakt moet rekening houden met de omgeving. De gemeente heeft voorwaarden, die zullen we verder aanscherpen, zodat de architect er nadrukkelijk op gewezen kan worden op de eisen bij het ontwerp. Dit is al een aantal keer gezegd door de heer Gijs Frencken. Bij het ontwerpproces bent u als bewoner ook betrokken, daar kunt u ook op reageren en daar zullen wij ook op reageren.*
 - *Begrepen dat er in totaal 120 woningen bij komen. Iedereen zal er aan de overkant last van hebben. Het gedeelte tussen PostNL en Saxion lijkt meneer een locatie die vrij is en waar niets gebeurd, die mix is daar ook te realiseren. Er is plek, maar in de buitengebieden is er ook plek, maar we hebben hier te over een eigenaar die deze locatie wil herontwikkelen.. De gemeente kijkt mee wat er mogelijk is op die plek. Een woonfunctie op deze plek vinden wij nodig. Wanneer we kijken tussen de locatie PostNL en Saxion, dan is daar al bestaande bouw, als we naar de Topicus locatie kijken wordt er opnieuw gebouwd. De gemeente geeft aan dat dat is aan die eigenaren, we hebben daar geen eigendom in die gebieden. Er wordt inderdaad deels behouden en deels opnieuw gebouwd op de Topicus locatie.*
 - *Maar die panden zijn van Explorius. De heer Goossens geeft aan dat zij eigenaar zijn van de Chinees. Maar dat wordt ook herontwikkeld, maar daar komt een heel ander programma. De overige panden zijn in gebruik, op het pand van de heer Goossens na.*
 - *Er wordt heel specifiek gekeken naar een bepaalde doelgroep, de medewerkers. Als je een appartement hebt van 60 vierkante meter is niet erg groot. De gemeente heeft als eis opgenomen dat de 60 vierkante meter aan oppervlakte de minimumeis is voor de appartementen voor een tot twee personen.*
 - *Hoe kan de gemeente garanderen dat die appartementen ook alleen uitsluitend bewoond worden door de Topicus medewerkers? De panden zijn eigendom van Topicus, die geeft aan dit nodig te hebben. Om heel eerlijk te zijn is het niet mogelijk om dit privaatrechtelijk tot in der eeuwigheid af te blijven dwingen. Het is niet de intentie en de bedoeling van Topicus om hier weg te gaan. Topicus legt zich niet vast, dat de woningen alleen gebruikt mag worden tot in de lengte van jaren door Topicus medewerkers.*
 - *In de Schouwburg is gezegd tijdens de bijeenkomst dat ieders bezorgdheid werd weggenomen door aan te geven dat wonen alleen in de woontoren zou komen. De woonfunctie zou uitsluiten in de hoogte accent komen, is gezegd. De gemeente geeft aan dat het wel logisch is dat die toren bedoeld is voor de woonfunctie. Er is nog geen plan, dus er kan ook niet gezegd worden of dit ook dan uitsluitend in de hoogte accent plaats zal vinden.*
 - *Het verloop zou hoog zijn, nu staat er dat er een laag verloop is. Het lage verloop heeft betrekking op het verloop van medewerkers binnen Topicus en niet het verloop van medewerkers m.b.t. de woningen.*
 - *Wonen is een heikel punt, het gaat om jonge mensen in de leeftijd van studenten. Dit is voor ons een bedreiging. Topicus is ook overgenomen door een Canadees bedrijf, wat als Topicus hier weggaat. Eerder is aangegeven dat het hoofdkantoor van Topicus dot com*
-

-
- gevestigd is in Deventer voor een lengte van jaren. Gemeente vult aan dat flexibele gebouwen belangrijk zijn en dat de geplande ontwikkeling topicus moet kunnen overleven.*
- *Noteren is iets anders dan hoe het er daadwerkelijk uit komt te zien. De heer Henk-Jan Knol geeft aan graag samen te werken met jonge mensen. Hij herkent zich totaal niet in het beeld dat wordt opgeroepen wordt, dat ze overlast geven. Het gaat vaak om serieuze mensen vaak aan het begin aan hun loopbaan. Het zou heel plezierig zijn als u ervoor open zou staan, al wonen ze hier twee jaar, dan zou u zich kunnen verbazen hoe leuk het kan zijn met die jonge mensen om een mooie buurt te hebben. De heer Henk-Jan Knol geeft aan mistroostigs te zijn van de reacties van bewoners en geeft aan dat bewoners overal de bedreigingen/ bezwaren en risico's in kunnen zien. Dit zou ook als een kans gezien kunnen worden.*
 - *Bewoner geeft aan dat de heer Henk-Jan niet hier woont en zij wel. De heer Henk-Jan Knol geeft aan dat bewoners in het centrum wonen tegenover het station wonen. De heer Henk-Jan Knol geeft aan dat hij die zorgen/ bedreigingen beter kan plaatsen als het om in een wijk achteraf, maar niet tegenover het station. Het zou zonde zijn dat hier tegenover het station niets zou gebeuren.*
 - *Bewoner geeft aan dat Topicus dit misschien wel over zich heeft afgeroepen, Topicus staat niet bekend als goede buur.*
 - *Bewoner geeft aan dat er misschien een extra sessie gepland moet worden, als er niet langer stil gestaan kan worden bij dit onderdeel. De onafhankelijke gespreksleider vraagt wat meneer nog wil meegeven aan Topicus. Bewoner geeft aan dat het een open vraag was en waarom Topicus niet normaal kan reageren. De heer Henk-Jan Knol geeft aan dat dat een hele normale reactie is voor hem. De heer Henk-Jan Knol zegt dat hij puur heeft gereageerd op alles wat als bedreiging gezien wordt, terwijl het een hele mooie kans is voor het gebied. Als er geen motor is die dit gebied tegenover het stationsgebied gaat ontwikkelen, bent u dan heel erg blij als dit leegstaat en verloederd? Topicus gaat niet wachten. Uiteindelijk gaat Topicus door hoe dan ook, met voorkeur hier. U kunt het ook op een andere manier bekijken. Er komt beweging in, het is niet voor niets dat we hier vanavond bij elkaar zijn. We horen echt wat u zegt, en proberen zo goed mogelijk om er goede dingen mee te doen. Maar dat hier gewoon gaat worden op dit stuk, dat kunt u toch echt als gegeven beschouwen. In de toekomst van binnensteden gaat dit compleet veranderen, ook post corona, Binnensteden krijgen een compleet andere invulling, u kunt ervanuit gaan dat dit er heel anders uit gaat komen te zien.*
 - *Bewoner geeft aan hier met volle tevredenheid te leven en niet ontevreden te zijn. Bewoner geeft aan het helemaal geen problemen met te hebben dat er hier niets zou gebeuren.*
 - *Suggestie van bewoner is om de nieuwbouw panden aan de Brinkpoortstaat, net wat meer naar achteren te zetten voor een voortuinfunctie. Andere bewoner geeft aan dat dat helemaal niet mag omdat dit ingrijpt in de straatpatroon. Die rooilijn moet worden gehandhaafd, dat geldt voor de gehele binnenstad. Dit wordt meegenomen en het antwoord wordt verwerkt in het verslag. De heer Gijs Frencken geeft aan dat dit een mooi voorbeeld is om aan te geven hoe regelgeving en beleid is geregeld. De opgave komt op het bordje van de gemeente terecht, er zijn heel veel tegenstrijdigheden in regelgeving. Het is zijn vak om een weg te vinden in zo'n doolhof. Dat maakt wel dat je wat voorzichtig bent in de uitlegt waarom je voor het ene kiest.*
 - *Bewoner vraagt of er iets gezegd kan worden over het onderwerp mobiliteit. De gemeente heeft een parkeerbeleid, daar moet Topicus ook aan voldaan worden. Mobiliteit is een vraagstuk dat voor de hele binnenstad speelt. We vragen wel elke eigenaar en ontwikkelaar om met een duurzaam mobiliteitsplan te komen, wat voorgelegd kan worden aan onze mobiliteit collega's. De parkeernorm is iets wat onderdeel is van de planvorming. Dit wordt duidelijker in de MP, dan komen zulke vraagstukken aan de orde.*
 - *Komt er ook een verandering in het ontwikkelingsperspectief en kunnen we dat inzien voordat het naar de raad gaat? En wat is het proces hiervoor? In de presentatie is deels opgenomen op welke punten het ontwikkelperspectief nog uitgebreid aangepast wordt. Voordat het vastgesteld wordt door de raad, komt het aangepaste ontwikkelperspectief naar de burens toe.*
-

-
- Kunnen we ervanuit gaan dat de presentatie met ons gedeeld wordt? *De presentatie zal beschikbaar worden gesteld op de website. U kunt de presentatie ook downloaden. In het verslag kunt u de link naar de site vinden.*
 - Bewoner geeft aan benieuwd te zijn wat er gedaan wordt met de reactie, anders dan dat het wordt opgenomen in het verslag. *We kijken serieus naar de reacties die vanavond zijn binnengekomen. De reacties worden aangepast in het reactiedocument, dan vindt er ook een aanpassing van het concept ontwikkelperspectief plaatst, die op route gaat naar de gemeenteraad. De raad krijgt niet alleen dat ontwikkelperspectief maar ook het verslagen van de bijeenkomst, uw reacties/het reactiedocument en de adviezen die zijn uitgebracht. U krijgt dat ontwikkelperspectief en het reactiedocument voordat de raadsvergadering er is. U krijgt ook te lezen wanneer de raadsvergadering er is.*
 - Kan er een nul norm gehanteerd worden voor het parkeren? *De gemeente geeft aan uit te gaan van het huidige verkeersbeleid. De vraag is of de parkeerdruk dan niet juist op de omgeving komt te liggen. Dan moeten daar zorgvuldige afweging over gemaakt worden. Dat is een beleidsafweging met een aparte besluitvorming daarover. We kunnen vooralsnog niet anders dan huidige beleid op te nemen.*
 - De gemeente heeft allerlei belangen, bewoner geeft aan het gevoel te krijgen alsof Topicus en de gemeente verweven worden. In hoeverre kan de gemeente nog de belangen van de bewoners verdedigen/spreken. Dit komt tevens door wat er in het verleden is gebeurd. Dat maakt dat de gemeente niet als betrouwbaar op de bewoner overkomt. Voor ons gevoel wordt alles door gedrukt, zoals het herinrichten van de Keizerstraat. Daar zijn wij als bewoners niet bij betrokken. Dat is nu ook het gevoel wat nu heerst, is Topicus en gemeente niet te veel samen (beide als afzender, niet altijd duidelijk en helder). *Wij zijn als gemeente zelfstandig, Dit ontwikkelperspectief is echt een stuk van de gemeente. Het is ook echt de gemeente die haar eigen zorgvuldige afweging maakt tussen al die belangen maakt. Het is ultimo aan de gemeenteraad, als hoogst bevoegd orgaan, om al die belangen af te wegen een besluit te nemen. Wij kunnen helaas niets aan uw gevoel veranderen, maar dat is waar wij voor staan en waar wij voor gaan.*

13. Sluiting

De vergadering wordt om 22.30uur gesloten.

