

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Besluit kwantitatieve kaders voor verdere uitwerking naar een Masterplan voor de herontwikkeling van de Topicus-locatie

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 21-12-2021
Notanummer	: 2021-405
Datum	: 21-12-2021
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 20211214 bijlage Raadsvoorstel en nota.pdf,20211215 Memo besluitvorming Concept Masterplan Topicus.pdf,2021-405 Criteria en kanttekeningen concept masterplan Topicus.pdf,Volgende stap in ontwikkeling Topicus-locatie.pdf

### Parafering

<li>15-12-2021: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>15-12-2021: Wethouder</li>

### Agendering

\* 15-12-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

23-12-2021

B & W d.d.: 21-12-2021

### Besluit

1. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit met betrekking tot vaststellen van de kwantitatieve criteria van het Concept Masterplan vast te stellen en aan te bieden aan de raad
2. Akkoord te gaan met inzet van het Q-Team bij de verdere uitwerking tot een masterplan

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

In het voorjaar van 2019 heeft Topicus de gemeente Deventer gevraagd om mee te werken aan een verkenning naar de herontwikkeling van de locatie tegenover het station. De herontwikkeling zou moeten leiden tot een ontwikkeling waarbij ruimte is voor wonen, werken, leren en ontspannen. Een dergelijke ontwikkeling past in de omgevingsvisie van de gemeente. Het verlevendigen van dit stadsdeel, het aantrekken en behouden van jong talent en woningen realiseren is een gewenste ontwikkeling. Een dergelijke ontwikkeling is in het belang van Deventer, maar het is wel voorwaarde dat de ontwikkeling past in de ruimtelijke structuur van de stad. Zeker gezien het feit dat deze ontwikkeling plaats zal vinden binnen het beschermd stadsgezicht. Eind 2020 is de raad het Ontwikkelperspectief Topicus aangeboden ter vaststelling.

Op 27 Januari 2021 heeft de raad ingestemd met het Ontwikkelperspectief Topicus (nr. 2020-001948) en heeft daarbij een amendement aangenomen. In dit

Ontwikkelperspectief zijn de uitgangspunten opgenomen voor de herontwikkeling van de locatie Topicus. Als gevolg van het amendement zijn de kwalitatieve criteria van het Ontwikkelperspectief Topicus vastgesteld, maar de kwantitatieve criteria (volume en hoogte) nog niet. De raad heeft ook ingestemd om in de vervolgfase (maken van een masterplan) een tussenfase in te bouwen en een concept masterplan voor vaststelling voor te leggen aan de raad waarin vooral ook de kwantitatieve criteria vastgelegd worden. Deze tussenfase is bedoeld om kwantitatieve criteria vast te leggen. Uit een verdere ruimtelijke verkenning naar een zorgvuldige inpassing, het onderzoek naar de mogelijkheid van het wel of niet kunnen behouden van de gymzaal en onderzoek naar de verhouding van de bouwblokken en de open ruimte zal moeten blijken wat een acceptabele inpassing en volume is.

In opdracht van Topicus en Explorius is er door Barcode architects de afgelopen maanden gewerkt aan het tot stand komen van het aangeboden concept masterplan. Dit met tussentijdse toetsing en in afstemming met het Q-team. Het concept masterplan is op sommige punten al verder uitgewerkt met referentiebeelden (illustratief) om inzichtelijk te maken wat de gevolgen van de kwantitatieve criteria kunnen zijn. De gekozen referentiebeelden zijn nadrukkelijk nog niet bedoeld als een architectonische uitwerking. De architectonische uitwerking en de beeldkwaliteitsparagraaf komen in de volgende fase aan de orde. Namelijk bij het definitieve masterplan.

De ontwikkeling van de ruimtelijke verkenning met diverse ontwikkelvarianten is gepresenteerd aan de raadsleden op 14 oktober 2021. Uitgelegd is waarom de zogenaamde villavariant de meest passende variant is voor de verdere uitwerking. Deze variant met losse villa's borgt ook het beste de gevraagde flexibiliteit en functionaliteit naar de toekomst. De keuzes op hoofdlijnen voor het omgaan met de cultuurhistorie en de cultuurhistorisch waardevolle panden, de semi openbare ruimte met een groene invulling en de stedenbouwkundige inpassing met het programma hebben de instemming van het Q-team. Er zijn voor het Q-team nog wel belangrijke kanttekeningen voor de verdere uitwerking. Hoewel de kaders voor de uitwerking richtinggevend zijn voor het vervolg met de gepresenteerde volumes en programma zijn er nog verdere verfijningen en aanpassingen nodig. Bij vaststelling van het definitieve masterplan zal er ruimtelijk beoordeeld worden op de integrale kwaliteit, waarbij de impact van de massaopbouw en hoeveelheid programma wederom aan de orde kunnen zijn.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Na de kwalitatieve criteria worden nu ook de kwantitatieve criteria vastgesteld voor de ontwikkeling van de locatie van Topicus Carré. Met het vaststellen van deze criteria met de bijbehorende kanttekeningen voor het vervolg van het proces, borgt de gemeente de kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling op deze beeldbepalende plek in de binnenstad.

### **Kader**

De kaders voor het concept masterplan zijn:

- \* Vastgestelde kwaliteitscriteria Ontwikkelperspectief Topicus en amendement van de raad (Januari 2021)
- \* Kernwaarden en uitgangspunten opgesteld door Q-Team (Maart 2021)
- \* Cultuurhistorische Analyse van de locatie (september 2021)
- \* Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (mei 2021)

### **Betrokken partijen en participatie**



Tijdens het opstellen van het Concept Masterplan zijn er meerdere workshops geweest tussen de architect van Topicus/Explorius en het Q-team. Tijdens de workshops zijn de kwalitatieve criteria, kernwaarden en uitgangspunten, alsmede de gemaakte opmerkingen naar aanleiding van het Ontwikkelperspectief leidend geweest. E.e.a. staat vermeld in de begeleidende memo.

Op 12 oktober 2021 is het concept Masterplan gepresenteerd aan de omwonenden. In dezelfde periode zijn er presentaties geweest voor de raadsleden, RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed), Erfgoedpartijen (SIED, Stichting Oud Deventer, Bond Heemschut), Adviesraad Monumenten en Archeologie en de Plan Adviesraad. Omwonenden en alle andere stakeholders hebben gereageerd op het gepresenteerde concept Masterplan. De reacties van de omwonenden zijn opgenomen in het concept Masterplan en Topicus/Explorius heeft een terugkoppeling gegeven aan een delegatie van de omwonenden. Adviezen zijn ontvangen van Q-Team, RCE, Adviesraad Monumenten en Archeologie, PAR. De erfgoedpartijen hebben gezamenlijk een reactie gestuurd.

### **Argumenten voor en tegen**

Argumenten voor:

- \* Na zorgvuldige studie en een intensief proces zijn voorgestelde kwantitatieve criteria tot stand gekomen.
- \* Het Q-team (nauw betrokken bij het proces), alsmede RCE, PAR en Adviesraad Monumenten en Archeologie kunnen in hoofdlijnen instemmen met de gekozen stedenbouwkundige structuur. Daarbij worden wel kanttekeningen als kader meegegeven voor de verdere uitwerking.
- \* De ontwikkeling past in de ambitie van Deventer zoals deze is vastgelegd in de omgevingsvisie voor deze locatie alsook in de ontwikkeling van De Kien, die door de raad zijn vastgesteld in het Ontwikkelperspectief De Kien.
- \* Met deze tussenstap in het totale ontwikkel- en besluitvormingsproces wordt steeds duidelijker wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn voor de herontwikkeling van deze locatie.
- \* Het concept Masterplan gaat al verder dan de gevraagde besluitvorming, maar dat is noodzakelijk om de kwantitatieve criteria te kunnen bepalen. En geeft bovendien aan waar de aandacht voor de vervolgfases op gericht moet zijn.
- \* De reacties op het concept Masterplan geven wel richting en kaders voor de verdere uitwerking naar een definitief Masterplan.

Argumenten tegen:

- \* Een deel van de omwonenden en andere stakeholders blijven het volume op deze locatie te groot vinden en pleiten voor behoud van het volume zoals in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd. Daarmee kan een gewenste ontwikkeling passend binnen het Ontwikkelperspectief van De Kien en de omgevingsvisie, waarin gestreefd wordt naar een functiemix, geen vorm krijgen.
- \* Deze tussenstap voor bepalen van de kwantitatieve criteria is noodzakelijk om inzicht te krijgen in de bebouwingmogelijkheden. Om dit inzichtelijk te kunnen maken zijn er beelden gepresenteerd, waarop reacties komen. Echter de beelden zijn nog geen architectonische uitwerking. De kwalitatieve uitwerking is voor de volgende fase. Bij vaststelling van het definitieve masterplan wordt daar pas over besloten.
- \* Blijvende inzet van het Q-team kost de gemeente geld, maar daar staat tegenover dat daarmee geborgd wordt dat op deze beeldbepalende plek hoogwaardige kwaliteit wordt gerealiseerd. Ook de PAR adviseert de blijvende inzet van het Q-team.

### **Financiële consequenties en dekking**

De kosten die de gemeente maakt worden via de intentieovereenkomst verhaald op de initiatiefnemer. De kosten van het Q-Team in 2021 komen ten laste van Programma 5 en zijn meegenomen in de jaarrekening van 2021. De kosten voor het Q-Team voor 2022 komen ten laste van programma 5 en worden meegenomen in de kwartaalrapportage. De kosten tot het vaststellen van het masterplan worden geraamd op ca. 30.000,- excl. BTW.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na besluitvorming zijn alle stukken openbaar. Er is een persbericht bijgevoegd.

### **Aanpak en uitvoering**

Na vaststelling van de kwantitatieve criteria met bijbehorende kanttekeningen zal er verder gewerkt worden naar een definitief masterplan. Ook in deze fase zal het door het college benoemde Q-Team begeleiden en toetsen. Tijdens het maken van een definitief masterplan worden omwonenden en stakeholders betrokken bij de verdere uitwerking, zodat rekening kan worden gehouden met alle belangen, voor zover mogelijk.

Het definitieve Masterplan zal voor besluitvorming worden aangeboden en is vervolgens de basis voor enerzijds het opstellen van een bestemmingsplan en anderzijds voor het maken van een bouwplan. Er is inspraak mogelijk bij zowel het bestemmingsplan alsook bij de omgevingsvergunningaanvraag.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	:	Besluit kwantitatieve kaders voor verdere uitwerking naar een Masterplan voor de herontwikkeling van de Topicus-locatie
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	:	2021-405
Datum B en W besluit	:	21-12-2021
Team	:	DEV-PRO

### Inleiding

In het voorjaar van 2019 heeft Topicus de gemeente Deventer gevraagd om mee te werken aan een verkenning naar de herontwikkeling van de locatie tegenover het station. De herontwikkeling zou moeten leiden tot een ontwikkeling waarbij ruimte is voor wonen, werken, leren en ontspannen. Een dergelijke ontwikkeling past in de omgevingsvisie van de gemeente. Het verlevendigen van dit stadsdeel, het aantrekken en behouden van jong talent en woningen realiseren is een gewenste ontwikkeling. Een dergelijke ontwikkeling is in het belang van Deventer, maar het is wel voorwaarde dat de ontwikkeling past in de ruimtelijke structuur van de stad. Zeker gezien het feit dat deze ontwikkeling plaats zal vinden binnen het beschermd stadsgezicht. Eind 2020 is de raad het Ontwikkelperspectief Topicus aangeboden ter vaststelling.