4.4 Reactiedocument



Geachte heer, mevrouw,

In dit document vindt u de beantwoording op de vragen en reacties van omwonenden en belanghebbenden naar aanleiding van de bijeenkomsten op 23 en 25 juni 2020. De aanleiding van deze bijeenkomsten was om in gesprek te gaan over de herontwikkeling van het Topicus Carré in Deventer. Tijdens de bijeenkomst is er de mogelijkheid geweest om vragen en zorgen uit te spreken. Deze vragen en reacties zijn tijdens de bijeenkomst opgesomd op de destijds aanwezige flipover. Afbeeldingen van de flipover zijn onderaan dit document te vinden. Daarnaast zijn er nog reacties via email binnengekomen. Alle vragen en reacties zijn verzameld, uitgebreid besproken en voorzien van reactie door Gemeente Deventer en Topicus. Dit document is ter aanvulling op het verslag van de bijeenkomsten dat naar alle aanwezigheden is gemaïld. Dat verslag is te downloaden op topicus.nl/campus.

Mocht u naar aanleiding van dit document nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met:
Liesbeth Platvoet van Topicus via campus@topicus.nl, 0570 – 662 662
Asieh Baher van de gemeente Deventer via a.baher@deventer.nl, 06 – 11 268 490

1



	Vragen/reacties	Antwoord
	Proces/communicatie:	
1	Heldere procesafspraken	Gemeente en Topicus willen graag met omwonenden in overleg om procesafspraken te maken. Tijdens de bijeenkomst op 22 september zal het proces nader toegelicht worden.
2	Belangen bewoners	Belangen van omwonenden, evenals belangen van andere stakeholders, worden in beeld gebracht en besproken. Er zal een overleg worden gepland bij Topicus na de bijeenkomst van 22 september met een aantal stakeholders om te bespreken hoe Gemeente Deventer en Topicus met de belangen zullen omgaan. Uiteindelijk zullen de belangen door de gemeenteraad afgewogen worden.
3	Belangen oude binnenstad (schaal, maat, volume, kwaliteit)	Het zorgvuldig omgaan met de oude binnenstad heeft hoge prioriteit bij de Gemeente. In § 3.4 en § 3.5 van het Concept Ontwikkelperspectief Topicus Carré zijn de uitgangspunten beschreven over hoe de ontwikkeling zich dient te verhouden tot het Beschermd Stadsgezicht. Gezien het belang worden erfgoedpartijen in de binnenstad nadrukkelijk betrokken en om advies gevraagd.

2

4	Benut de kansen tot verbetering	Met het mogelijk maken van deze ontwikkeling wordt ingezet op: - economische versterking van de stad, - verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het Topicus carré als geheel, - behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden, - het betrekken van de omgeving in het Topicus carré, door openbare toegankelijkheid van (groene) binnenterreinen.
5	Twijfel over de oprechtheid van Topicus. Er is wantrouwen, vertrouwen moet worden gewonnen.	Topicus betreurt dit en hoopt dat vertrouwen van omwonenden wordt gewonnen in het huidige traject van communicatie en interactie.
6	Neem ons mee in hoe besluiten gaan, is het verzoek van omwonenden	Gemeente Deventer en Topicus hebben beide als uitgangspunt dat om transparant te zijn over de afwegingen en besluitvorming; er moet duidelijk gecommuniceerd worden waarom dingen wel of niet kunnen.
7	Alhoewel noch in de e-mail (die ik pas na afloop van deze bijeenkomst ontving), noch op de via deze e-mail en de daarin vermelde link te bereiken site wordt aangegeven op welke wijze die reactie gegeven kan worden, geef ik deze reactie maar op deze wijze: via de e-mail.	Reactie kan inderdaad via email gegeven worden zowel naar Topicus als naar Gemeente Deventer. Wij zullen dit in onze toekomstige communicatie duidelijk(er) meenemen. NB: De reactie wordt zeker meegenomen en beantwoord.
8	Als directe buurman van Topicus bevreemdt het mij dat ik niet eerder de hiervoor bedoelde email met link naar de betreffende site en het Ontwikkelperspectief heb ontvangen. Ik heb daar pas na donderdagavond 25 juni jl. kennis van kunnen nemen.	Excus daarvoor en fijn dat u reageert. Via een huis-aan-huis-bericht is getracht alle omwonenden te bereiken. Hier is dan blijkbaar iets niet goed gegaan. We nemen u uiteraard mee in het vervolg.

3

9	Ruim een jaar geleden is op initiatief van een aantal omwonenden contact gezocht met Topicus om mee te denken over de plannen. Bij het tweede gesprek werd de bewoners op onvriendelijke wijze verteld dat ze geen partij zijn bij de ontwikkeling van de Campus. Het vertrouwen in Topicus is hierdoor zeer gering.	Het is vervelend dat deze situatie verschillende interpretaties heeft opgeleverd. In onze beleving klopt deze voorstelling van zaken niet en was de situatie als volgt: In de betreffende sessie, circa een jaar geleden, is de kant van Topicus toegelicht. Het voorstel van een aantal omwonenden was om rechtstreeks in het ontwerp- en planproces een actieve rol te vervullen in ruil voor een soepele behandeling van de bestemmingsplanwijziging. Kortom, zij wilden een duidelijke rol hebben in de regio op het proces. Vanuit Topicus is toen gezegd dat dit geen wenselijke invulling van het proces is. De betreffende omwonenden zijn toen opgestapt. Het lijkt ons vanaf nu beter en constructiever om vooruit te kijken. Hopelijk geeft de huidige interactie met omwonenden het vertrouwen om dit te doen.
10	Topicus lijkt een soort 'media-offensief' te zijn gestart met een groot interview/artikel in de Stentor (onlangs stond er een auto van RTV Oost op de parkeerplaats ...) met ongetwijfeld als doel 'de geesten rijp te maken' en in veel opzichten 'points of no return' of voldongen feiten te creëren waar de gemeente en omwonenden alleen nog 'achteraan hobbelen'. In dat licht is bijzonder zorgelijk dat in het Stentor-artikel (al) wordt gesproken over: de mogelijkheid van hoogbouw aan de Singel-zijde van het perceel tot maximaal 40m (11 verdiepingen!) hoog; en de bebouwing van het parkeerterrein.	Het is gebruikelijk dat Gemeente open en transparant is en de pers informeert bij nieuwe ontwikkelingen. Het is vervolgens aan de pers of zij nadere informatie willen en, of wanneer en hoe zij het nieuws publiceren. Deze algemene aanpak geldt uiteraard ook voor de ontwikkelingen rondom Topicus.
	Wonen/ Bouw/uitvoering/laadvermogen/ programma:	

4

11	Voor wie wordt er gebouwd?	Topicus is eigenaar van het terrein en initiatiefnemer voor de herontwikkeling van de locatie. De herontwikkeling is bedoeld voor uitbreiding van het eigen bedrijf.
12	Hoe lang wordt er gewoond?	Topicus wil met de woonfunctie een doorstroomfunctie creëren voor (nieuw) Topicus-talent. Om die reden wordt uitgegaan van maximaal 2 jaar per bewoner. Het is de bedoeling dat werknemers daarna doorstromen naar huisvesting in Deventer.
13	Waarom functies op deze plek?	De gemeente heeft in de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie aangegeven dat ze in de nabijheid van het station een ontwikkeling wil stimuleren die het nu nog monofunctionele kantorengedebied verandert in een gemengd werk-, woon-, onderwijsgebied; een stadscampus. Dergelijke gemengde gebieden zijn flexibeler naar de toekomst, versterken het economisch potentieel van de stad en hebben meer toekomstwaarde voor de stad. Het Topicus Carré maakt deel uit van dit campusgebied. De functies die Topicus toevoegt aan het carré en de omgeving zorgen ook voor een goede verbinding tussen station en binnenstad.

5

14	Waar vindt bewoning plaats (alleen in de toren?)	De toedeling van functies wordt bepaald in het stedenbouwkundig plan. Dit plan is de volgende stap, na vaststelling van het Ontwikkelperspectief. Ter informatie zijn de stappen in grote lijn als volgt: <ul style="list-style-type: none"> - Eerst vervolg-overleg met de buurt en belangenorganisaties, op basis van de reacties tijdens de eerste overleggen voor de zomer, - Dan volgt vaststelling van het Ontwikkelperspectief door het college van B&W en vervolgens de gemeenteraad, - Daarna sluit de gemeente op basis van het vastgestelde Ontwikkelperspectief een zogenaamde 'anterieure overeenkomst' met Topicus, - En op basis van deze overeenkomst volgen de uitwerking tot een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsparagraaf, het opstellen van een bestemmingsplan, een inrichtingsplan openbare ruimte en aansluitend de bouwplannen.
15	Hoelang blijft Topicus hier?	Topicus is nu circa 19 jaar gevestigd in Deventer. Deze stad is de thuisbasis en Topicus voorziet dat het bedrijf ook in de toekomst in Deventer blijft.
16	Schade/ overlast door studenten/ balkons is zorgelijk	De woningen in het plan zijn bedoeld voor de huisvesting van mensen die werk- en opleidingsgerelateerd zijn aan Topicus. Het zijn volwaardige appartementen, dus <u>geen</u> studentenwoningen.
17	Slagschaduw/wind	Bij het stedenbouwkundig plan zijn bouwfysische aspecten zoals windhinder en bezonning/schaduwwerking belangrijke factoren voor de inrichting van het plangebied.

6

18	Waarom hoogte op 1 punt?	<p>Een belangrijk vertrekpunt voor de inrichting van het Topicus carré is de bebouingshoogte van de aansluitende bestaande bebouwing. De nieuwe bebouwing in het carré moet daar niet te veel van afwijken.</p> <p>In het Ontwikkelperspectief wordt wel ruimte gelaten voor een mogelijk hoogteaccent in de bebouwing van de noord-oosthoek van het Topicus carré.</p> <p>De situering van dit accent heeft stedenbouwkundige betekenis; het verbijzondert de ligging van de locatie aan de Groene Wal en markeert tegelijkertijd de entree van de Binnenstad via de Keizersstraat.</p> <p>Ook belangrijk: een hoogteaccent op deze plek is niet belemmerend voor de directe omgeving.</p>
----	--------------------------	---

7

19	Zorg voor lucht en ruimte: behoud boom en groen	<p>Het Ontwikkelperspectief beschrijft op p.25 de volgende uitgangspunten:</p> <p><i>"Om de aansluiting met het karakter van het groene Parksingelgebied te versterken is het waar mogelijk handhaven van bestaand groen (bomen!) en het toevoegen van (semi) openbare, groene ruimte, in het plangebied noodzakelijk. Het respecteren van de uitgangspunten van het Beschermd Stadsgezicht vraagt om het aanbrengen van een voortuinzone aan de zijde van de Singel en Keizerstraat. Daarnaast is openbaar toegankelijke verblijfruimte binnen het Topicus carré gewenst. Deze, liefst groene, ruimte ligt mogelijk in de tweede lijn maar moet beleefbaar en voelbaar zijn vanaf de omliggende straten. Deze ruimte moet openbaar toegankelijk zijn en vormt een informeel dwaalmilieu binnen het carré. Om de onbebouwde ruimte te garanderen en bruikbaar te maken wordt uitgegaan van een maximaal bebouwingspercentage van het maaiveld van 60 à 65% van het Topicus eigendom en gemeentelijk perceel Singel/hoek Keizerstraat (in de huidige situatie is dit 45%)."</i></p>
20	Waardevermindering omliggende panden/huizen?	<p>Wanneer er sprake is van waardevermindering door wijziging van een bestemmingsplan, is er via de zogenaamde planschaderegeling recht op een planschadevergoeding. Bij het bestemmingsplan kan door een onafhankelijk bureau een planschadeonderzoek verricht worden. Een onafhankelijke commissie zal dit dan beoordelen. Te zijner tijd geven we hier meer informatie over.</p>

8

21	Verschillende gebouwen / balans tussen behoud en nieuw	<p>In het Ontwikkelperspectief is een mix van oud en nieuw een belangrijk uitgangspunt. Daarom is het behoud van de Kweekschool vastgelegd als uitgangspunt.</p> <p>De gymzaal aan de Singelstraat vormt samen met de school een ensemble. Ook dit gebouw moet daarom bij voorkeur behouden worden, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat behoud van het pand de kwaliteit van de toekomstige ontwikkeling in de weg staat. Bij het bebouwingsbeeld gaat het om de karakteristiek van de bebouwing.</p> <p>De invulling van het carré vraagt om zorgvuldigheid naar de omgeving. De schaal, maat en korrel van deze invulling moet dan ook afgestemd worden op die omgeving.</p> <p>Parcellering van de (ver)nieuwbouw in "panden" is daarbij een belangrijk instrument, net als variatie in korrelmaat die in relatie tot de omgeving dient te variëren in grootte (zie Ontwikkelperspectief Topicus carré p.21 en 22)</p>
22	Wordt er alleen voor Topicus gebouwd?	Ja
23	Hoe lang/ waarom de functie wonen op deze plek?	Zie ook beantwoording onder 13.
24	Hoeveel binding krijgen mensen met de omgeving als ze maar twee jaar hier wonen?	<p>De praktijk leert dat nieuwe medewerkers van Topicus die starten in Deventer, meestal ook in Deventer -of de directe omgeving van Deventer- blijven wonen.</p> <p>Medewerkers staan zeker open voor contact met de buurt, er zijn wel twee partijen nodig om de verbinding te leggen.</p>

9

25	Wat wordt alleen voor Topicus?	<p>De hele ontwikkeling staat ten dienste van Topicus. Uitgangspunt is wel een duurzame investering, dat betekent dat gebouwen zo flexibel in gebruik zijn dat ze lang mee kunnen, ook als Topicus ooit weg zou gaan van deze locatie.</p>
26	Binnen /buiten: hoe open maak je het voor omgeving/open ruimte/ groen/speelser inrichten	Zie 19
27	Het is logische om in ruimer perspectief te kijken. Connectie met de omgeving te maken en entree met de binnenstad, logisch als dat gaat corresponderen.	In het Ontwikkelperspectief Topicus carré is in hoofdstuk 3 de visie op de ontwikkeling beschreven. Hierbij is nadrukkelijk gekeken naar de ligging en betekenis van de locatie in een ruimere omgeving en breder perspectief.
28	Help de ondernemers in de binnenstad.	<p>De ontwikkeling van Topicus wordt gezien als een maatschappelijke en economische impuls en economische versterking voor de gehele binnenstad van Deventer. De medewerkers eten in de binnenstad, winkelen, gaan uit, gaan naar theaters, sporten en sluiten zich aan bij verenigingen.</p>
29	Hopelijk wordt er iets neergezet wat past bij de allure van de omgeving (kwaliteit)	<p>In de volgende fase wordt het stedenbouwkundig plan met een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld waarin de kwaliteitseisen van de ontwikkeling zullen worden vastgelegd. Door de specifieke ligging van de locatie in het Beschermd Stadsgezicht worden sowieso hoge eisen gesteld aan de architectonische uitstraling van de te realiseren gebouwen en de inrichting van de openbaar toegankelijke ruimte.</p> <p>Bij de verdere ontwikkeling van het plan zullen daarom naast belanghebbenden, in een vroeg stadium o.a. ook de Planadviesraad worden betrokken, net als de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.</p>

10

30	Voorstel voor evolutie in bedrijfskleuren/ logo Topicus	De bedrijfskleuren en het logo van Topicus vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuur van Topicus. De toepassing ervan in de huisvesting van Topicus willen we op gepaste wijze terug laten komen. Ook hier zullen we de gegeven reacties betrekken en waar mogelijk/wenselijk meenemen.
31	Behoud klinker!	(Hier gaat het volgens mij om het gebouw op de hoek van Singelstraat en Brinkpoortstraat. GF) Dit gebouw is specifiek ontworpen voor onderwijsdoeleinden en heeft waarschijnlijk geen toekomstwaarde voor de ontwikkeling zoals die nu voorzien wordt. Daarom wordt nu niet ingezet op behoud. Nader onderzoek is nog nodig.
32	"Nieuw" oudbouw ontwerp is wenselijk	In dit ontwikkelperspectief wordt geen uitspraak gedaan over de aard van de architectuur van de nieuwe ontwikkeling. Dergelijke keuzes komen in het vervolg van de planontwikkeling aan de orde.
33	De panden hebben hun waarden/karakteristieken, hier moet je kritische mee omgaan.	Zie 29

11

34	Aandacht voor duurzaamheid en klimaatbestendigheid	De gemeente Deventer zet zich sterk in voor een duurzame en klimaatbestendige inrichting van de leefomgeving: het bestuursakkoord 2018-2022 geeft aan dat de gemeente Deventer een voorbeeldfunctie heeft bij het duurzaam vormgeven van de leefomgeving en daarbij de balans zoekt tussen leefbaarheid en gezondheid van onze inwoners (people), de milieubelasting op de planeet en in Deventer (planet) en het verdienvermogen van de lokale economie (profit). In §3.8 van het Ontwikkelperspectief is beschreven dat voor dit initiatief duurzaamheid geldt als uitgangspunt en innovatieve oplossingen worden verwacht ten aanzien van energie, circulaire economie (vervanging én nieuwbouw), ecologie en natuur, klimaatadaptatie en gezondheid en natuurinclusief bouwen.
35	Neem herstel van straten ook mee	De Singel is recent heringericht. De herinrichting van de Keizerstraat is inmiddels in uitvoering. De inrichting van de Brinkpoortstraat en Singelstraat zal indien nodig worden afgestemd op de plannen voor het Topicus carré
36	Hoeveel medewerkers werken er nu en straks?	Op het carré werkten (voor Corona) ca. 380 medewerkers en na herontwikkeling van de locatie werken er ca. 500 medewerkers.

12

37	Wat gebeurt er na/bij vertrek van Topicus?	<p>Het Ontwikkelperspectief beschrijft op p.26 het volgende uitgangspunt:</p> <p><i>"Inbreidingen in de stad kennen meestal een langere levensduur dan invulling door een specifieke gebruiker (de oorspronkelijke Kweekschool bijvoorbeeld is nu een bedrijfsgebouw van Topicus, villa's worden bedrijfspanden). Functiewijzigingen en ander gebruik naar de toekomst zijn dus ook hier te verwachten en moeten mogelijk zijn om leegstand te voorkomen en een vitale stad te blijven. De te realiseren inbreiding kan daarom niet slechts een "maatpak" voor de initiatiefnemer van dit moment zijn, maar vormt de invulling van een stuk stad dat later ook door andere functies invulbaar moet zijn. De nu te realiseren invulling moet daarom opdeelbaar zijn in kleinere, zelfstandige onderdelen met verschillende functies. Ook bouwkundige flexibiliteit is noodzakelijk om toekomstig ander gebruik niet extra kostbaar en ingewikkeld te maken ("solid principe")."</i></p>
38	Laadvermogen gaat ten koste van het leefklimaat	<p>In het Ontwikkelperspectief zijn in hoofdstuk 3 uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van het Topicus carré. Deze uitgangspunten betreffen o.a. de maat, schaal en korrel van de bebouwing, het bebouwingspercentage en de openbaarheid van onbebouwde ruimte en het realiseren van functies die bijdragen aan de levendigheid van de aanliggende straten. Deze uitgangspunten zijn bedoeld om het laadvermogen in balans te houden met een goed leefklimaat.</p>

13

39	Er zit onlogica in hoogte gelet op de gebouwen in de omgeving	<p>Het Ontwikkelperspectief beschrijft op p.22 de volgende uitgangspunten voor de hoogte van bebouwing:</p> <p><i>"De te hanteren maximale hoogte wordt zowel gerelateerd aan de historische stad (ca. 14 meter) als aan het Kazerne gebied (ca. 20-24 meter). Een passende nieuwe invulling is dus opgebouwd uit verschillende eenheden van verschillende, op de situatie toegespitste korrelmaat en hoogte. Daarbij wordt rekening gehouden met aanliggende bebouwing per straat en de profielen per straat.</i></p> <p><i>Een accent is denkbaar op de noord-oosthoek van het perceel. Dit accent kan betekenisvol hoger zijn met een hoogte tussen die van de toneeltoren van de Schouwburg (24 meter) en gebouw Leeuwenbrug (50 meter). Dan kom je op een hoogte van 40 meter."</i></p> <p>De hoogte van de bebouwing wordt uitgewerkt in het nog op te stellen stedenbouwkundig plan.</p>
40	Is de postzegel al bekend/ is daarover nagedacht?	<p>De invulling in detail van het Carré is nog niet bekend. Dit Ontwikkelperspectief legt de kaders van de ontwikkeling op hoofdlijnen vast.</p>
41	Kijk verder naar het verlengde van het hele gebied, niet slechts beperken tot postzegel Topicus.	<p>In het Ontwikkelperspectief wordt in hoofdstuk 3 de ontwikkeling van het Topicus carré uitdrukkelijk geplaatst binnen de brede kaders van de Omgevingsvisie en de grotere ontwikkeling van de Stadscampus alsook het gebied waarvoor de status van het Beschermd stadsgezicht geldt. Uit deze kaders volgen de ruimtelijke uitgangspunten voor de plannen voor het Topicus carré en de inpassing van publiek toegankelijke functies.</p>

14

42	Waarom is z'n hoge toren nodig? Dit past niet in het geheel, is niet harmonieus.	Zie beantwoording onder 18
43	Niet boven bestaande panden bouwen	Zie beantwoording onder 18
44	Waarom wonen?	Zie beantwoording onder 13
45	Is er een programma? Waar hebben we het dan over? Wat zijn de getallen en hoe verhoudt zich dat tot elkaar?	<p>§1.2 van het Ontwikkelperspectief geeft een beschrijving van het gewenste programma van Topicus dat de aanleiding vormt voor de herontwikkeling van haar terrein. Het Ontwikkelperspectief geeft de kaders en de uitgangspunten waaronder dit programma gerealiseerd kan worden.</p> <p>In § 3.6 op p.25 van het Ontwikkelperspectief wordt aangegeven:</p> <p><i>"Uit de eerste verkenningen op basis van de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie komt naar voren dat het "laadvermogen" tussen de 15.000 en 17.500 m2 BVO mogelijk is. Uit verdere ruimtelijke verkenningen naar de mogelijkheid van het wel of niet kunnen behouden van de gymzaal, de architectuur, de parcellering en de verhouding van bouwblokken en open ruimte zal moeten blijken of dit het maximum is."</i></p>
46	Wordt er gebouwd voor studenten?	Zie 16
47	Fitnesscentrum is op loopafstand, waarom wordt daar geen gebruik van gemaakt?	Voor het functioneren van de bedrijfsfilosofie zijn beperkte voorzieningen noodzakelijk op het Carré. Daarnaast zal zeker gebruik worden gemaakt van uitgebreidere voorzieningen in de omgeving. De voorzieningen in het carré zijn dus aanvullend op de voorzieningen in de omgeving en niet concurrerend.