Op 27 Januari 2021 heeft de raad ingestemd met het Ontwikkelperspectief Topicus (nr. 2020-001948) en heeft daarbij een amendement aangenomen. In dit Ontwikkelperspectief zijn de uitgangspunten opgenomen voor de herontwikkeling van de locatie Topicus. Als gevolg van het amendement zijn de kwalitatieve criteria van het Ontwikkelperspectief Topicus vastgesteld, maar de kwantitatieve criteria (volume en hoogte) nog niet. De raad heeft ook ingestemd om in de vervolgfase (maken van een masterplan) een tussenfase in te bouwen en een concept masterplan voor vaststelling voor te leggen aan de raad waarin vooral ook de kwantitatieve criteria vastgelegd worden. Deze tussenfase is bedoeld om kwantitatieve criteria vast te leggen. Uit een verdere ruimtelijke verkenning naar een zorgvuldige inpassing, het onderzoek naar de mogelijkheid van het wel of niet kunnen behouden van de gymzaal en onderzoek naar de verhouding van de bouwblokken en de open ruimte zal moeten blijken wat een acceptabele inpassing en volume is.

In opdracht van Topicus en Explorius is er door Barcode architects de afgelopen maanden gewerkt aan het tot stand komen van het aangeboden concept masterplan. Dit met tussentijdse toetsing en in afstemming met het Q-team. Het concept masterplan is op sommige punten al verder uitgewerkt met referentiebeelden (illustratief) om inzichtelijk te maken wat de gevolgen van de kwantitatieve criteria kunnen zijn. De gekozen referentiebeelden zijn nadrukkelijk nog niet bedoeld als een architectonische uitwerking. De architectonische uitwerking en de beeldkwaliteitsparagraaf komen in de volgende fase aan de orde. Namelijk bij het definitieve masterplan.

De ontwikkeling van de ruimtelijke verkenning met diverse ontwikkelvarianten is gepresenteerd aan de raadsleden op 14 oktober 2021. Uitgelegd is waarom de zogenaamde villavariant de meest passende variant is voor de verdere uitwerking. Deze variant met losse villa's borgt ook het beste de gevraagde flexibiliteit en functionaliteit naar de toekomst. De keuzes op hoofdlijnen voor het omgaan met de cultuurhistorie en de cultuurhistorisch waardevolle panden, de semi openbare ruimte met een groene invulling en de stedenbouwkundige inpassing met het programma hebben de instemming van het Q-team. Er zijn voor het Q-team nog wel belangrijke kanttekeningen voor de verdere uitwerking. Hoewel de kaders voor de uitwerking richtinggevend zijn voor het vervolg met de gepresenteerde volumes en programma zijn er nog verdere verfijningen en aanpassingen nodig. Bij vaststelling van het definitieve masterplan zal er ruimtelijk beoordeeld worden op de integrale kwaliteit, waarbij de impact van de massaopbouw en hoeveelheid

programma wederom aan de orde kunnen zijn.

### **Raadsvoorstel**

1. De aanvullende kwantiteitscriteria op het Ontwikkelperspectief Topicus vast te stellen
2. De kanttekeningen vast te stellen als kader stellende uitgangspunten voor het definitieve masterplan
3. In te stemmen met inzet van het Q-Team bij de verdere uitwerking tot een definitief masterplan

### **Toelichting**

De raad wordt niet gevraagd het concept masterplan in zijn geheel vast te stellen, maar uitsluitend de in het raadsbesluit genoemde punten. Het door Topicus en Explorius aangeboden document geeft op onderdelen ook al een doorkijk naar de verdere mogelijke uitwerking naar een masterplan en bouw- en inrichtingsplan. Dit concept Masterplan moet inzichtelijk maken wat er op de locatie ruimtelijk mogelijk is, maar op onderdelen is er nog verdere uitwerking nodig waardoor de beelden kunnen veranderen. Het concept masterplan is toegelicht en voorgelegd aan de stakeholders en betrokken adviesorganen voor reacties en advies. Dit heeft geleid tot een heel pallet aan reacties en adviezen. Van negatief tot positief. Zoals aangegeven bevat het concept masterplan enerzijds kaderstellende kwantitatieve aspecten (stedenbouw), maar ook illustratieve aspecten (architectuur). De reacties en adviezen richten zich op beiden aspecten. Voor besluitvorming in deze fase zijn uitsluitend de kwantitatieve aspecten aan de orde. Uit alle reacties en adviezen kunnen kwantitatieve criteria gedestilleerd worden met duidelijke kanttekeningen / uitgangspunten voor het vervolg.

Positief is dat het Q-Team, de PAR, de RCE en de Adviesraad Monumenten en Archeologie positief zijn over de stappen die gezet zijn om te komen tot de villastructuur vanuit het historisch perspectief. Volgens het Q-team, wat onderschreven wordt door de PAR, zijn de in het concept masterplan gemaakte keuzes voor omgaan met de cultuurhistorisch waardevolle panden, de (semi) openbare ruimte en de stedenbouwkundige inpassing en het voorgestelde programma op hoofdlijnen akkoord. Daarbij worden nog wel een aantal belangrijke kanttekeningen gemaakt, die we ook terugzien in de adviezen van de andere adviesorganen. Deze richten zich met name op het middelste volume aan de Singel en de inpassing en transformatie van de gymzaal en kweekschool. Het behoud van de gymzaal en kweekschool is positief. De erfgoedpartijen en de omwonenden zijn negatiever in hun reacties over volumes en hoogten, waarbij soms wordt aangegeven dat het huidige bestemmingsplan gevolgd zou moeten worden. De belangrijkste kanttekeningen die zij maken op de stedenbouwkundige aspecten zijn gericht op de volumes aan de Brinkpoortstraat en het volume op het middenterrein. Er zijn veel zorgen over de privacy/inkijk op het moment dat er in de volumes woningen worden gerealiseerd in de Brinkpoortstraat en ook de Singelstraat. De in het in het concept masterplan gepresenteerde volume en massaopbouw vraagt zeker nog de nodige verfijningen en aanpassingen, die zeker niet mogen leiden tot meer volume boven maaiveld.

### **Kern raadsvoorstel**

Met het vaststellen van kwantitatieve criteria inclusief de kanttekeningen worden de uitgangspunten kaderstellend vastgelegd voor het opstellen van het definitieve masterplan.

### **Beoogd resultaat**

Na de kwalitatieve criteria worden nu ook de kwantitatieve criteria vastgesteld voor de ontwikkeling van de locatie van het Topicus Carré. Met het vaststellen van deze criteria met de bijbehorende kanttekeningen voor het vervolg van het proces, borgt de gemeente de kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling op deze beeldbepalende plek in de binnenstad.

### **Kader**

De kaders voor het concept masterplan zijn:

- \* Vastgestelde kwaliteitscriteria Ontwikkelperspectief Topicus en amendement van de raad. (Januari 2021)
- \* Kernwaarden en uitgangspunten opgesteld door Q-Team. (Maart 2021)
- \* Cultuurhistorische Analyse van de locatie. (september 2021)
- \* Beeldkwaliteitsplan Binnenstad. (mei 2021)

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

Argumenten voor:

- \* Na zorgvuldige studie en een intensief proces zijn voorgestelde kwantitatieve criteria tot stand gekomen.
- \* Het Q-team (nauw betrokken bij het proces), alsmede RCE, PAR en Adviesraad Monumenten en Archeologie kunnen in hoofdlijnen instemmen met de gekozen stedenbouwkundige structuur. Daarbij worden wel kanttekeningen als kader meegegeven voor de verdere uitwerking.
- \* De ontwikkeling past in de ambitie van Deventer zoals deze is vastgelegd in de omgevingsvisie voor deze locatie alsook in de ontwikkeling van De Kien, die door de raad zijn vastgesteld in het Ontwikkelperspectief De Kien.
- \* Met deze tussenstap in het totale ontwikkel- en besluitvormingsproces wordt steeds duidelijker wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn voor de herontwikkeling van deze locatie.
- \* Het concept Masterplan gaat al verder dan de gevraagde besluitvorming, maar is noodzakelijk om de kwantitatieve criteria te kunnen bepalen. En geeft bovendien aan waar de aandacht voor de vervolgfases op gericht moet zijn.
- \* De reacties op het concept Masterplan geven wel richting aan en kaders voor de verdere uitwerking naar een definitief Masterplan.

Argumenten tegen:

- \* Een deel van de omwonenden en andere stakeholders blijven het volume op deze locatie te groot vinden en pleiten voor behoud van het volume zoals in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd. Daarmee kan een gewenste ontwikkeling passend binnen het Ontwikkelperspectief van De Kien en de omgevingsvisie, waarin gestreefd wordt naar een functiemix, geen vorm krijgen.
- \* Deze tussenstap voor bepalen van de kwantitatieve criteria is noodzakelijk om inzicht te krijgen in de bebouwingmogelijkheden. Om dit inzichtelijk te kunnen maken zijn er beelden gepresenteerd, waarop reacties komen. Echter de beelden zijn nog geen architectonische uitwerking. De kwalitatieve uitwerking is voor de volgende fase. Bij vaststelling van het definitieve masterplan wordt daar pas over besloten.
- \* Blijvende inzet van het Q-team kost de gemeente geld, maar daar staat tegenover dat daarmee geborgd wordt dat op deze beeldbepalende plek hoogwaardige kwaliteit wordt gerealiseerd. Ook de PAR adviseert de blijvende inzet van het Q-team.

### **Betrokken partijen en participatie**

Tijdens het opstellen van het Concept Masterplan zijn er meerdere workshops geweest tussen de architect van Topicus/Explorius en het Q-team. Tijdens de workshops zijn de kwalitatieve criteria, kernwaarden en uitgangspunten, alsmede de gemaakte opmerkingen na aanleiding van het Ontwikkelperspectief leidend geweest.

Op 12 oktober 2021 is het concept Masterplan gepresenteerd aan de omwonenden. In dezelfde periode zijn er presentaties geweest voor de raadsleden, RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed), Erfgoedpartijen (SIED, Stichting Oud Deventer, Bond Heemschut), Adviesraad Monumenten en Archeologie en de Plan Adviesraad. Omwonenden en alle andere stakeholders hebben gereageerd op het gepresenteerde concept Masterplan. Topicus/Explorius hebben een terugkoppeling gegeven aan een delegatie van de omwonenden over de wijze waarop ze de omwonenden willen betrekken bij het vervolgproces en bij de uitwerking rekening willen houden met de op- en aanmerkingen., mits passend binnen de kaders. Adviezen zijn ontvangen van Q-Team, RCE, Adviesraad Monumenten en Archeologie, PAR. De erfgoedpartijen

hebben gezamenlijk een reactie gestuurd. Deze reacties zijn samengevat in een bijgevoegde memo en ten dele verwerkt in de beslispunten en kanttekeningen. De volledige reacties zijn bijgevoegd als bijlagen.

### **Financiële consequenties**

De kosten die de gemeente maakt worden via de intentieovereenkomst verhaald op de initiatiefnemer. De kosten van het Q-Team in 2021 komen ten laste van Programma 5 en zijn meegenomen in de jaarrekening van 2021. De kosten voor het Q-Team voor 2022 komen ten laste van programma 5 en worden meegenomen in de kwartaalrapportage. De kosten tot het vaststellen van het masterplan worden geraamd op ca. € 30.000,- excl. BTW.

### **Betrokkenheid raad**

Het betreft hier een tussenstap bij de totstandkoming van het definitieve masterplan. Het definitieve masterplan zal ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd. De raad krijgt dan ook inzicht in de wijze waarop met de kanttekeningen en de aandachtspunten van adviseurs en reacties van stakeholders is omgegaan. In dit definitieve masterplan zal ook een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen zijn voor de verdere architectonische uitwerking tot een bouwplan. Daarna volgt het bestemmingsplan dat voor vaststelling wordt aangeboden aan de raad.

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



M.A. Kossen



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Besluit kwantitatieve kaders voor verdere uitwerking naar een Masterplan voor de herontwikkeling van de Topicus-locatie  
Voorstelnummer : 2021-405  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21-12-2021, nummer 2021-405

### BESLUIT

1. De aanvullende kwantiteitscriteria op het Ontwikkelperspectief Topicus vast te stellen
2. De kanttekeningen vast te stellen als kader stellende uitgangspunten voor het definitieve masterplan
3. In te stemmen met inzet van het Q-Team bij de verdere uitwerking tot een definitief masterplan

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

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



An architectural rendering of a courtyard at Carré Campus Topicus. The scene features a mix of brick and modern white buildings with vertical slat facades. A large, mature tree stands in the center-right, casting a shadow over a paved walkway. People are shown walking, sitting at tables, and interacting in the courtyard. The sky is bright with light clouds.