15

48	Horeca en overlast/feesten?	<p>Er komt geen horeca in de zin van café/bar. Mogelijk alleen een bedrijfsrestaurant voor de medewerkers met misschien de mogelijkheid van openbare dag-horeca, waar ook passanten en omwonenden gebruik van kunnen maken en zorgen voor interactie tussen medewerkers en passanten/omwonenden.</p> <p>Wat betreft overlast/feesten: Topicus is geen feestlocatie, maar een woon- en werklocatie. Is er toch overlast, laat het graag weten, dan kunnen we maatregelen nemen.</p>
49	Kwaliteit gevel/ Topicus logo	Zie punt 30
50	Universiteitscampus naar binnen gedraaid?	Elke universiteitscampus heeft zijn eigen karakter. Er zijn campussen aan de rand van steden, net als er campussen zijn in het centrum van steden. De ligging van de Stadscampus Deventer is gebaseerd op de ligging bij het station en reeds aanwezige onderwijsinstellingen, ingenieurbureaus en kantoren. Het is nadrukkelijk de ambitie om de campus een open karakter te geven. En niet om een in zichzelf gekeerde campus te ontwikkelen.
51	Binding met de buurt?	Topicus heeft zich tot op heden inderdaad alleen gericht op de onderneming zelf. Met de herontwikkeling wil Topicus als onderneming meer aan binding met de buurt doen, zodat het een bedrijf met wortels in de stad en buurt wordt. Dat vraagt tijd en zal moeten groeien, maar de wil is er.

16

52	Laadvermogen lijkt compact	In het Ontwikkelperspectief is, met inachtneming van de omgeving, de richting voor verdichting van het Topicus carré bepaald en dit vormt het uitgangspunt voor het op te stellen stedenbouwkundig plan. Daarmee is onder voorwaarden een verdichting van de locatie mogelijk. Onder meer zijn hoogteregels en een maximum bebouwingspercentage van 60 à 65 % voor het terrein (maaiveld) opgenomen om te vergaande verdichting te voorkomen.
53	Het is belangrijk dat het uitzicht gehandhaafd wordt	Het Ontwikkelperspectief heeft uitgangspunten opgenomen om te voorkomen dat er hinderlijke beperkingen van uitzicht voor omwonenden in de directe omgeving ontstaan.
54	Kies voor architect van het stadhuis	Het is aan de initiatiefnemer / Topicus om gekwalificeerde ontwerp- en adviesbureaus in te schakelen. Het ontwikkelperspectief en het hiernavolgende stedenbouwkundig plan geven nadrukkelijke kwaliteitseisen voor de plannen.
55	Waar staat BVO voor?	Bruto Vloer Oppervlak
56	Voorzieningen op eigen terrein en gesloten karakter zorgt komt "clan"-erig over.	In het Ontwikkelperspectief zijn in hoofdstuk 3 uitgangspunten opgenomen om de verschillende nieuwe functies van Topicus op een goede manier in te passen, zichtbaar en voelbaar te maken en waar mogelijk openbaar toegankelijk te maken.
57	Het werken op terrein staat haaks op de doorstroom na 1 à 2 jaar	Zie 12
58	Nu gesloten bastion, dit openbreken	Zie 19

17

59	Verzoek om looproutes naar de stad aantrekkelijk te maken en ook een bijdrage te leveren aan de stad	Dit is een belangrijk doel van de gemeente en zijn ook de ambities zoals opgenomen in het Ontwikkelperspectief.
60	De zichtbaarheid en het geluid van airco- en eventuele andere apparaten voor de klimaatbeheersing van de gebouwen. Wij zijn namelijk al omringd door die van de Schouburg en het cultureel centrum en door die van Witteveen en Bos.	Aandachtspunt voor het stedenbouwkundig plan en de verdere uitwerkingen is, dat hinder als gevolg van installaties, zowel visueel als geluid, wordt voorkomen.
61	Ook de enorme zee aan daglicht die wij nu vanuit het onbebouwde gedeelte ontvangen zal verdwenen zijn en met een beetje pech besluit Topicus de appartementen ook nog te voorzien van een balkon!	Het Ontwikkelperspectief biedt mogelijkheden voor een verdichting van de bebouwing op het Topicus Carré. Dit betekent dat aan de kant van de Brinkpoortstraat nieuwe bebouwing mogelijk is, die op de plaats van de huidige onbebouwde toegang tot het Topicusterrein een meer besloten straatwand kan opleveren. Voor de Brinkpoortstraat en de Singelstraat beschrijft het Ontwikkelperspectief op p.22 t.a.v. de bebouwingsschaal: <i>"Bij voorkeur kleine korrel met hoogte als Stadsgezicht: 3 bouwlagen, ca. 12 m in de rooilijn, terugliggend is een extra bouwlaag denkbaar."</i>
62	Uit uw verhaal heb ik begrepen dat het personeel hooguit twee jaar in de bedrijfswoning mag blijven wonen om daarna plaats te maken voor nieuwe collega. Kijk, deze mensen verhuizen dan weer naar een door hen gewenste woning, maar wij blijven de rest van ons leven tegen dit monstroom aankijken	De inzet van zowel Topicus als de Gemeente is om te komen tot een hoogwaardige invulling van het Carré die een verrijking van de omgeving oplevert.
63	Ik heb begrepen dat short-stay en/of logiesfunctie niet de bedoeling is. Klopt dat?	Klopt. Huisvesting is uitsluitend voor werknemers. Het zijn allemaal zelfstandige appartementen.

18

64	Is er een minimaal verblijfsduur voor de woningen?	Er is geen minimale verblijfsduur, aangezien we niet voorzien dat medewerkers korte tijd willen/gaan verblijven. De praktijk moet dit uit gaan wijzen, maar een gemiddeld verblijf zal tussen de 1 en 2 jaar zijn. Zie ook 12.
65	Als ik kijk naar de schetsen op pagina 25 in het Ontwikkelperspectief (Ruimtelijke verkenningen Topicus carré) zie ik dat er direct tegen mijn perceelgrens een gebouw staat ingetekend. Een gebouw dat de hoogte van mijn huis evenaart of zelfs lijkt te overstijgen. Dit zou betekenen dat ik aan die kant van mijn huis geen althans nauwelijks nog daglicht binnenkrijg.	Bebouwing in- of bij de perceelsgrenzen is een aandachtspunt voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het Topicus carré. Zie ook reactie bij punt 61. Hierbij zullen de wettelijke richtlijnen van afstanden op erf grenzen met daglicht gehanteerd moeten worden.
66	Als bij deze geplande bebouwing de perceelgrens wordt gevolgd, zou het gebouw ter hoogte van de voorgevel van mijn huis op slechts ongeveer 1 meter van mijn huis staan. Dit is voor mij onaanvaardbaar!	Dit punt is een aandachtspunt voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het Topicus carré.
67	Ook zou dit betekenen dat de grote plataan die op dit moment in die punt van het perceel staat en voor een groene uitstraling van de Brinkpoortstraat zorgt, moeten wijken. Ook dit is voor mij onaanvaardbaar.	Dit punt is een aandachtspunt voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het Topicus carré. Er wordt een bomeninventarisatie gemaakt en een waardebeoordeling van de aanwezige bomen.

19

68	Wat mij bij het gehele plan stoort en ook niet geruststelt, is dat degenen die dit project vanuit de gemeente en vanuit Topicus 'trekken' zelf buiten Deventer wonen, privé geen hinder zullen ondervinden van de bouwwerkzaamheden en nadien ook geen overlast zullen ervaren van de gebouwen en de bewoners hiervan. Dat maakt het natuurlijk een stuk gemakkelijker om enthousiast te worden over het project. Zouden zij ook zo enthousiast zijn als zij zelf aan de Brinkpoortstraat, de Singelstraat of de Keizerstraat zouden wonen? De vraag stellen, is hem beantwoorden.	Van de bij het project betrokken medewerkers (van voorbereiding tot en met uitvoering) mag een professionele houding worden verwacht waarbij de belangen van het initiatief, de directe omgeving en belanghebbenden en het algemeen maatschappelijk belang in balans worden gebracht tot een kwalitatief hoogwaardig project. Dat neemt niet weg dat er tijdens uitvoering van een project van deze omvang hinder en overlast kan ontstaan voor de omgeving. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor de (organisatie van) de uitvoering en gebeurt waar mogelijk in samenspraak met de omgeving.
69	De bewoning is voor maximaal twee jaar. Dat betekent dat deze bewoners niet/nauwelijks verbinding zullen opbouwen met hun woonomgeving (huidige bewoners). Dat is niet bevorderend voor de verbinding in de buurt en dus bedreigend voor de sfeer.	Bewoners zullen zeker verbinding opbouwen met hun woonomgeving. De praktijk leert dat de meeste Topicanen die starten in Deventer zich daar ook blijvend vestigen. De veronderstelling dat de bewoners niet open zouden staan voor verbinding met de buurt is een vooronderstelling. Het werkt echter van twee kanten: wat willen de omwonenden bieden om deze verbinding tot stand te brengen? Dan kan Topicus kijken wat zij daarin kan doen.