# CARRÉ CAMPUS TOPICUS

CONCEPT MASTERPLAN - NOVEMBER 2021

**BARCODE**  
ARCHITECTS

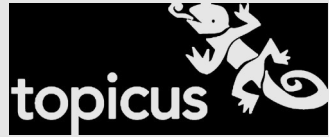
**felixx**



## TOPICUS CARRÉ CAMPUS

---

### OPDRACHTGEVERS



Topicus  
Singel 25  
7411 HW Deventer  
T: +31 (0)570 662 662  
E: info@topicus.nl  
W: www.topicus.nl



Explorius Vastgoedontwikkeling B.V.  
Molendijk Noord 90a  
7461JE Rijssen  
T: +31 (0)548 543 774  
E: info@explorius.nl  
W: www.explorius.nl

---

### ONTWERPERS

Stedenbouw en architectuur:

## **BARCODE** **ARCHITECTS**

Barcode Architects  
Scheepmakershaven 56  
3011 VD Rotterdam  
T: +31 (0)10 425 66 50  
E: info@barcodearchitects.com  
W: www.barcodearchitects.com

Landschapsarchitectuur:

## **felixx**

Felixx Landscape Architects & Planners BV  
Gustoweg 45h  
3029 AR Rotterdam  
T: +31 (0)10 273 30 28  
E: felixx@felixx.nl  
W: www.felixx.nl

## Deel 1 | kaders

---

Introductie	5
Weergave proces en stukken die als kader dienen	8
Omschrijving vraag programma Topicus	10
Analyse locatie en interpretatie	12

## Deel 2 | uitwerking

---

Ruimtelijk concept Masterplan	25
Stedenbouwkundige inpassing	28
Gebouwenenvelop (rooilijnen & hoogtes)	32
Richtlijnen bebouwing	34
Organisatie programma	48
Uitwerking maaiveld / landschap	54
Natuurinclusief & klimaatadaptief	68
Mobiliteit	74

## Deel 3 | proces & vervolg

---

Communicatie	78
Verwachting en vervolgstappen	84







Voor u ligt het concept masterplan voor de Carré Campus van Topicus. Dit betreft het gebied tussen de Brinkpoortstraat, Singelstraat, Singel en Keizerstraat. Het ligt binnen de centrumschil en aan het stationsplein. Topicus is momenteel op deze locatie gevestigd, maar de gebouwen zijn verouderd en toe aan een upgrade. Het is de ambitie om hier een dynamische campus te ontwikkelen waar ruimte is voor werken, wonen, leren en leisure. Een campus die zich passend voegt op deze prominente locatie op de rand van de historische binnenstad.

Het document is opgebouwd uit twee delen. Deel 1 schets het proces en de kaders evenals de visie op de opgave en de locatie. Deel 2 geeft de richtlijnen en hoofd-uitgangspunten van het project weer. Deel 3 geeft een verslag van de overleggen die in deze fase hebben plaatsgevonden met stakeholders en omwonenden en geeft vervolgens aan hoe het proces verder wordt vormgegeven.



# Deel 1 | kaders

Weergave proces en stukken die als kader dienen

Omschrijving vraag programma Topicus

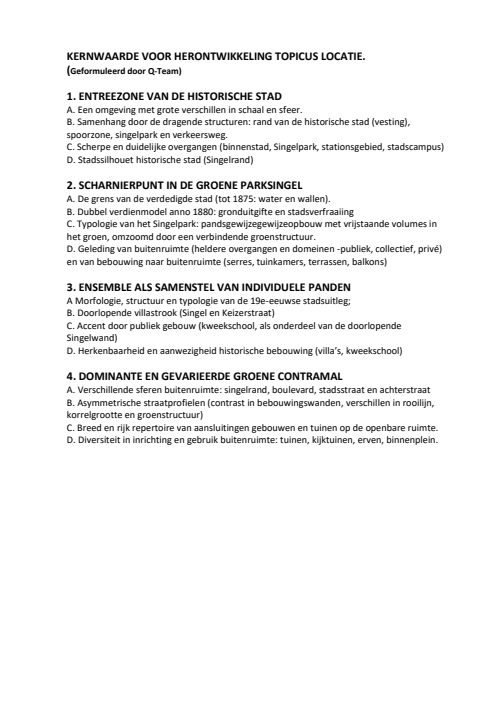
Analyse locatie en interpretatie

Proces ontwerpteam





Ontwikkelperspectief (april 2020)



Kernwaarden Q-team (maart 2021)



Beeldkwaliteitsplan (mei 2021)



Historische analyse (september 2021)

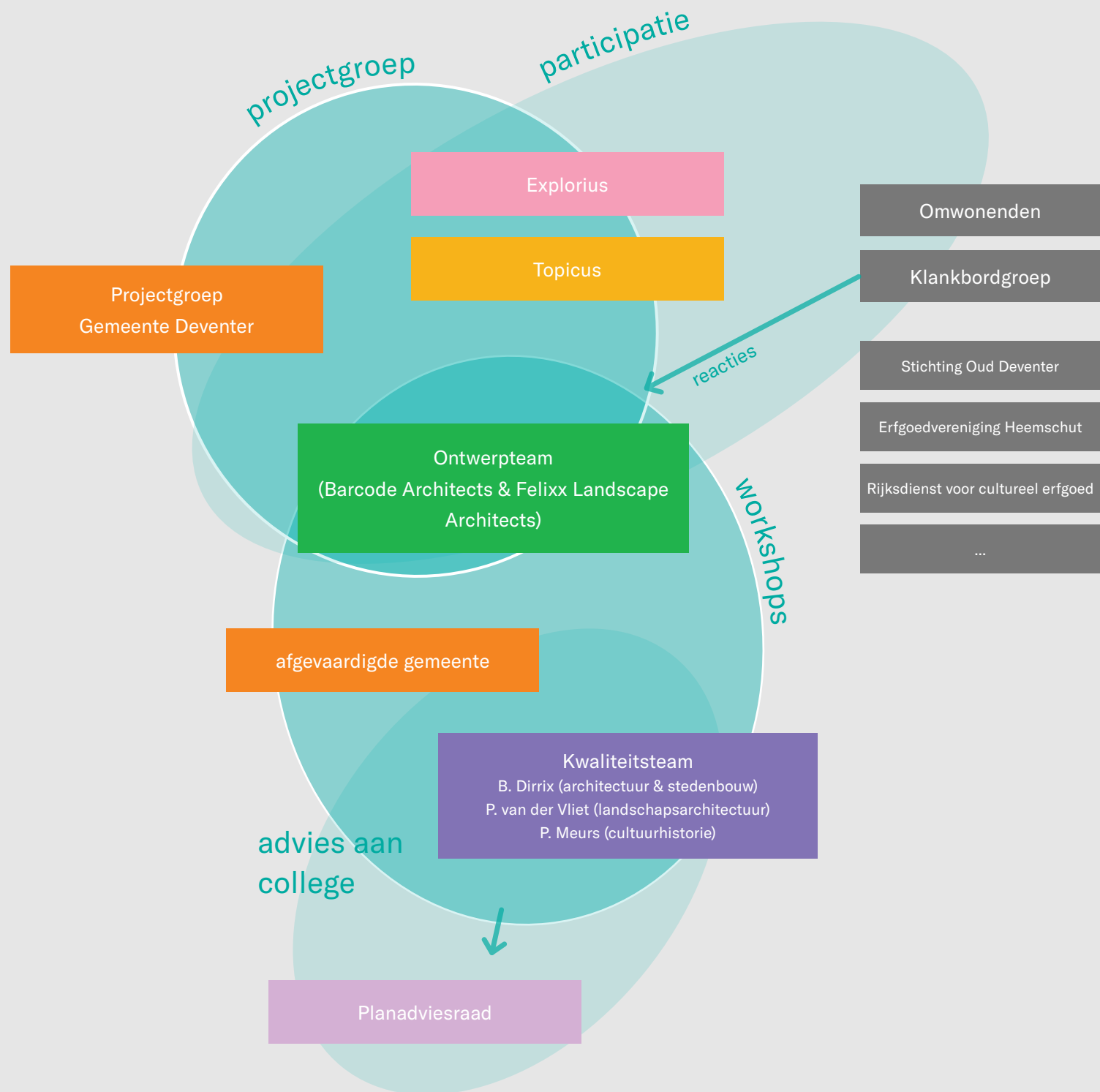
Topicus is al enkele jaren bezig met het ontwikkelen van een visie voor de ontwikkeling van de Carré Campus. De eerste concrete visies en gedachten zijn in april 2020 vertaald in het Ontwikkelperspectief wat in samenwerking tussen Topicus en de Gemeente Deventer tot stand is gekomen. Dit document gaf een bandbreedte aan voor de grootte van het programma en het gaf een aantal handvatten voor de beeldkwaliteit en uitstraling van de ontwikkeling. Dit document is in het voorjaar van 2021 behandeld in de gemeenteraad. Vanuit de raad werd aangegeven dat het

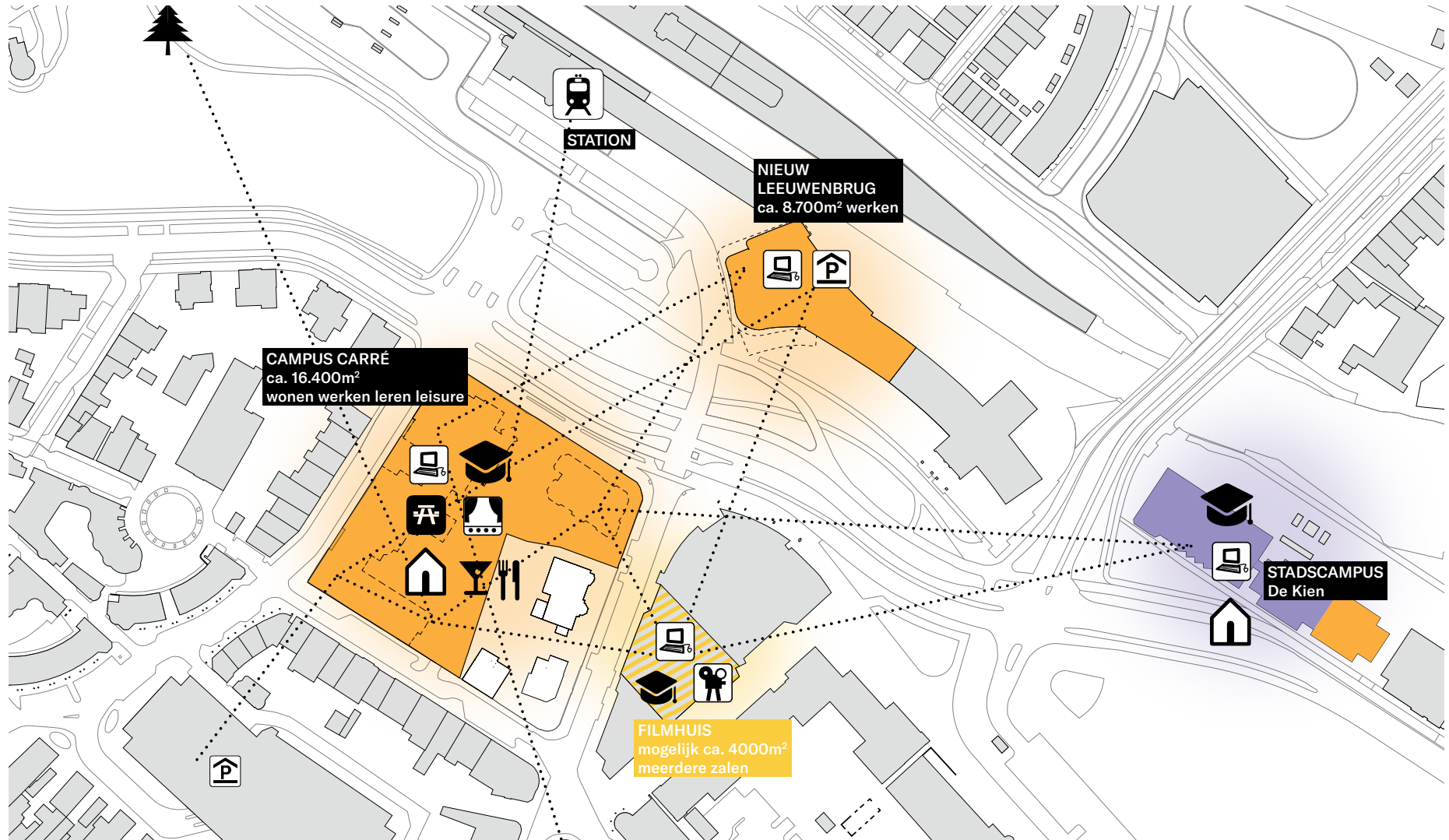
Ontwikkelperspectief onvoldoende inzag gaf of de voorgestelde ruimtelijke kaders passend zijn op deze plek en is hiervoor aanvullend onderzoek gevraagd.