20

70	Omdat het om kleinschalige woningen gaat hebben we zorgen om wat daarin komt als Topicus vertrekt. Dit leent zich dan uitstekend voor studenten en dat is absoluut niet wat we willen. Te veel kans dat een projectontwikkelaar het koopt en er dan studenten in laat wonen. Of bijvoorbeeld seizoenarbeiders. We hebben al ervaring met de short-stay op de hoek van de Brinkpoortstraat waar veel Poolse arbeiders in verblijven. Zij hebben geen verbinding met de buurt en zorgen voor veel overlast. Dat willen we koste wat het kost voorkomen.	Zie beantwoording onder punt 37.
72	Hoe is de onderbouwing tot stand gekomen, dat het bieden van woonruimte werkelijk zoveel nieuwe medewerkers tot gevolg zou hebben? Wellicht kan een onafhankelijk onderzoek hier een evenwichtig beeld van geven. Dit is namelijk van belang (naast de bezwaren vanuit esthetisch oogpunt) om te weten wat het nut en noodzaak van een dergelijk massale woontoren is.	Het kunnen bieden van goede woonruimte dichtbij het werk in een krappe woningmarkt versterkt de concurrentiepositie van een bedrijf op de arbeidsmarkt. Dat is zeker het geval wanneer het om kwalitatief hoogwaardige woonruimte met voorzieningen betreft. En bij een bedrijf als Topicus, waar de slag om het binnen halen van goed personeel fors is.

21

73	De hoogte van de bebouwing dient onder geen voorwaarde hoger te worden dan de huidige bebouwing. Dat geldt al helemaal voor de beoogde woontoren. De plek is op zich redelijk, echter de voorgestelde hoogte door Topicus van 11 verdiepingen is echt te hoog, die doet afbreuk aan de historische binnenstad. Het voorstel van de gemeente lijkt al beter, maar is nog steeds te hoog, pag 23/24 van het Ontwikkelperspectief "Topicus carré Deventer" Men spreekt van de entree van Deventer en wil een gelijke hoogte als de schouwburg aanhouden (7 lagen), maar in de tekeningen wordt uitgegaan van het hoogste punt van de schouwburg, daar waar de decorstukken gehesen kunnen worden, dit gaat een scheef beeld geven. Dit doet afbreuk aan de prachtige historische gebouwen.	Zie de beantwoording onder 18.
	Verkenning andere locaties	
74	Is er ook onderzoek gedaan naar een andere plek?	Nee. Topicus is eigenaar van deze locatie en onderzoekt de mogelijkheden om op deze locatie te herontwikkelen. De visie van het bedrijf is juist om midden in de samenleving te staan met werken en wonen. Het is ook landelijk een gewenste ontwikkeling dat de mix van functies ook in een stedelijke omgeving komen. Daarnaast wil Topicus de nabijheid van de Leeuwenbrug. Daar werken de komende jaren ca. 600 Topicus-medewerkers. Vandaar dat de ontwikkeling van de huidige locatie heel logisch is en ook veel meerwaarde heeft voor Topicus

22

75	Kijk verder dan Carré	<p>In het Ontwikkelperspectief is in §3.1 <i>Omgevingsvisie</i> en 3.2 <i>Stadscampus: genereren van energie</i> het ruimere kader beschreven waar het initiatief van Topicus aan is getoetst. Het initiatief past dus prima op deze locatie.</p> <p><i>"In de gebieden dichtbij het centrum en het station kunnen wonen, werken en vrije tijd steeds meer verweven raken. We kunnen zo de stedelijkheid van Deventer als 'kleine grote stad' een impuls geven en een sterk concurrerend vestigingsmilieu bieden. De ontwikkeling van het gebied tussen station en Saxion, richting een Stadscampus kan dit nog eens bevorderen en versnellen"</i> (Omgevingsvisie p.23).</p>
76	Waarom een campus in de stad?	Zie de beantwoording onder 50 + 74

23

77	Zijn er voorbeelden van succesvolle campussen (wonen en werken)?	<p>De publicatie "<i>Metro Mix, Guiding Principles</i>" van het College van Rijksadviseurs beschrijft de ontwikkeling van verschillende intensieve gemengde milieus. Uit onderzoek blijkt dat gemengde milieus o.a. kruisbestuiving tussen bedrijven en innovatie in de hand werken, zorgen voor minder forensen, leefbaarder, een beter vermogen tot aanpassing in de tijd kennen en in staat zijn omliggende gebieden een impuls te geven. Daarnaast hebben gemengde gebieden de potentie om bij te dragen aan structurele versterking van de economie.</p> <p>Deze studie bestudeert het <i>Waarom, Hoe en Wat</i> van een aantal succesvolle gebieden in de grote steden van Nederland, afgezet tegen ontwikkelingen elders in de wereld. Alhoewel Deventer niet rechtstreeks is te vergelijken met deze steden uit deze studie kan deze wel dienen als inspiratie voor de gezochte mix in de Stadscampus en de positie van Topicus daarin.</p> <p>Het rapport "<i>Guiding principles – Metro Mix</i>" is te downloaden op de website van de Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/04/01/</p>
78	Zoek de verbinding met bestaande functies in de stad	Dit wordt gedaan door het initiatief uitdrukkelijk in het geheel van de ontwikkelingen in het centrum van Deventer, en de Stadscampus in het bijzonder, te plaatsen.
79	Hoe parallel lopen de Stadscampus en Topicus campus?	In de Stadscampus zijn meerdere projecten in voorbereiding. Het initiatief van Topicus is er daar een van. Voor het Stadscampusgebied is een Ontwikkelperspectief in voorbereiding die de samenhang van de verschillende projecten in beeld brengt.

24

80	De binnenstad kampt met leegstand. Kan 2-jarige bewoning niet daar plaatsvinden?	Het concept van de ICT-campus is niet enkelvoudig wonen, het gaat juist om de functiemix, zie ook beantwoording van vraag nr. 112
81	Chinees restaurant Keizerstraat	Het initiatief van Topicus omvat alleen het eigendom van Topicus. Uiteraard kan deze ontwikkeling leiden tot het aanhaken van andere eigenaren. Dit zou een positieve invloed kunnen hebben op de omgeving.
82	Kop Handelskade	De ontwikkeling van de Kop Handelskade is een ontwikkeling van een andere initiatiefnemer. Uiteraard past ook deze ontwikkeling in de bredere Stadscampusontwikkeling.
83	Op pagina 22, van het Ontwikkelperspectief "Topicus carré Deventer" is een tekening opgenomen waarin de Chinees "Ayami" is opgenomen binnen het "carré". Ik heb van de eigenaar begrepen dat Topicus een bod op dit perceel heeft gedaan. Impliceert dit dat de huidige plannen slecht een opmaat zijn voor meer uitbreidingen/meer bebouwing. Wat waren de oorspronkelijke bedoelingen van Topicus met dit pand? Dit mede ook omdat het bedoelde pand onder beschermd stadsgezicht valt.	Het ontwikkelperspectief gaat niet alleen over het eigendom van Topicus, maar over het hele Carré, inclusief de monumentale panden aan de Keizerstraat. Deze panden zijn aangemerkt als waardevolle en te behouden panden. Dat hoeft overigens een functiewijziging en/of gebruik gerelateerd aan Topicus niet in de weg te staan maar is ook niet vanzelfsprekend.

25

84	Voor ons is het volstrekt onbegrijpelijk waarom dat wonen zo'n heilige graal is. Wellicht is het interessant 'ns te kijken op de locatie van het oude belastingkantoor (om de hoek). Ruimte in overvloed, licht, vlakbij winkels en Horeca en een (Topicus)eiland op zich. Voordeel is dat uw personeel in ieder geval nog even wat frisse lucht heeft gehad en wat beweging voor dat zij plaats nemen achter het beeldscherm.	We kunnen kijken, maar Topicus is geen eigenaar van die locatie. Het is aan de eigenaar om die locatie te ontwikkelen. Daar heeft Topicus geen invloed op. Evenmin de gemeente.
85	Topicus geeft aan dat de keuze voor de binnenstad belangrijk is voor jonge mensen; broodje eten in lunchpauze, makkelijke toegang tot winkels etc. In dat licht past niet dat Topicus eigen Horeca op het terrein wil. Waarschijnlijk onder de vlag van en inkomsten voor Topicus. Hetzelfde geldt voor ontspanning zoals een Fitnessruimte. Die zijn er voldoende in de binnenstad en dienen niet op eigen terrein te worden gebouwd. Als Topicus ECHT een bijdrage wil leveren aan de stad, maak dan gebruik van wat er al is: schouwburg, horeca, fitnessclubs etc. Het is er allemaal in de stad en zij steunen juist andere ondernemers als zij niet op eigen terrein van alles gaan creëren.	Het is ook voor de Gemeente belangrijk dat dit initiatief van Topicus een versterking en verrijking van de (binnen)stad oplevert. Opmerking gemeente: Er wordt veel genoemd wat niet gewenst is, maar zijn er voor het programma van dit gebied ook zaken die men juist wel graag wil en van meerwaarde zijn voor het gebied/de buurt, of wat men nu mist?
86	In de binnenstad staan veel (winkel)panden leeg. Als Topicus iets wil toevoegen aan de stad en de stad leefbaar wil houden. Waarom wordt niet gekeken of werknemers hier kunnen wonen?	Zie beantwoording onder punt 80.
Mobiliteit		

26

87	Parkeren	<p>Onwikkelperspectief §3.7 "Vanuit deze ambitie en de wens om de verkeersdruk op de binnenstad in ieder geval niet te vergroten moet het bij de ontwikkeling van de Topicus carré -een locatie met prima Openbaar Vervoer om de hoek- de ambitie zijn om zoveel mogelijk op alternatieve mobiliteitsconcepten in te zetten. Fietsparkeren en de verkeersontsluiting van het Topicus carré moet daarin ook nadrukkelijk aandacht krijgen. In de verdere planvorming is nader onderzoek naar al deze aspecten noodzakelijk en moeten passende keuzes gemaakt worden."</p> <p>Om de benodigde parkeerbehoefte te kunnen bepalen worden de geldende normen toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013 (www.deventer.nl/parkeernormen). Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om, goed onderbouwd, af te wijken van deze primaire parkeereis en maakt alternatieve oplossingen mogelijk.</p> <p>In het Bestuursakkoord 2018-2022 'Met lef & liefde voor Deventer' wordt stevig ingezet op de verduurzaming van verkeer en infrastructuur om de leefomgeving veiliger en gezonder te maken. Dit voornemen zal in ieder geval leiden tot een bijgesteld parkeerbeleid. In de verdere planvorming is nader onderzoek noodzakelijk en moeten passende keuzes gemaakt worden.</p>
88	Fietsen aan de voorkant meenemen, moet je ook kwijt kunnen.	Het fiets-parkeren wordt integraal meegenomen in het verdere parkeeronderzoek.