Voor een project op deze prominente locatie in de stad is het van wezenlijk belang dat het ontwerp op een zorgvuldige manier tot stand komt.

Derhalve is er door de raad een onafhankelijk kwaliteitsteam aangesteld. Dit team heeft een aantal kernwaarden geformuleerd, gebaseerd op een uitgebreide cultuurhistorische analyse, waarmee in hun optiek een inpassing van een ontwikkeling recht doet aan deze plek.

De afgelopen maanden heeft het ontwerpteam bestaande uit Barcode Architects en Felixx Landscape architects het plan ontwikkeld op basis van de voorliggende kaders. Hierin is ook de terugkoppeling op het Ontwikkelperspectief meegenomen. De voortgang van het ontwerp is in een serie workshops met het ontwerpteam, het kwaliteitsteam, en een afgevaardigde van de gemeente besproken en verder ontwikkeld. Het resultaat van deze workshops is het voorliggende document.





## Het Carré integraal onderdeel van De Kien

De Kien staat voor een gebied met innovatieve bedrijven die samenwerken en Deventer als ICT stad op de kaart willen zetten. Het doel is om 10.000 ICT-ers of mensen die op intensieve wijze met hoogwaardige ICT werken (ingenieurs, ontwerpers, enz.) naar Deventer te halen. De oude maak-industrie verdwijnt stapsgewijs uit Deventer, de nieuwe tech-enabled maakindustrie wordt nu opgezet om het ondernemersklimaat in Deventer veilig te stellen.

De ICT Campus van Topicus is een essentieel onderdeel van De Kien en ook de concrete eerste fase in de realisatie van De Kien. Samen met Topicus en anderen zet Saxion een nieuwe ICT master in de markt. De drie pijlers zijn: 1) meer innovatief werk en werkers naar Deventer halen, 2) master ICT en 3) campusgerichte gebiedsontwikkeling in samenwerking met de Gemeente en Provincie. De ICT campus van Topicus omvat het hele gebied van Leeuwenbrug, Filmhuis en Carré en bevat ca. 29.100m<sup>2</sup> BVO waarvan ruim 50% werken, 25% wonen, 10% leisure en leren en 15% is nog nader in te vullen in het Filmhuis.

De Carré-ontwikkeling is de kern en de eerste fase van de ICT-campus van Topicus. Zo vormen De Kien, de ICT Campus Topicus en de Carré-ontwikkeling een drie-eenheid en zijn beleidsmatig en wat betreft ontwikkeling in de tijd verbonden.

## Aantrekken van talent | WWLL-filosofie

Topicus wil groeien en wil Talent naar Deventer trekken. Talent is schaars en wordt schaarser. Een innovatief werkklimaat en modern ondernemerschap van Topicus zijn vereist om het gevecht om talent te winnen. In dit werkklimaat raken Werken, Wonen, Leren en Leisure met elkaar versmolten. Topicus hanteert als uitgangspunt voor haar vestigingsbeleid dan ook deze WWLL-filosofie waarbij de werkgever een rol heeft op al deze 4 terreinen. Deze verdere integratie van functies zorgt voor een aantrekkingskracht van jong talent zodat er een optimaal innovatieve campusatmosfeer ontstaat.

## Innovatief woonmilieu

Belangrijk onderdeel in de behoeftespecificatie is het woonmilieu wat Topicus wil kunnen aanbieden om talent te binden. De tijd van de kantoorwerker die om 09.00 komt en om 17.00 weer met de auto uit de stad rijdt, is voorbij. Dit heeft gevolgen voor het woonmilieu, omdat mensen zelf de tijd om te werken kiezen en zelf kiezen waar dit is. Beneden in de bieb, of op een dag wat rustiger op je verdieping. Interessant is om verschillende woon-werkomgevingen te creëren voor individuen, grotere team en voor kleine teams. Specifiek daarbij passend is een variatie aan sferen die comfort bieden en inspiratie geven. Dit kan zijn van friends-group kamers op de woonverdiepingen waar men lokaal uit bed stapt en gelijk samen achter de computer kruipt, tot huis-werkkamers,

koffiecorner werkplekken, salonburo's, stille bunker plekken, open landschappen, moderne lichte ruimten en klassieke hoge ruimten. Naast deze werkplekken worden een rijk palet aan verschillende gemeenschappelijke ruimtes, meeting rooms en sociale ontmoetingsplekken aangeboden zowel binnen als buiten. De werken woonomgeving raken met elkaar verweven.

## Flexibiliteit

De gebouwen zijn flexibel van opzet en staan altijd mix-use en interactie voor. De functies versterken elkaar en de gebouwen kunnen reageren op toekomstige veranderingen binnen het fluïde WWLL-concept. De campus is hiermee toekomstbestendig en er ontstaat een dynamisch stukje stad wat zich passend moet voegen in de historische omgeving.





SITE







# ONTWIKKELING VAN DE LOCATIE



**1880**  
Locatie ligt ter plaatse van de vestingwerken



**1890**  
De parksingel met villabebouwing wordt aangelegd



**1940**  
De driehoek van de schouwburg wordt bebouwd



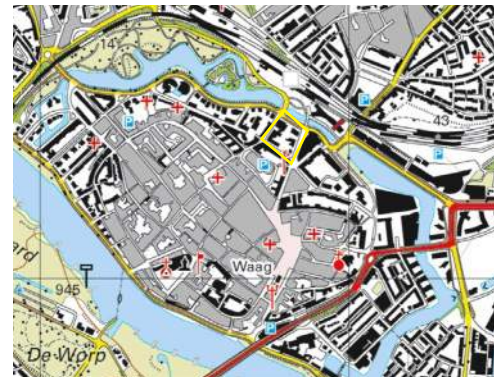
**1960**  
Vernieuwing van de bebouwing Brinkpoortstraat



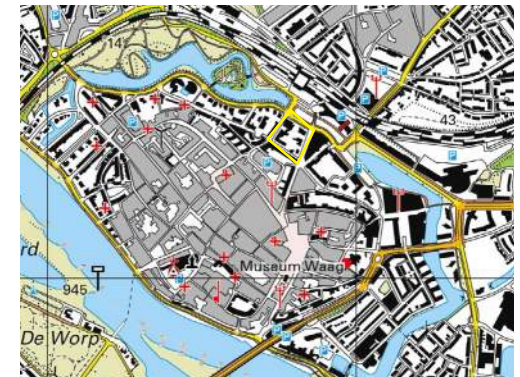
**1990**  
Villa's hoek Keizersingel wordt vervangen door bank



**2000**  
Kantoren Leeuwenbrug & schouwburg gerealiseerd



**2010**  
Singel wordt weer doorgezet over het stationsplein



**2018**  
Singel is weer verdwenen van het stationsplein

Deventer is een stad met een grote historische gelaagdheid zoals mooi wordt omschreven in het Beeldkwaliteitsplan Deventer Binnenstad. Het carré van Topicus heeft de kans om deze gelaagdheid te versterken.

De locatie is gelegen aan de noordzijde van het centrum, buiten de Middeleeuwse kern. De locatie ontstond nadat de vesting was gedempt (18880) en er een parkachtige singel werd ontwikkeld met aangrenzend een lint van villa's. De structuur van de singel liep door tot aan hotel de Keizer (1890). Op het bouwblok van de

Topicus locatie werden op de ene helft 5 villa's gebouwd en werd de andere helft beschikbaar gesteld aan de Rijkskweekschool.

Zowel de locatie als de inrichting van de Singel zijn daarna volop veranderd. In de jaren 20 van de vorige eeuw werd de singel ter plaatse van de huidige schouwburg gedempt en bebouwd. In de jaren 80 en 90 volgde een verdere stadsvernieuwing met op het carré de sloop van twee villa's op de hoek van de Keizerstraat Singel en de sloop van de vleugel van de Rijksleerschool. De vervangende nieuwbouw is

zichtbaar in de huidige situatie. Op de driehoek werd de stadsschouwburg met aangrenzend het filmhuis en woningbouw gerealiseerd.

In de afgelopen decennia is de singel ter plaatse van het stationsplein flink van karakter verschoten. Van een bebouwde wig met aan weerszijde singel (1990), tot het doorlopen van de Singel (2010), naar de huidige situatie. Voor een verdere toelichting naar de ontwikkeling van de locatie zie ook de cultuurhistorische analyse van SteenhuisMeurs van september 2021.

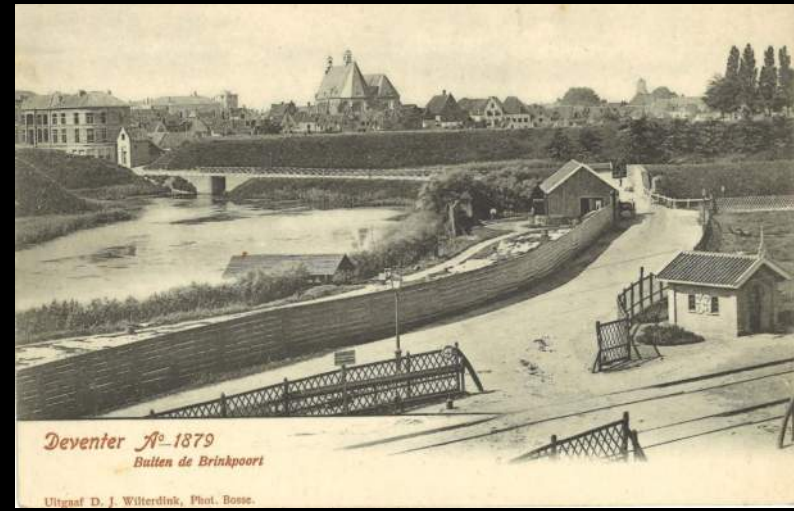




1870 | Ontmanteling van de Brinkpoort



1870 | Ontmanteling van de Brinkpoort



1879 | De locatie voordat deze werd bebouwd.



1872 | Aanleg Keizerstraat



ca. 1900 | De groenstructuur loopt voor de locatie door



ca. 1900 | De Leeuwenbrug



ca 1950 | Singel



1990 | Singelstraat



1990 | Keizerstraat

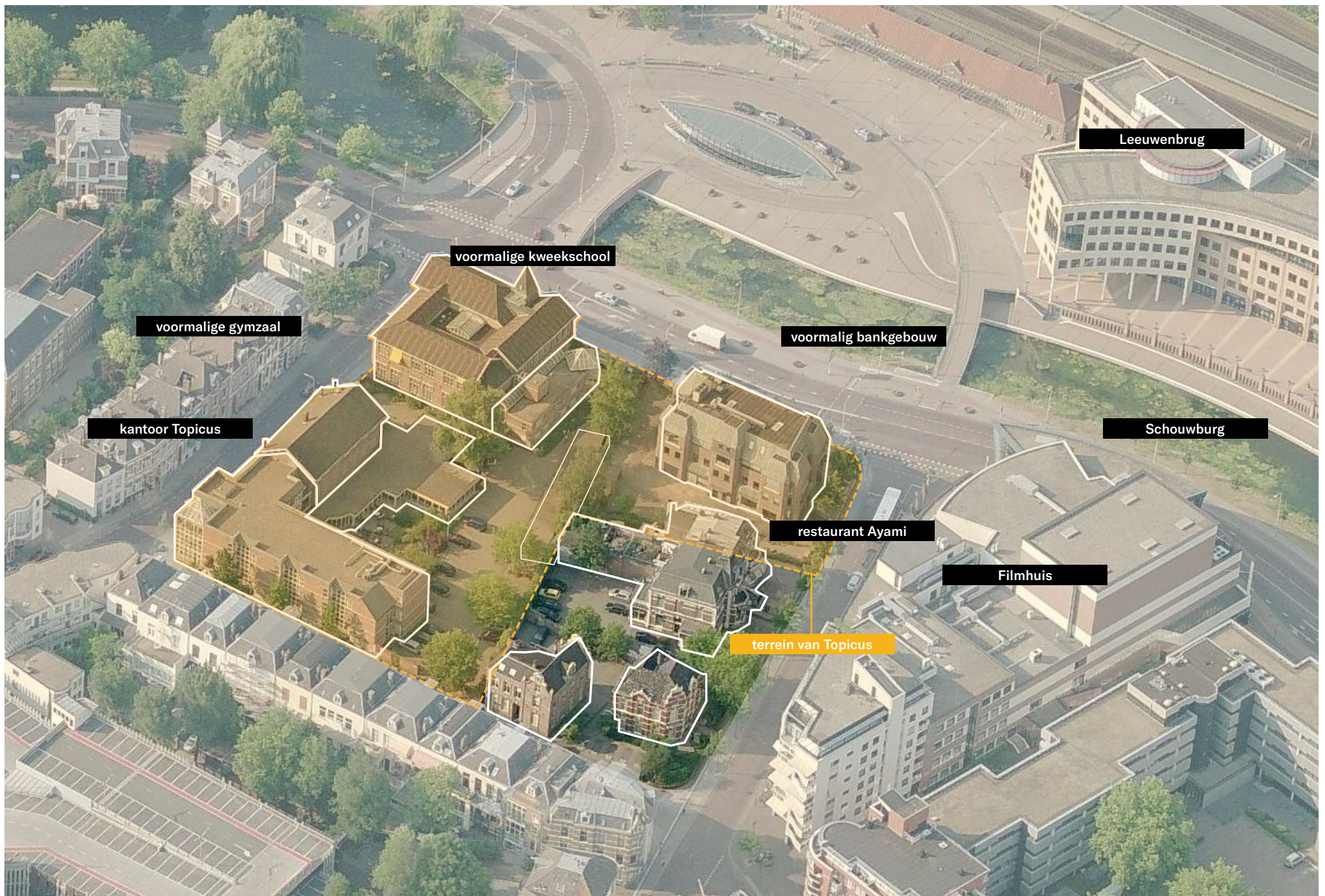


## HUDIDIGE STATUS VAN DE LOCATIE

De huidige status van de locatie is zeer introvert en versteend met een centrale entree in het midden van het bouwblok aan het parkeerterrein. De gebouwen zijn met elkaar verbonden door een later toegevoegde laagbouw. Er staan enkele waardevolle gebouwen waaronder het Kweekschoolgebouw. De huidige opzet sluit niet aan bij de uitstraling van een campus die Topicus voor ogen heeft. Er ligt een kans om een entree van de stad te maken die past bij Deventer en bij deze plek.







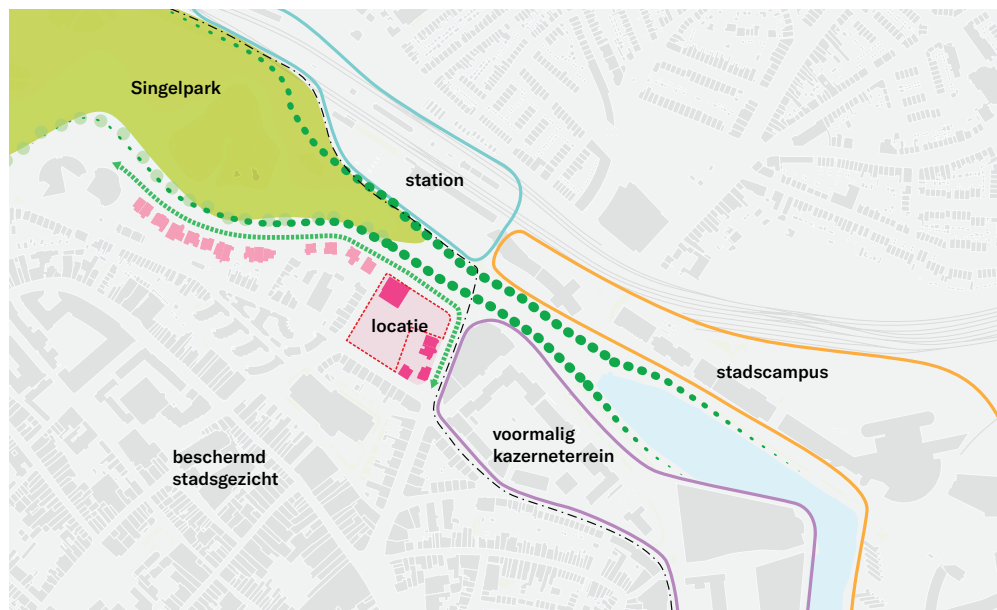
Aan de hand van vier kernwaarden is de locatie geanalyseerd. Deze kernwaarden omschrijven de essentie van de locatie. Vanuit deze waarden volgen vervolgens de randvoorwaarden van het masterplan:

1. Entreezone van de historische stad
2. Scharnierpunt in de groene parksingel
3. Ensemble als samenstel van individuele panden
4. Dominante en gevarieerde groene contramal

Op de volgende pagina's worden vanuit de kernwaarden de randvoorwaarden omschreven.

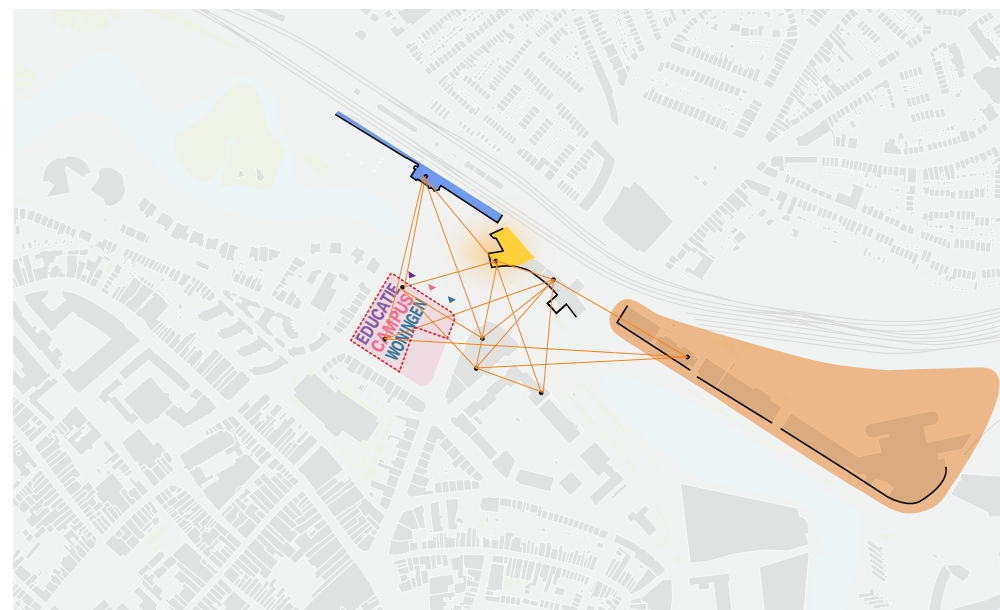


# 1 | ENTREEZONE VAN DE HISTORISCHE STAD



## Heldere demarcatie van verschillende structuren

De rand van de historische stad wordt leesbaar, bijdrage aan het vergroenen van het stationsplein.



## Levendigheid aan het stationsplein

Divers en gemixte functies met een duidelijke entree/voorkant aan het plein op de locatie. Het project gaat programmatisch de verbinding aan met de dynamiek van het station en de stadscampus.



## Versterken van de route binnenstad - station

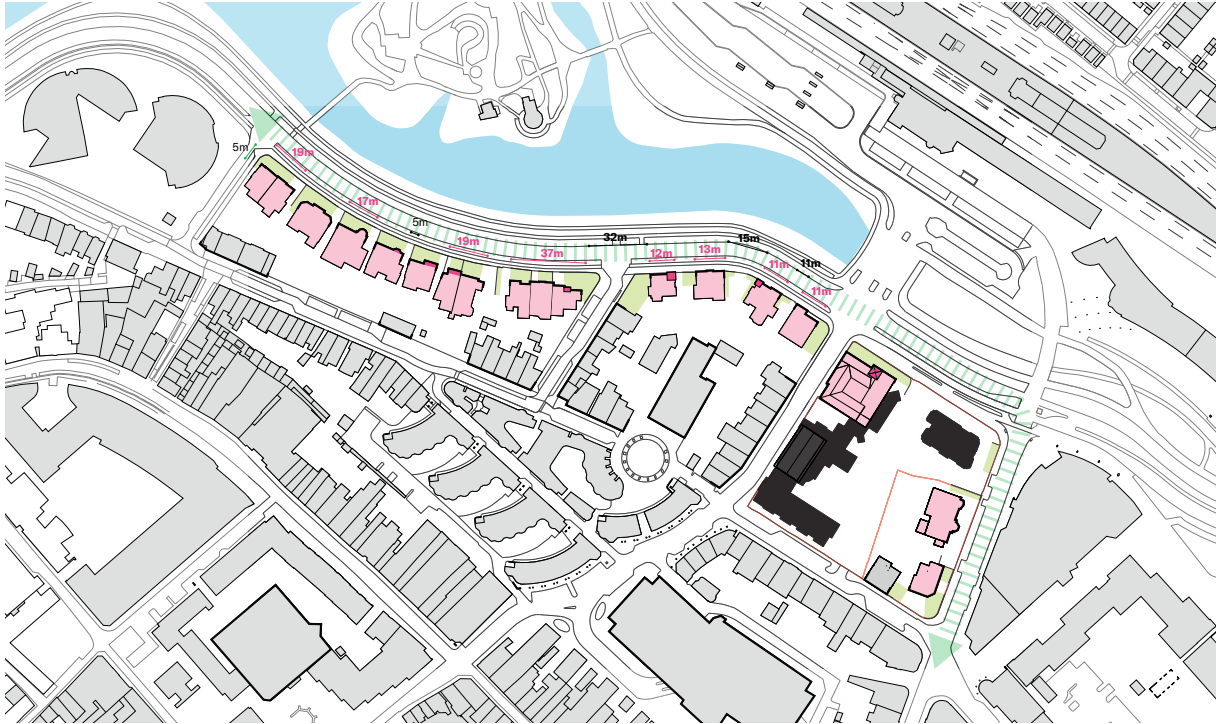
Met name de hoeken zijn belangrijke schakels in de route van het station naar de binnenstad. Hotel De Keizer is hiervan een goed voorbeeld. We zien kansen om een architectonische verbijzondering te maken met een actieve plint op de hoek Keizerstraat / Singel en op de hoek Singelstraat / Brinkpoortstraat.