27

89	Wat betekent het laadvermogen voor de mobiliteit, drukte in de straten en drukte op het gebied? En wat betekent dit voor de drukte in het gebied en wat doet dit met het gebied?	Zie beantwoording onder 87
90	Welke functies gaat het krijgen?	§1.2 van het Ontwikkelperspectief geeft een beschrijving van het gewenste programma van Topicus dat de aanleiding vormt voor de herontwikkeling van het terrein.
91	Maak slimme verbindingen met bestaande voorzieningen.	Dit is vertrekpunt voor de Gemeente en vormt straks een van de pijlers voor de opzet van het stedenbouwkundig plan en de situering daarin van de verschillende programmaonderdelen.
92	Parkeergarage in-en uitgang	Ook de plaats van een eventuele parkeervoorziening maakt deel uit van het vervolgonderzoek.
93	Klopt het dat er een wens ligt voor een ondergrondse parkeergarage? Zo ja: daar zijn we fel op tegen. De bouw ervan heeft gevolgen voor de funderingen van onze huizen. Bovendien staan er twee parkeergarages pal naast het terrein; Centrumgarage en Leeuwenbrug garage. Deze hebben door de week veel lege plekken. Als Topicus iets wil bijdragen aan de omgeving is het eerder nuttig om deze plekken te steunen dan zelf iets te bouwen.	Zie de beantwoording onder punt 87
94	Hoe past een parkeergarage in de doelstelling van Topicus om studenten toch vooral met het OV (i.h.b. de trein) te laten komen?	Zie de beantwoording onder 87

28

95	De Gemeente is bezig een groene zone van de binnenstad te creëren (zie plannen herinrichting Keizerstraat). Met de plannen van Topicus komt het realiseren van die ambitie in strijd met de ambitie voor een groene binnenstad. Zeker als er een ondergrondse parkeergarage bij komt. Hoe ziet de Gemeente dat?	Dit ontwikkelperspectief gaat over het Carré. Deze plannen staan de inrichting van het openbaar gebied van de gemeente niet in de weg. In het Ontwikkelperspectief zijn uitgangspunten opgenomen om ook bij het initiatief van Topicus een groene en duurzame inrichting te bewerkstelligen. Er is een maximum bebouwingspercentage gesteld en er zijn eisen aan de bebouwing ten aanzien van duurzaamheid, natuur-inclusief bouwen, klimaatadaptatie en gezondheid. Aan de kant van de Singel en de Keizerstraat is, mede op basis van het Beschermd stadsgezicht, een voortuinzone vereist.
96	Recentelijk is er een verkeerskundige meting geweest. Als het aantal personen en aanwezigheid op het Topicus terrein wordt verhoogd, dan zal dat ook effect hebben op de ontsluitingswegen. Wij ervaren nu al dat in het weekend de Singelstraat snel volloopt. Dit zal alleen maar erger worden bij een intensivering van de woonfunctie.	Zie de beantwoording onder punt 87
Ontspannen:		
97	Horeca?	Er is voorzien in een beperkte horecafunctie, mogelijk dat deze ook voor publiek toegankelijk wordt gemaakt. Zie ook beantwoording punt 48.
98	Overlast?	Zie ook de beantwoording onder punt 68

29

99	Behoud groen	In het Ontwikkelperspectief is op p.25 het volgende vastgelegd: <i>"Om de aansluiting met het karakter van het groene Parksingelgebied te versterken is het waar mogelijk handhaven van bestaand groen (bomen!) en het toevoegen van (semi) openbare, groene ruimte, in het plangebied noodzakelijk."</i>
100	De afgelopen jaren trekt Deventer steeds meer toeristen aan en zijn er meer en meer evenementen in de stad. Bedrijven, Horeca, middenstand, bezoekers: al deze groepen worden bediend in onze stad. De keuze voor een prettige woonomgeving is daarin veel en vaak volledig over het hoofd gezien. Binnenstadsbewoners zijn steeds meer dienend aan andere ambities van de stad. De plannen van Topicus vormen ook op die manier een bedreiging voor bewoners: nóg meer geluidsoverlast dan er nu al vaak is. Daarom is wonen en ontspanning een zwaarwegend punt.	Het Topicus carré ligt op een prominente plek in de Deventer Binnenstad. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ambities voor o.a. de Binnenstad en de daaraan verbonden ontwikkelingsrichtingen zijn vastgelegd in de <i>Omgevingsvisie 2019</i> . Voor het Topicus carré geldt in de Omgevingsvisie zowel het beleid voor <i>Stedelijk woonmilieu</i> als <i>Stadscampus</i> . Daarnaast is het gebied onderdeel van het Beschermd stadsgezicht. Conform de Omgevingsvisie is voor Topicus de realisatie van een stedelijk woonmilieu met een mix van verschillende functies (wonen, werken, educatie en ontspanning) mogelijk. In het op te stellen stedenbouwkundig plan zullen de functies op een optimale wijze binnen de ruimtelijke mogelijkheden een plaats krijgen. Het Ontwikkelperspectief bevat de hoofduitgangspunten waaraan moet worden voldaan.
Privacy		

30

101	Wie heeft zicht op kantoor (rust avond/weekend)	De details van de spreiding van functies over het Carré zijn in dit stadium nog niet bepaald. In het op te stellen stedenbouwkundig plan zullen de functies op een optimale wijze binnen de ruimtelijke mogelijkheden en gelet op de omgeving een plaats krijgen. Het Ontwikkelperspectief bevat daarvoor de hoofduitgangspunten waaraan moet worden voldaan.
102	Massa toevoeging vraagt om opoffering. Risico op minder privacy en hogere mobiliteit.	In het Ontwikkelperspectief zijn in hoofdstuk 3 uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van het Topicus carré. Deze uitgangspunten betreffen o.a. de maat, schaal en korrel van de bebouwing, het bebouwingspercentage en de openbaarheid van onbebouwde ruimte en het realiseren van functies die bijdragen aan de levendigheid van de aanliggende straten. Deze uitgangspunten zijn bedoeld om het laadvermogen in balans te houden met een goed leefklimaat en waarborg van voldoende privacy.
103	Straks echter wordt deze rustige straat druk bewoond en hebben wij opeens overburen die ons dagelijks leven aanschouwen vanuit hun luie stoel.	Zie de beantwoording onder punt 101 en 102.
104	Ook onze slaapkamer en de badkamer worden onderdeel van hun leven. Wij willen dat absoluut niet laten gebeuren.	Zie de beantwoording onder punt 101 en 102.
105	Bovendien wordt mijn privacy aan die kant van mijn huis (waar zich mijn werkkamer, mijn badkamer en mijn woonkeuken bevindt) ernstig aangetast. Dit is voor mij onaanvaardbaar.	Zie de beantwoording onder punt 101 en 102.

31

106	Daarnaast verzet ik mij tegen al te grote hoogbouw op de hoek van de Singel en de Keizerstraat als ook daardoor mijn uitzicht wordt beperkt en mijn privacy wordt geschonden.	In het Ontwikkelperspectief wordt ruimte gelaten voor een mogelijk hoogteaccent van de bebouwing in de noord-oosthoek van het Topicus carré. De situering van dit accent heeft stedenbouwkundige betekenis door de ligging van de locatie aan de Groene Wal te verbijzonderen en de entree van de Binnenstad via de Keizersstraat te markeren. Een accent van deze hoogte is op deze plek niet belemmerend voor de directe omgeving.
	Toekomstbestendigheid	
107	Wat als Topicus weggaat? Wie komt daar dan wonen?	Zie de beantwoording onder punt 37.
108	Buitenlandse koper (lange termijnperspectief)?	Is al aanstaande omdat Topicus onderdeel wordt van het Canadese Constellation concern (CSI). De motivatie achter de ICT-campus wordt onderschreven door CSI.
109	Wat is dat cadeautje voor de bewoners? Laat dit ook zien aan de omwonenden.	Een cadeau voor de bewoners is overdrachtelijk bedoeld: de ontwikkeling van het Topicus carré is mogelijk door met het plan iets extra's toe te voegen aan de omgeving. Dat kan met bijzondere architectonische kwaliteit, specifieke kenmerken m.b.t. duurzaamheid en natuurinclusiviteit (bijvoorbeeld groene daken en/of gevels). Maar ook bijvoorbeeld met het door de ontwikkelaar te realiseren van bijzondere, (deels) publiek toegankelijke functies in de culturele en maatschappelijke sfeer. Deze functies kunnen op de locatie zelf of in de direct aangrenzende omgeving aangeboden worden.
110	Verzoek om ook aandacht te hebben voor de universitair geschoolde autisten en hun behoeften.	Dat onderkent Topicus.

32

111	Wat is de invloed van de overname van TSS op het medewerkersbestand? Bij overnames zien we vaak een verplaatsing van activiteiten en personeel. Denk bijvoorbeeld aan lage lonenlanden als Roemenië, waar TSS reeds gevestigd is.	Dit is een positieve invloed, aangezien een harde afspraak is gemaakt met TSS dat het hoofdkantoor van Topicus.com in Deventer staat.
112	Welke sfeer wil Topicus hier neerzetten? Wat is de sfeer van Topicus?	Topicus hanteert in haar visie op werken in 2023 en verder het Wonen, Werken, Leren, Lifestyle (WWLL of W2L2) concept, naar het voorbeeld van o.a. Google, Amazon en Apple. Dat vereist veel verschillende functies in de directe omgeving. Een totaalconcept op huisvesting en leven, waarbij werk en leven voortdurend interacteren en door elkaar lopen op een Campus dicht bij elkaar. Voor het Topicus carré vertaalt zich dit in het uitgangspunt dat de ontwikkeling van Topicus op het Topicus carré onderdeel vormt van de Stadscampus. Zie §3.3 van het Ontwkkelperspectief.

33

112	Architectuur	<p>Het Ontwikkelperspectief beschrijft naast de stedenbouwkundige uitgangspunten ook de eisen die worden gesteld aan de beeldkwaliteit van de ontwikkeling (p.26):</p> <p>Als toetsingskader voor het Beschermd Stadsgezicht geldt in de huidige situatie het beeldkwaliteitsplan "Kwaliteit voor ogen". Hoofdstuk 3 beschrijft de uitgangspunten voor nieuwbouw in het Beschermd Stadsgezicht:</p> <p><i>"In de bebouwingswanden zijn de eeuwen afleesbaar. Dit vormt een essentieel en karakteristiek element van de binnenstad. Nieuwe architectonische ontwerpen moeten daarom geen herhaling van het oude zijn. Wanneer nieuwbouw (of verbouw) zich op een eigentijdse, vanzelfsprekende wijze voegt in de bestaande gevelwand zal zij deel uit gaan maken van de omgeving. Zo kan een nieuwe, eigentijdse kwaliteit worden toegevoegd en worden erfgoed en moderne traditie met elkaar verzoent. Om dat te bereiken moeten nieuwe ontwerpen wel bepaalde kenmerken uit de omgeving overnemen. In sommige gevallen zal dat leiden tot een min of meer traditionele vormgeving, in andere gevallen tot een zeer modern, eigentijds ontwerp. Essentieel is dat het pand in een goede, harmonische relatie staat tot de naaste omgeving. De context is dus het uitgangspunt en de randvoorwaarde voor toekomstige ingrepen. Kennis van de (historisch) architectonische kwaliteitskenmerken is daarbij van wezenlijk belang. Zij vormt als het ware de 'onderlegger' voor het nieuwe ontwerp en kan gehanteerd worden als instrumentarium bij het ontwerpen. Het spreekt vanzelf dat dit aspect van 'weven' en harmonisch integreren van oud en nieuw hoge eisen stelt aan het niveau van het bouwplan.</i></p> <p><i>Om geen hardhandige onderbreking in de straatwand te vormen zullen nieuwe ontwerpen wel bepaalde essentiële</i></p>
-----	--------------	---

34

113	Beelden	Zie de beantwoording onder punt 112.
114	Kwaliteit uitstralen	Zie de beantwoording onder punt 112.
115	Maak ambitie tastbaar	Het op te stellen stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen wordt inzichtelijk gemaakt met een concrete toedeling van functies (programma-onderdelen) naar de verschillende plekken op de locatie, en goede illustraties van het plan (plattegronden, doorsnedes en 3D beelden die de sfeer van het plan tonen).
116	Communiceer in woorden maar ook in plaatjes (sfeer-/referentiebeelden)	Zie de beantwoording onder punt 115.
117	De geel/ blauwe uitingen (logo Topicus) lijken mij in de huidige situatie al niet aan de toetsing der welstand te voldoen. Hoe zit dat bij de nieuwbouw, deze kleurstelling is niet passend in een historische binnenstad.	Zie beantwoording vraag 30

35

	Kansen/ Positieve geluiden	De reacties onder de punten 118 t/m 132 illustreren dat deze aanzet voor de ontwikkeling van het Topicus carré ook worden herkend. Het vertrouwen dat de gemeente uitspreekt over de ontwikkeling is niet vrijblijvend. De kwaliteiten die de stad vraagt voor deze bijzondere locatie zijn daarom zo goed mogelijk vertaald in het Ontwikkelperspectief. De volgende stap is het vaststellen van Ontwikkelperspectief door het College van B&W en vervolgens de Gemeenteraad. Dit vertrouwen bij de gemeente en het daaraan verbonden verwachtingsniveau betekent een inspanningsverplichting voor alle betrokken partijen om de ambities waar te maken en het beoogde kwaliteitsniveau te vertalen in een aansprekend stedenbouwkundig plan (en op termijn een bouwplan), met meerwaarde voor de directe omgeving en de rest van Deventer.
118	Fijn dat er ontwikkeling is met name aan de Keizerstraat/Singel	
119	Fijn dat Topicus als bedrijf wil investeren	
120	Streven naar funciemix is goed	
121	Hoogteaccent is mooi	
122	Respect voor Topicus dat midden in de maatschappij wil staan	
123	Leuk dat er iets gebeurt in de hoek bij de Schouwburg	
124	Hedendaags architectuur en historisch architectuur versterken elkaar	

36

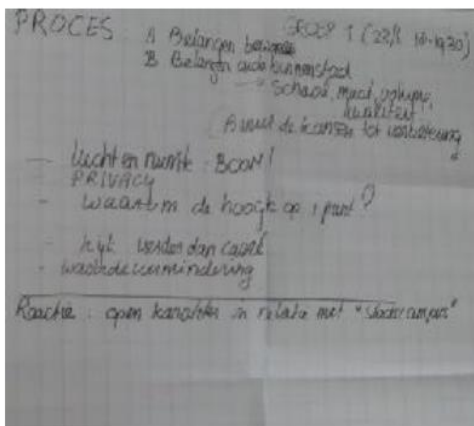
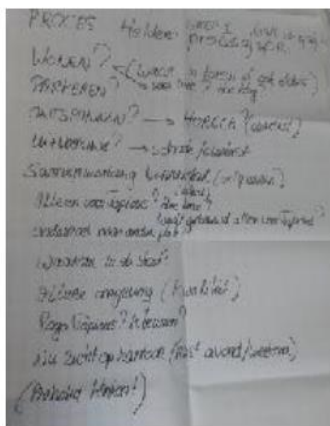
125	Wel verstandig om verschillende gebouwen en niet één gebouw daar te vestigen. Dit zorgt voor balans.	
126	Behoud van kweekschool is positief	
127	Verzoek om het proces te versnellen	Het proces wordt zorgvuldig doorlopen, rekening houdend met de gebruikelijke planologische processtappen (zoals wijziging bestemmingsplan met mogelijkheid van zienswijzen en beroep).
128	Verzoek aan omwonenden om van criticus, ambassadeur te worden	
129	In de online presentatie werd gesproken over dat de nieuwbouw van Topicus een "cadeautje voor de bewoners" is. Wat is dat cadeautje voor de bewoners?	Zie beantwoording onder punt 109.
130	Ontwikkelen van ICT en techneuten is een toekomstbestendige doelgroep. Betekent innovatie en economische groei voor Deventer.	
131	Ontwikkelen van het terrein kan een meer passende bebouwing geven als entree van de Deventer binnenstad. Wat er nu achter de oude Kweekschool staat is niet in lijn met de oude historische bouw van de stad en dus niet geschikt in het beeld. Nieuwe aanbouw zou daar verandering in kunnen brengen	
132	Een gebied waar wordt gewerkt, geleerd en opgeleid geeft een boost aan andere delen van de stad en wellicht ook aan andere branches (scholen, bedrijven etc.)	

37

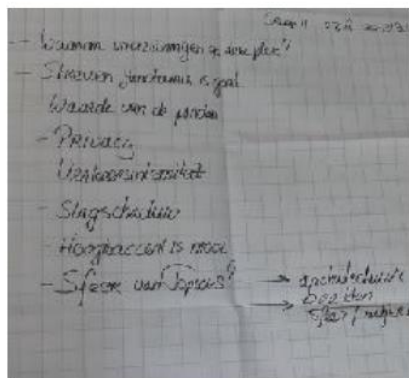
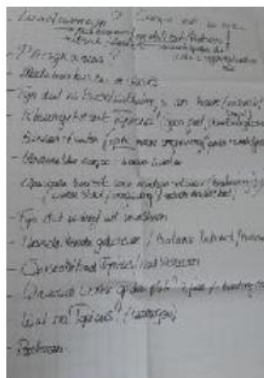
--	--	--

38

Flipover 23 juni – groep 1



Flipover 23 juni – groep 2



Flipover 25 juni

25/6 14:30

Chimie

- Analyse - heb het mee?
- NH_4Cl - NH_4^+ - Cl^-
- NH_4^+ - NH_3 + H^+
- Cl^- - Cl^-
- NH_4Cl - NH_4^+ - Cl^-
- NH_4^+ - NH_3 + H^+
- Cl^- - Cl^-
- NH_4Cl - NH_4^+ - Cl^-
- NH_4^+ - NH_3 + H^+
- Cl^- - Cl^-
- NH_4Cl - NH_4^+ - Cl^-
- NH_4^+ - NH_3 + H^+
- Cl^- - Cl^-
- NH_4Cl - NH_4^+ - Cl^-
- NH_4^+ - NH_3 + H^+
- Cl^- - Cl^-
- NH_4Cl - NH_4^+ - Cl^-
- NH_4^+ - NH_3 + H^+
- Cl^- - Cl^-

→ NH_4Cl - NH_4^+ - Cl^-

4.5 Reactie op verslag

Reactie op verslag bijeenkomsten juni 2020

Bij deze nog een aantal opmerkingen/bevindingen van een omwonende met daarbij op sommige punten een reactie:

Het verbaast mij dat Topicus al op een aantal punten van het verslag in gaat in dit verslag, die mogelijkheid hebben wij als bewoners niet.

Reactie: *Verslag is weergaven van datgene dat tijdens de 4 bijeenkomsten is gezegd.*

Daarnaast gaf de heer Knol tijdens de eerste bijeenkomst op de 25-ste juni aan n.a.v. het logo. Topicus had vlaggetjes willen plaatsen, maar dit mocht niet van de gemeente, als tegen maatregel heeft de heer Knol een jurist e.e.a. uit laten zoeken en toen de maximaal mogelijke dekkingsgraad voor het logo toegepast. Dit zegt iets over hoe Topicus in de “wedstrijd” zit en is dus essentieel om dit in het verslag op te nemen.

Bij punt 8 Positieve geluiden, staat “hoogte accent mooi”, ik weet niet waar dat vandaan komt, maar zoals eerder aangegeven is onze uitdrukkelijke wens om de bebouwing in het carré niet boven de huidige bebouwing aan de Keizerstraat uit te laten komen.

Reactie: *Deze opmerking staat bij de opmerkingen die door omwonenden tijdens 1 van de bijeenkomsten is gemaakt.*

Dat geldt ook voor de zinsnede “Hedendaagse architectuur en historische architectuur versterken elkaar” daar ben ik het helemaal niet mee eens.

Reactie: *Deze opmerking staat bij de opmerkingen die door omwonenden tijdens 1 van de bijeenkomsten is gemaakt.*

Het verzoek om te versnellen kan ik ook niet plaatsen

Reactie: *Deze opmerking staat bij de opmerkingen die door omwonenden tijdens 1 van de bijeenkomsten is gemaakt.*

Verzoek aan omwonenden om van Criticus, ambassadeur te worden, slaat ook nergens op. Het betreft voornamelijk de houding van Topicus, hoe die gesprekken met een delegatie van bewoners heeft gevoerd, wat neer kwam dat ze de deur werden gewezen. Zoals aangegeven is het overgrote deel van de bewoners er trots op dat een bedrijf als Topicus zich aan een stad als Deventer verbindt, maar we zijn burens en we verwachten dat zaken in goed overleg plaats kunnen vinden en niet als het Topicus niet aan staat dat we de deur worden gewezen.

Als bewoners zien wij dit niet als cadeautje, maar staan we wel tegelijkertijd open voor redelijke argumenten van Topicus.

In het gehele stuk worden 2 Chinese restaurants steeds door elkaar gehaald.

Ayami, het pand dat Topicus wilde kopen en Sun Moon een mogelijk alternatieve locatie voor de woontoren. (dat wat Topicus in eigendom heeft is geen argument, e.e.a. is gekocht met als doel de plannen zo te realiseren en daarin zijn niet de bezwaren van de bewoners meegenomen).

Reactie: *Tijdens de bijeenkomsten is gesproken over Ayami, Keizerstraat 41. Dit pand is geen onderdeel van de plannen van Topicus. Door enkelen is de suggestie gedaan om ter plaatse van het inmiddels gesloten restaurant Sun Moon, Handelskade 3, woningen te realiseren. Aangegeven is dat het pand aan de Handelskade in eigendom is bij een ontwikkelaar, die bezig is zelf plannen voor deze locatie te ontwikkelen.*

Wie worden de aanspreekpunten, want, door slim te kiezen verwater je ook het aantal mensen met bezwaar.