## Versterken van een fijnmazig netwerk

Naast de hoofdstructuren ontstaat er een fijnmazig netwerk wat informele verbindingen aan gaat met de omgeving. Het carré kent hiermee een mate van doorwaadbaarheid. De doorwaadbaarheid met filmhuis en stadsschouwburg is belangrijk als in de toekomst ook deze locatie kan worden betrokken.





### Beschermd stadsgezicht

De rand van de historische stad aan de noordzijde wordt gevormd door de 19de eeuwse parksingelstructuur. Het carré is onderdeel van deze structuur; een lint van villa's aan de Singel waar het groen tussendoor stroomt. Zoals zichtbaar in de historische analyse liep de singelstructuur voorheen door tot aan hotel de Keizer. Dit verklaart de bestaande villa's aan de Keizerstraat. Het doorlopen van de structuur is nu niet goed meer leesbaar omdat de singel niet meer door loopt en ook twee villa's op de hoek Keizerstraat/ Singel zijn vervangen door het voormalig bankfiliaal.

### Versterken van de Parksingelstructuur

Het is de ambitie om de structuur van de Parksingel te versterken en daarmee recht te doen aan het beschermd stadsgezicht. Stedenbouwkundige kenmerken van de structuur:

- samenhang groene buitenruimte en de bebouwing
- dynamiek van de massa
- verspringende rooilijnen
- typische parcelering van de bebouwing
- volumes als samengestelde elementen
- groene voorzones van de bebouwing

### Eigentijdse interpretatie

De nieuwe inpassing bouwt voort op de aanwezige kwaliteiten van de plek, maar doet dit wel op een eigentijdse manier die past bij een inpassing van de 21ste eeuw. Er ontstaat daarmee een samenspel tussen het bestaande en het nieuwe en er ontstaan verschillende tijdlagen in de stad. Deze strategie volgt de aanpak zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan Deventer Binnenstad:

*'Nieuwe gebouwen met een eigentijdse uitstraling zijn zeker mogelijk, zolang het ontwerp zich voegt in het ritme en de sfeer van de omliggende stad. Ingrepen komen voort uit en refereren aan hun omgeving. Zo kan de historische kwaliteit en identiteit worden geborgd, terwijl er ook ruimte voor nieuwe interpretaties en oplossingen ontstaat.'*



De hoek Keizerstraat / Singel anno 1900

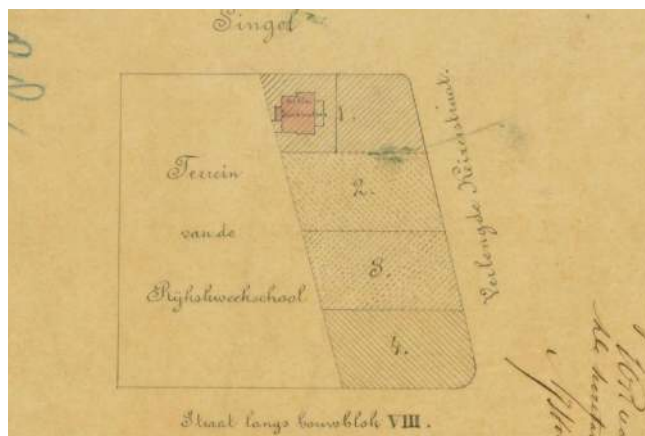


De huidige situatie hoek Keizerstraat / Singel



### 3 | ENSEMBLE EN SAMENHANG

De opbouw van het blok kent historisch gezien samenhang. Het uitgangspunt is om voort te bouwen op de logica van de plek met enerzijds de representatieve zijde van villa's aan de Singel en anderzijds het ensemble van de kweekschool (zie ook de naastgelegen afbeelding met de historische verkaveling van het bouwblok). Kenmerken van het bestaande idioom van de bebouwing van de 19de eeuwse schil worden ingezet als drager van de identiteit en op een eigentijdse manier vertaald naar de nieuwe bebouwing. Met de toevoegingen ontstaat er een mix van oud en nieuw die het unieke karakter van de plek versterkt.



Historische verkaveling van de locatie



Tweedelig karakter van de locatie goed afleesbaar

#### Parcelering en opbouw

- De Parksingel wordt gekenmerkt door vrijstaande villa's met een voortuinzone.
- Aan de Singelstraat / Brinkpoortstraat ontstaat er juist een ensemble van meer aanéengesloten gebouwen
- Volumes kennen een rijkheid met samengestelde elementen, elegante verhoudingen, versprongen rooilijnen, en platiciteit door terugtrappende volumes (setbacks).

#### Rijkheid overgangen binnen buiten

- Samenspel van groen en gebouw zorgt voor rijkheid in de overgangen van binnen naar buiten.
- De overgang wordt geregeld door middel van een breed palet van architectonische middelen zoals hekken, voortuinen, trappen en opgetilde begane grond. Door deze elementen wordt de overgang driedimensionaal.

#### Rijke detaillering

- Rijke en verfijnde detaillering
- Werken met textuur en belijning
- Zorgvuldige beëindiging van de volumes



Samengesteld volume van de Kweekschool



Samenspel van groen en gebouw



Geleding met verhoogde plint en setback



Voortuinzone aan de Singel



Diepte en reliëf in de gevels



Hekwerken werken samen met de architectuur

Bovenstaande elementen zijn verder uitgewerkt in een aantal richtlijnen voor de bebouwing in deel 2 van dit concept masterplan.





Heringerichte Keizerstraat



Vernieuwde Singel



Brinkpoorstraat



Singelstraat

### Diversiteit aan sferen

Rondom het Carré zijn verschillende sferen in de omliggende straten (contramal). Uitgangspunt is om deze verschillende sferen te vieren en per straat (boulevard, woonstraatje, Singel, stadstraat) zorgvuldig te reageren met het ontwerp. Dit is in de huidige situatie niet het geval. Integendeel, nu is de aansluiting op de contramal zeer gesloten. Er geen entree's aan de buitenzijde van het blok en door slagbomen is het terrein afgesloten van de omgeving. Bordjes met verboden toegang voor onbevoegden versterken momenteel het gevoel van een afgesloten enclave in de stad. - zie ook het onderstaande diagram.



### Levendige plint

De invulling van de plint en de aansluiting op de contramal is hier cruciaal. Het is de ambitie om levendigheid in de plint te brengen, en diversiteit aan te brengen in de overgangen van de campus naar de openbare ruimte.

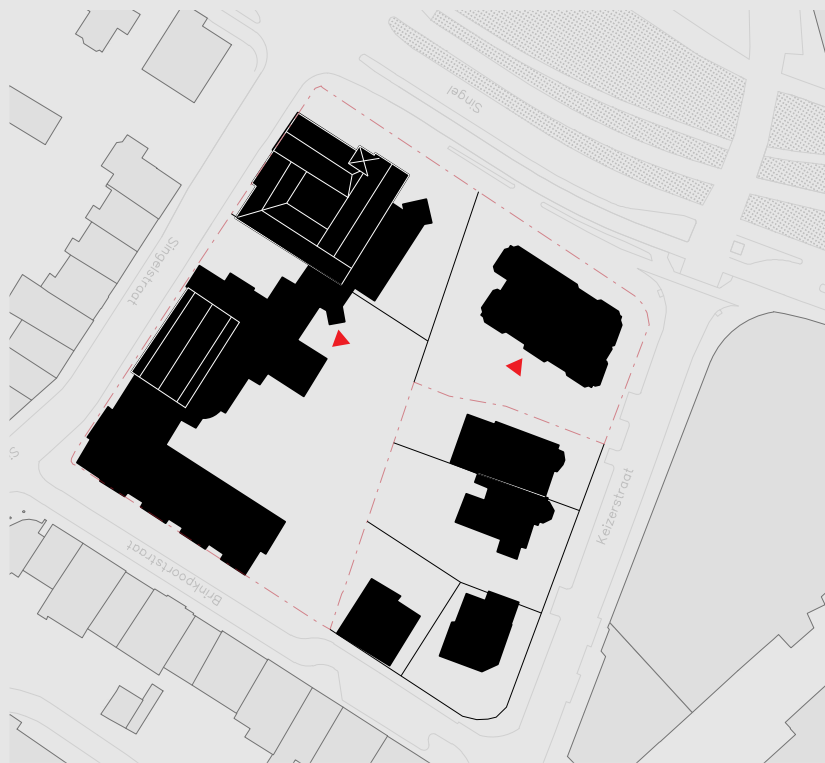




# Deel 2 | uitwerking

- Aansluiting op de context en overzicht
- Gebouwenvelop (rooilijnen & hoogtes)
- Ruimtelijk concept Masterplan
- Organisatie programma
- Materialisatie & uitstraling gebouwen
- Uitwerking maaiveld / landschap
- Natuurinclusief & klimaatadaptief
- Logistiek, beheer & fasering
- Communicatie





**Van introvert en aaneengekoekte massa..**



**...naar op zichzelf staande volumes in een groene setting**

Uitgangspunt is het maken van een doorwaadbare structuur met losse volumes passend bij de omliggende stedelijke structuur. In de huidige situatie in het carré is deze structuur slecht afleesbaar. De gebouwen zijn aan elkaar gekoekt door een éénlaags volume in het midden van het carré met hierin ook de centrale entree. Dit leidt ertoe dat er een introvert geheel is ontstaan waarbij de gebouwen geen relatie meer aangaan met de omgeving. Als de gebruiker eenmaal binnen is via de centrale entree ervaart deze niets meer van de omgeving en vice versa. Dit leidt

ertoe dat de omliggende straatjes doods aanvoelen. En dat individuele gebouwen niet meer als individuele gebouwen functioneren. De entree van de Kweekschool aan de Singel is bijvoorbeeld niet meer in gebruik waardoor er een discrepantie is ontstaan tussen de logica en opzet van de stedelijke structuur en het eigenlijke gebruik van het carré.

Het is onze ambitie om voor het carré weer een ruimtelijke opzet te maken die aansluit bij de plek. Losse volumes in een groene setting vormen hier een doorwaadbaar geheel. Er

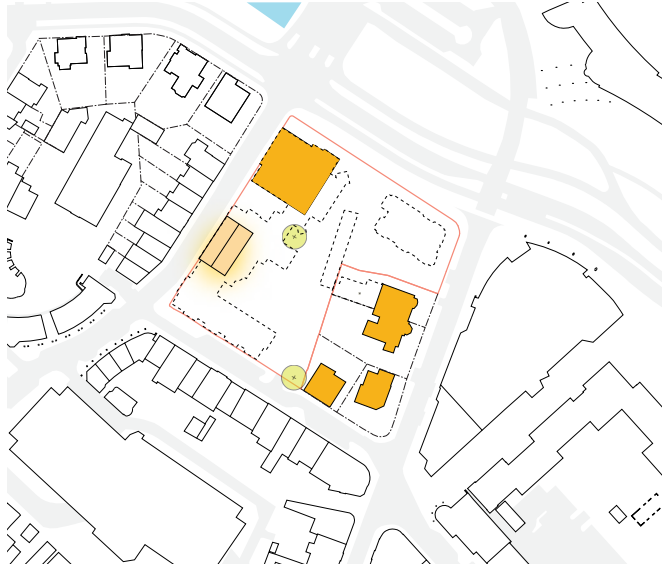
ontstaat een familie van gebouwen met een duidelijke eigen entree, levendigheid in de plint en een open en aantrekkelijke uitstraling naar de omgeving. Het wordt duidelijk dat hier het dynamische weefsel van de binnenstart begint. In het hart van het gebied ontvouwt zich een verrassende en doorwaadbare groene binnenwereld die van meerwaarde is voor zowel de gebruikers van het carré als voor de omwonenden.



# IMPRESSIE VANUIT DE SINGEL

Indicatieve verbeelding van de volumes aan de Singel





De bestaande gebouwen en waardevolle bomen (waar mogelijk) zijn het startpunt van de interventie.



De parksingelstructuur zet zich door. Kenmerkend hiervoor is de verweving van groen en gebouw, en de schaal, elegantie en ritme van de bebouwing.



Aan de Singelstraat en Brinkpoortstraat ontstaat een stedelijk ensemble refererend naar het complex van de voormalige Kweekschool.



In het hart van het Carré ontstaat een groene, weelderige en informele binnenwereld in contrast met de meer formele buitenzijde van het blok.



De bebouwing voegt zich in materialisatie naar de bestaande omgeving waardoor er een coherent stadsbeeld ontstaat.



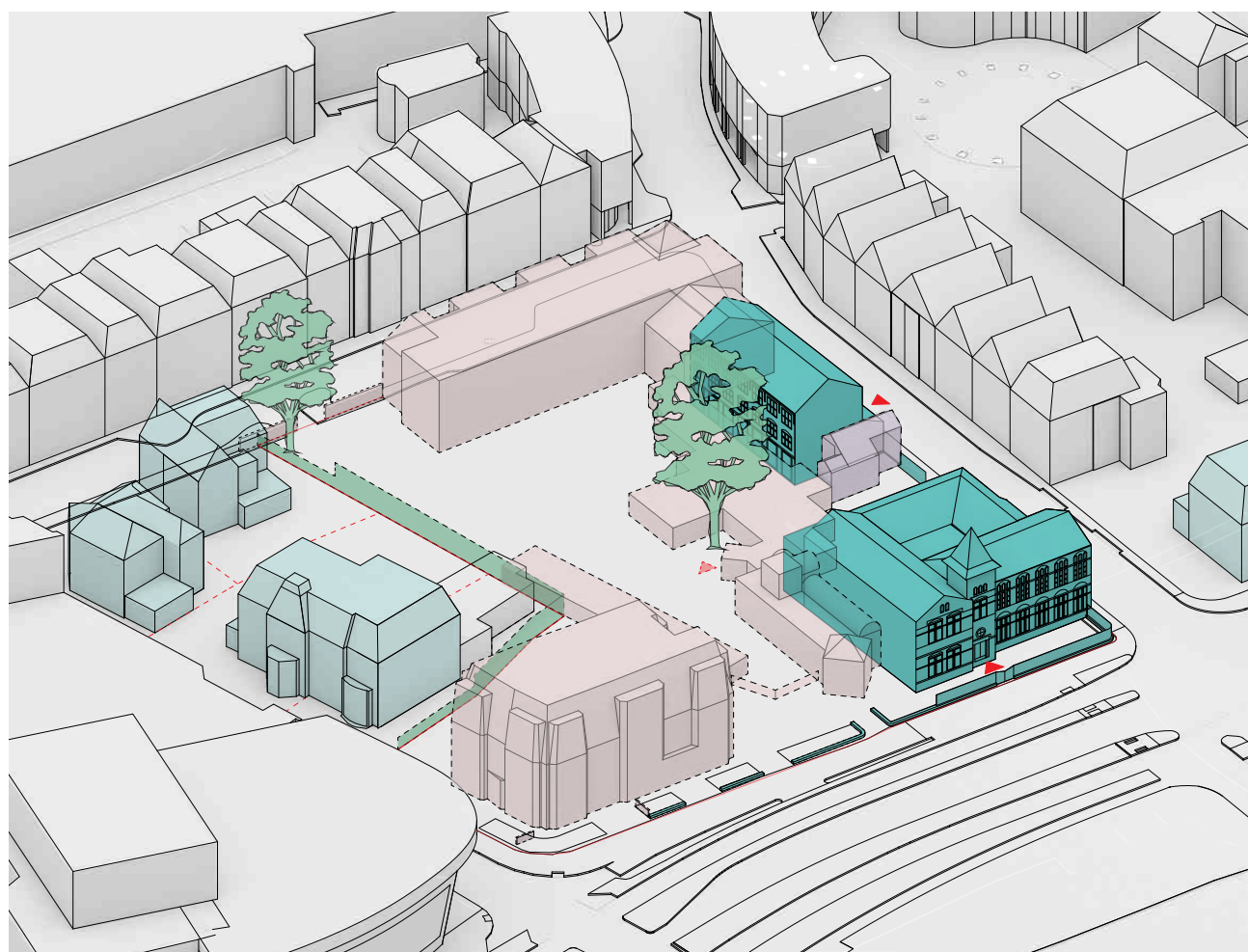
Er ontstaat een dynamische campus met een mix van Wonen Werken Leren en Leisure. De hoekgebouwen begeleiden de route stad - station.



# WAAR BOUWEN WE OP VOORT

## Behouden en versterken

- Bestaande gebouwen komen weer vrij te staan door de aanbouwen van 1990 te slopen. Dit betreft de laagbouw in het hart van de locatie die momenteel de verbinding legt tussen Kweekschool en Gymzaal en de aanbouw van twee lagen die tegen de Kweekschool is geplaatst.
- Voor de gymzaal zijn er over tijd een flink aantal aanpassing geweest aan het gebouw. Zo is het dak opgehoogd en is het entreevolume aan de zuidzijde van de gymzaal gesloopt en vervangen door een groter volume. Aan het binnenterrein grenst nu nog de verbindende laagbouw die zal worden gesloopt. Deze staat koud tegen zowel het hoofdvolume als het entreevolume noordzijde. Aan de Brinkpoortstraat heeft de gymzaal nu een zeer gesloten uitstraling. Bij de uitwerking van het masterplan zal worden onderzocht hoe oud en nieuw hier samen een nieuw ensemble kunnen vormen. Met name de plasticiteit van het ensemble en de kenmerkende kapvormen en draairichtingen zullen hierin worden meegenomen.
- Behouden van groen waar mogelijk, in ieder geval de monumentale Lindeboom in het hart van het carré. Voor de Plataan aan de Brinkpoortstraat wordt gekeken of het mogelijk is om deze in te passen of te vervangen door een inheemse soort.
- De voormalige hoofdentree van de Kweekschool wordt weer in gebruik genomen.
- Behouden en/ of versterken van overgangen en waardevolle muurtjes en hekwerken.
- Het binnengebied is zeer versteend. Grote kans om dit meer te vergroenen.



- Waardevolle elementen te behouden
- Waardevolle elementen buiten de site
- Ontwerpintentie waardevol, huidige uitvoering zeer matig
- - - Afgewaardeerde elementen
- - - Nadere studie nodig in fase masterplan

## Afgewaardeerd

- Het bankgebouw op de hoek Keizerstraat / Singel is niet passend met de korrelgrootte en uitstraling van de villabebouwing aan de parksingel en wordt gesloopt.
- De vleugel aan de Brinkpoortstraat uit 1990 heeft een ruimtelijke organisatie die niet bruikbaar is en heeft bovendien een uitstraling die niet passend is op deze plek en wordt gesloopt.





Aanbouwen verwijderen



Volume bankgebouw verwijderen



Reclameaanduiding te overheersend



Aanbouwen verwijderen



Volume Brinkpootstraat verwijderen



Gebouw zeer gesloten en introvert



Behoud volume Kweekschool inclusief muurtjes



Kans vergroenen van het binnengebied



Kans Ensemble beëindiging daken



Behoud monumentale Lindeboom



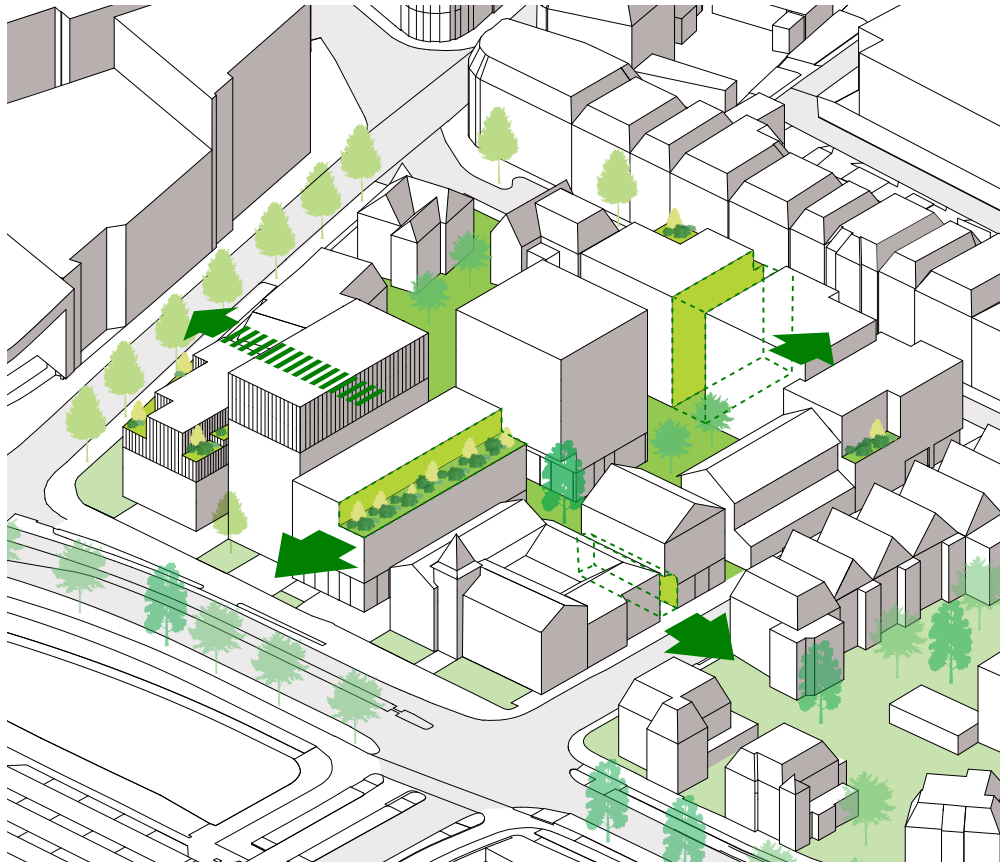
Kans meer openen van de gevel gymzaal



Kans impuls geven aan de contramal in levendigheid en groen



## WAT VOEGEN WE TOE



### Zorgvuldige inpassing versterkt het bestaande

De nieuwbouw die aan de locatie wordt toegevoegd is erop gericht de bestaande stedelijke structuren te versterken. Er ontstaat een samenspel van bestaande bebouwing, nieuwe bebouwing en de groene buitenruimte.

We onderscheiden hierin de volgende zones:

- De zone Parksingelstructuur
- De zone Ensemble aan de Brinkpoortstraat en Singelstraat
- De zone van de groene binnenwereld.



### Parksingelstructuur

Aan de Singel ontstaan er drie samengestelde volumes met breedtes en korrelgroottes die aansluit bij de Parksingelstructuur.