Reactie: *Er is een oproep gedaan aan alle omwonenden om mee te denken over communicatie voor het vervolgproces. Iedereen is vrij om zich te melden en met degene die zich melden bespreken we op welke wijze de vervolg communicatie voor alle omwonenden verder vorm gegeven kan worden.*

Wat mij in ieder geval opvalt is, dat er tijdens de tweede bijeenkomst op 25 juni is gesproken over bebouwing in het Carré met gelijke hoogte als de Brinkpoortstraat.

De wens van de bewoners is in ieder geval dat de bebouwing niet boven de bestaande bebouwing uit komt.

Wens om stuk dat door enkel bewoners is gemaakt: “Kansen en bedreigingen Project Stadscampus Topicus” toe te voegen.

Reactie: *Document kan toegevoegd worden op site.*

4.6 20201021 Gespreksverslag gemeente Stichting Oud Deventer en bond Heemschut

Overleg gemeente Deventer - Stichting Oud Deventer en Bond Heemschut

Aanwezig : Stichting Oud Deventer: dhr. Koetsveld en dhr. Osinga, Bond Heemschut: dhr. Dekker, Gemeente Deventer: Mevr. Grijsen, mevr. Berkers, dhr. Frencken

Afwezig :

Datum : woensdag 21 oktober 2020

Aanleiding voor het overleg is de brief van de Stichting Oud Deventer en de Bond Heemschut van 24 september 2020 aan het college over het concept Ontwikkelperspectief Topicus.

Mevr. Grijsen geeft aan dat de gemeente het werk en advies van de Stichting Oud Deventer en de Bond Heemschut erg waardeert. We kennen Oud Deventer en de Bond Heemschut vanwege de enorme betrokkenheid bij onze historische stad. In het proces rondom Topicus is ervoor gekozen om al heel vroegtijdig met alle betrokken partijen in gesprek te gaan, om zoveel mogelijk ieders inbreng mee te nemen, alvorens tot daadwerkelijke planvorming wordt overgegaan. Dit gesprek vindt plaats op verzoek van de Stichting Oud Deventer en de Bond Heemschut. In aanloop naar dit gesprek is een artikel in de krant verschenen en een stuk op de site gepubliceerd. Ook is gisteren een impressie van de Stichting Oud Deventer verstuurd. Vraag is of er daadwerkelijk een wens is om met elkaar in gesprek te gaan, of dat het de bedoeling is om standpunten te wisselen. Partijen geven aan in gesprek te willen gaan.

Vervolgens wordt door de gemeente een toelichting gegeven op het proces en hoe dit ontwikkelperspectief kan worden gezien. Het is een 1^e stap in een ontwikkeltraject. In de eerste fase worden de hoofduitgangspunten beschreven waaraan de verdere ontwikkeling zal moeten voldoen. Hierbij is bewust ruimte gegeven om kwaliteit en architectuur een kans te geven om met verrassende voorstellen te komen. Hoogte en volume zijn nu nog niet vastomlijnd maar onderdeel van deze voorstellen. Dat geldt ook voor de exacte plaats van het mogelijke accent. Ook is het belangrijk om te melden dat de beleving op straat niet alleen te maken heeft met hoogte en volume, maar ook met de manier waarop gebouwen aan de straat staan; is de volle hoogte zichtbaar en voelbaar of is er sprake van een meer trapsgewijze opbouw. Voorstellen die passen binnen de uitgangspunten en recht doen aan de locatie en meerwaarde heeft, maar ook goed aansluit bij de bestaande kleinschaligheid van de binnenstad. De impressie zoals is toegestuurd door de Stichting Oud Deventer is erg voorbarig en sluit totaal niet aan bij de gewenste kwaliteit die nagestreefd wordt op deze locatie. Gemeente is voornemens om een kwaliteitsteam samen te stellen die nadrukkelijk mee gaat kijken in de vervolgfases en daarover zal adviseren. Omwonenden en ook de Stichting Oud Deventer en de Bond Heemschut worden betrokken bij dit proces waardoor interactief de verdere planvorming zal kunnen plaats vinden. Zowel het ontwikkelingsperspectief, als het masterplan zal door de raad worden vastgesteld. Hierna pas volgt de bestemmingsplanfase.

‘De erfgoedorganisaties onderschrijven weliswaar de uitgangspunten voor de ontwikkeling (zorgvuldig omgaan met de specifieke kenmerken van het gebied, structuur en het beeld van de historische stad moet afleesbaar blijven) maar hebben bedenkingen tegen ‘een denkbaar accent in de noordoosthoek van het carré, dat betekenisvol hoger is met een hoogte tussen die

van de toneeltoren van de Schouwburg (24 meter) en gebouw Leeuwenbrug (50 meter). Dan kom je op een hoogte van 40 meter.' De erfgoedorganisaties zijn bang, dat dit te nadrukkelijke accent de balans met het beschermde stadsgezicht gaat verstoren en zouden daarom een maximale hoogte in het Ontwikkelperspectief willen zien, die meer in evenwicht is met de bestaande omgeving en dan met name de Singelzijde.'

Stichting Oud Deventer en Bond Heemschut geven aan misschien te snel gereageerd te hebben, omdat ze in de veronderstelling waren dat er anders geen mogelijkheid meer zou zijn om te reageren. Ze geven ook aan enigszins gerust gesteld te zijn na uitleg over het proces.

Mevr. Grijsen geeft aan dat ze zeker ook nog de kans krijgen om hun mening naar voren te brengen als het Ontwikkelperspectief in de raad wordt besproken. Er kan dan worden ingesproken, zodat de raad de belangen goed kan wegen.

4.7 Adviesraad Monumenten

ADVIESRAAD MONUMENTEN

Secr. A.H. Janssen
Boomcateweg 67
7442BE Nijverdal

College van B & W
t.a.v Mw. W. Berkers

Betreft: Advies Ontwikkelperspectief Topicus

Deventer, 31 juli 2017

Geacht College,

In onze vergadering van 28 juni jl. hebben wij het ontwikkelperspectief Topicus besproken. Naar aanleiding hiervan willen wij u hierbij informeren over de opvattingen van de Adviesraad Monumenten in deze.

Ook een monumentale stad moet zich kunnen ontwikkelen naar de vraag van de tijd. We hebben als adviesraad meermalen geconstateerd dat een leegstaand monument/beeldbepalend pand eerder leidt tot verloedering en dat het daarom van belang is dat er transformatiemogelijkheden worden geboden. Dit moet er enerzijds toe leiden dat objecten c.q. belangrijke stijlelementen ook voor de toekomst bewaard kunnen worden en anderzijds nieuwe ontwikkelingen ook zichtbaar worden. Daarnaast leidt een star vasthouden aan de bestaande situatie tot of een achteruitgang van de stad of de vorming van een openluchtmuseum. In de huidige bebouwing worden ook de ontwikkelingen uit het verleden waargenomen. Daarbij kan geconstateerd worden dat de ene ontwikkeling wel recht doet en de andere niet of veel minder aan het behoud van waardevolle elementen. Maar dat mag niet leiden tot een enkel vasthouden aan het bestaande. Op grond hiervan wil de adviesraad dan ook onder de volgende randvoorwaarden positief adviseren over het ontwikkelperspectief.

- De bouwhoogten en de geveldetailering aan de zijde van de Brinkpoortstraat en de Singelstraat moet aansluiten op de bouwhoogten en detaileringen aan de overzijde van die straten, zodat de schaal van de ingreep aansluit bij het schaalniveau van dit deel van de binnenstad
- Richting singel mogen de bouwhoogten hoger worden
- Het kweekschoolgebouw moet volwaardig ingepast worden en daar waar dit mogelijk is ook de gymzaal
- Het gebouw van rentree mag gesloopt worden en daarvoor mag een nieuw gebouw geplaatst worden. Wel hebben we twijfels over de hoogte omdat het de schouwburg die dicht bij de "Leeuwenbrug" ligt, maar 25 m hoog is en deze hoogte ook niet aan de keizerstraatzijde wordt bereikt maar met name in de achtergelegen toneeltoren. Dit gebouw is verder weg gelegen.
- Tevens zijn wij van mening dat de te bouwen elementen moeten voldoen aan hoge architectonische normen, zodat er ons inziens nieuwe monumentale waarden bestaan
- Hoewel buiten het plangebied gelegen, maar als uitgangspunt voor de toekomst: De Villa's aan de Keizerstraat moeten in stand gehouden worden en waar mogelijk een upgrade krijgen

Hopend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

De Adviesraad Monumenten

J.H. Woldring, Voorzitter

Participatie leidt tot aanscherping kader Topicus Carré

Het IT-bedrijf Topicus wil zijn kantoren tegenover het station herontwikkelen zodat het een aantrekkelijke plek wordt om te werken, leren, wonen en ontspannen. De gemeente heeft verkend wat mogelijk is. Vervolgens is met belanghebbenden gesproken en is het concept Ontwikkelperspectief Topicus Carré aangescherpt. De gemeenteraad beslist binnenkort over dit kader voor de ontwikkeling.

Wethouder Liesbeth Grijsen: “Enerzijds is er steun voor deze ontwikkeling die Deventer economisch sterker maakt. Anderzijds zijn er zorgen bij omwonenden en erfgoedpartijen. Wordt de ontwikkeling niet te groot en te hoog voor deze plek? We hebben goed geluisterd en de randvoorwaarden aangescherpt. Topicus zal moeten tonen dat de ontwikkeling kwaliteit toevoegt voor Deventer en goed past in de omgeving.”

Nog geen plan

Het Ontwikkelperspectief Topicus Carré geeft aan Topicus de randvoorwaarden mee voor de ontwikkeling. Als de gemeenteraad dit heeft vastgesteld, kan Topicus het plan gaan uitwerken in een Masterplan Topicus Carré. Ook in deze fase worden belanghebbenden betrokken. Nadat de gemeenteraad het Masterplan heeft goedgekeurd, volgt de fase van het concrete bouwplan dat door een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Ook daarbij worden belanghebbenden betrokken en beslist de gemeenteraad.

Aanscherping kader

Op basis van de inbreng is het Ontwikkelperspectief op verschillende punten aangescherpt. Zo wordt in de volgende fase, het maken van een masterplan, een kwaliteitsteam van deskundigen ingesteld dat meedenkt over de definitieve invulling van volume, hoogte, schaal en maat. Een hoogteaccent blijft tot de mogelijkheden behoren.

Stadscampus

De ontwikkeling van het Topicus Carré sluit aan op de ambitie voor een Stadscampus bij het station. In dit gebied werken kennisbedrijven, onderwijs en overheid samen om ervoor te zorgen dat Deventer aantrekkelijk blijft voor bedrijven en jong talent. Topicus voorziet dat de strijd om talentvolle ICT-medewerkers aan te trekken en te behouden de komende jaren nog veel heviger wordt. Een locatie waar onze medewerkers kunnen werken, leren, wonen en ontspannen midden in de samenleving, is voor het bedrijf van strategisch belang.