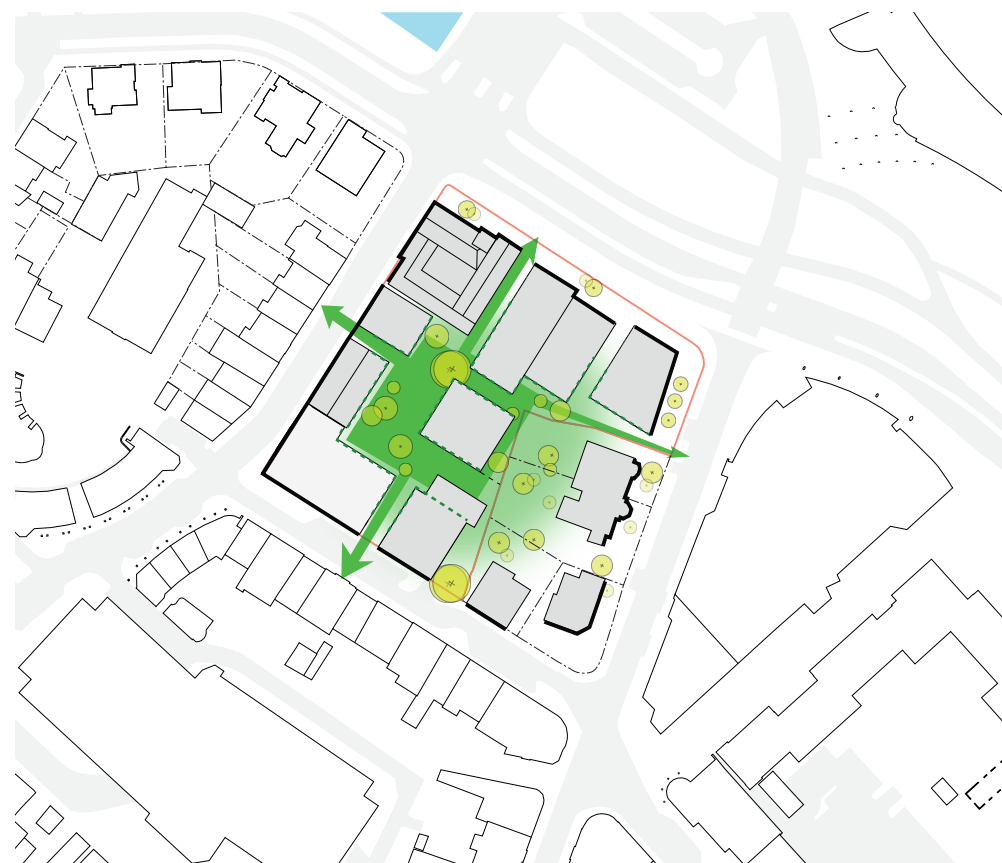
- De massa is dynamisch door het springen in hoogte, het springen van de rooilijnen en wisselende breedte en korrelgroottes van de gebouwen.
- Doorzichten onthullen de groene binnenwereld.
- Uitnodigende, royale en levendige begane grond met per gebouw een herkenbare entree.
- Op de hoek van de Keizerstraat/ Singel een hedendaagse villa maakt leesbaar dat de parksingelstructuur de hoek om vouwt.
- In het midden een samengesteld volume uit twee delen met een verspringende rooilijn waardoor een korrelgrootte ontstaat die past bij de villa's.
- Er ontstaat een semi-publieke voortuinzone die door middel van in de architectuur geïntegreerde hekwerken, trapjes hoogteverschillen en muurtjes een prettige verblijfsplek aan het stationsplein maakt.
- Door setbacks ontstaan er groene terrassen wat zorgt voor een levendig beeld aan het stationsplein.



### Ensemblezone Brinkpoortstraat / Singelstraat

De gebouwen aan de Brinkpoortstraat en Singelstraat werken samen als een ensemble.

- De gebouwen vormen tezamen een wandbebouwing aan de Brinkpoortstraat / Singelstraat. Gebouwen staan in de rooilijn.
- Er is een rijkheid in de opbouw van de volumes. Met kappen (in verschillende draairichtingen) en setbacks kennen de bestaande gebouwen een bijzondere beëindiging en sterke plasticiteit. De gootlijn verspringt in hoogte wat de lengte van het ensemble breekt en het geheel een menselijke maat en ritmiek geeft.
- Rijkheid in het materiaalgebruik geeft differentiatie aan het ensemble en geeft de volumes een duidelijke geleiding.
- In de volgende fase wordt de samenhang en balans tussen de volumes verder onderzocht.



### Groene binnenwereld met steegjes

In het hart van het plan ontstaat een groene binnenwereld. Deze binnenwereld is doorwaadbaar.

- De monumentale Lindeboom krijgt een prominente plek in het hart van het plan. Voor de overige bomen (onder andere de Plataan in de Brinkpoortstraat) wordt gekeken of deze in is te passen.
- Inrichting kent een flexibele padenstructuur en kan daarmee nog reageren op ontwikkelingen in het plan en in de toekomst.
- Zorgvuldige aansluiting van de padenstructuur op de contramal.
- Het is de ambitie om een groene binnenwereld te maken. Hiervoor moeten de juiste condities worden gecreeërd:
- Percentage bebouwd is maximaal 60%.
- Van deel onbebouwd is minimaal 50% groen.
- Daken zijn nadrukkelijk onderdeel van de visie van de groene binnenwereld.



# KORRELGROOTTE

## Goothogtes en beëindiging volumes

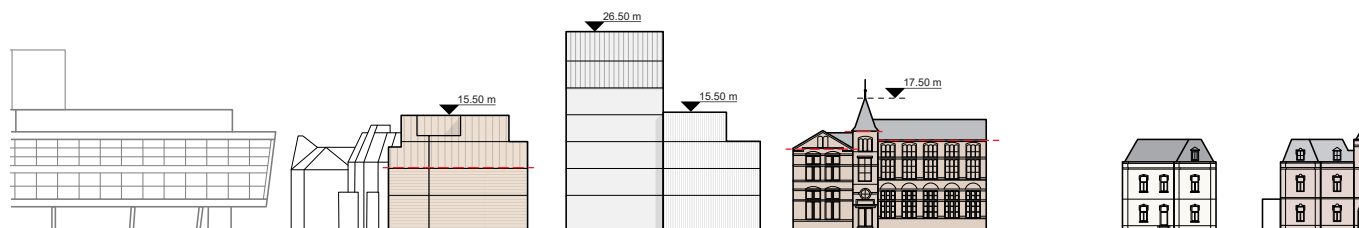
De gebouwen kennen in basis een hoogte van 4 of 5 lagen. Er wordt geleiding aangebracht in de volumes door middel van een verbijzondering van de laatste lagen. Naar de randen toe worden door middel van setbacks of door verandering van het materiaal de volumes genuanceerd. In naastgelegen diagram is per gebouw de gootlijn aangegeven. In de richtlijnen (p34) wordt dit verder toegelicht. Er zijn twee volumes die afwijken van de hoogte van 4 of 5 lagen. Dit betreffen het volume in het midden in de groene zone (7 lagen) en deels één van de volumes aan de singel (7 lagen). Aan de singel is het doel om een dynamische bouwmassa te realiseren, met verspringende rooilijnen en samengestelde volumes. Dit volume in het midden vergt nog nadere uitwerking in de volgende fase (zie ook de paarse ster in de overzichtstekening).

## Parcelering

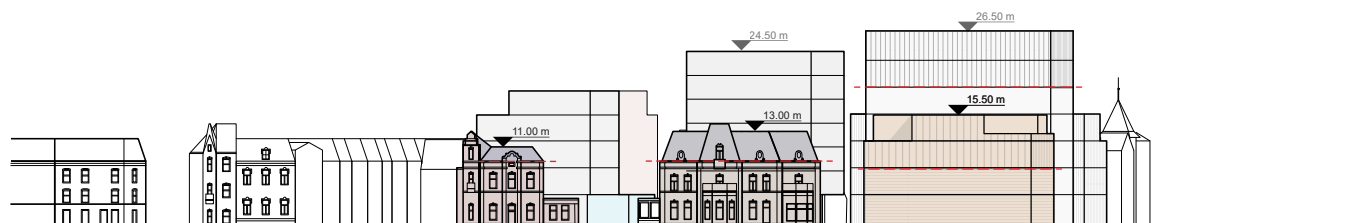
De breedte van de panden (parcelering) is per zone verschillend en wordt bepaald door de ritmiek van de parksingel of door historische opzet van de kavel. In de singelzone is de breedte wisselend tussen minimaal 11 en maximaal 15 meter. De rooilijn van naastgelegen panden kent sprongen van minimaal 0,75 meter. In de ensemblezone kennen de gebouwen een grotere breedte.

## Onbebouwde ruimte

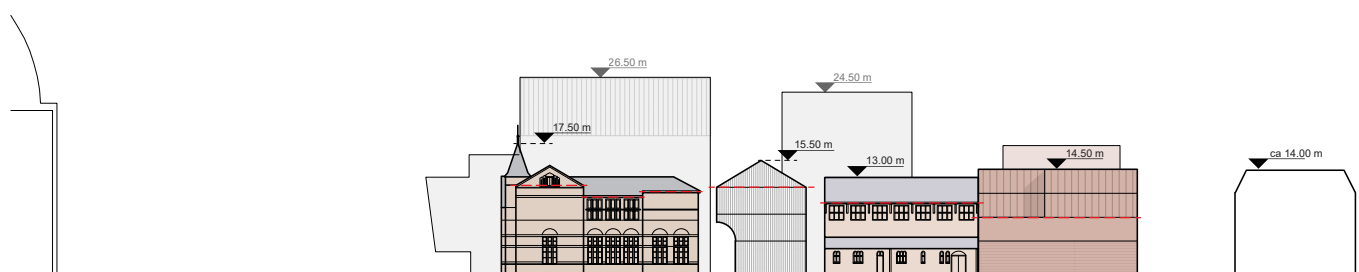
Voor het gehele plot geldt dat maximaal 60% wordt bebouwd. Voor de inrichting van de onbebouwde ruimte geldt dat maximaal 50% wordt verhard zodat er genoeg ruimte is om te vergroenen. De breedte van de doorgangen varieert wat afhankelijk is van de hoogte van de naastgelegen bebouwing en de zichtlijnen op maaiveld. Het volume in de groene zone heeft aan de noordzijde over de onderste twee lagen een setback waardoor vanaf de Keizerstraat een zichtlijn ontstaat naar het pleintje. Ook het volume aan de Singelstraat heeft op de begane grond een setback om de visuele verbinding tussen de Singelstraat en het pleintje te versterken.



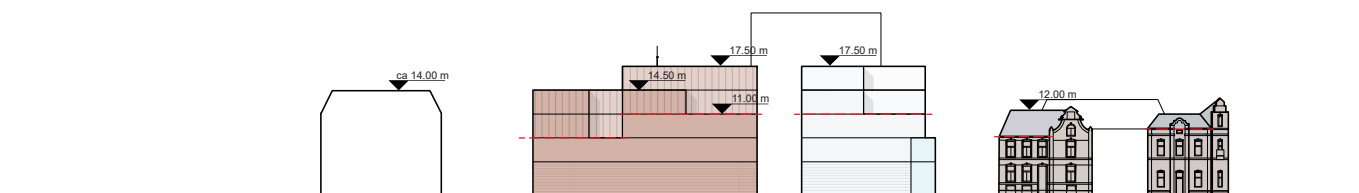
Aanzicht Singel



Aanzicht Keizerstraat



Aanzicht Singelstraat



Aanzicht Brinkpoortstraat



Brinkpoortstraat gezien vanaf de hoek Singelstraat

Aan de Brinkpoortstraat zien wij een hoogte van 4 bouwlagen, met in de rooilijn ca. 14,5m hoogte, en terugliggend ten opzichte van de rooilijn een extra laag als passend. Dit is goed in verhouding met de hoogte van ca. 14m van de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Brinkpoortstraat. Zoals ook in de bovenstaande diagram aangegeven, is de geleiding van het volume hier belangrijk. Met de voorgestelde hoofdmassageleding vinden wij dit voorstel uit stedenbouwkundig oogpunt een passende invulling voor de Brinkpoortstraat. Het voorstel sluit aan bij de bouwlagen zoals omschreven in het ontwikkelperspectief: een bouwhoogte van 3 bouwlagen kantoren of 4 woonlagen. Ook wordt in het ontwikkelperspectief aangegeven dat terugliggend ten opzichte van de rooilijn een extra bouwlaag denkbaar is. In ons voorstel komen de vier woonlagen in de rooilijn hoger uit dan de omschreven 11,5m in het ontwikkelperspectief. Dit heeft twee redenen. Ten eerste willen wij een plint maken van 4,5 meter hoogte zodat deze ook in de toekomst flexibel te gebruiken is. Het gebouw krijgt daardoor kwaliteit en toekomstwaarde. Ten tweede is het conform de minimale vrije verdiepingshoogte in het bouwbesluit niet mogelijk om 4 woonlagen binnen de genoemde hoogte van 11,5 meter te realiseren. In zoverre is het ontwikkelingsperspectief innerlijk tegenstrijdig omdat 4 woonlagen niet mogelijk zijn bij een bouwhoogte van 11,5 meter. Gevolg is dat de bouwhoogte in de rooilijn aan wordt gepast van 11,5 naar 14,5m.





## Geleding van de bouwmassa

De gebouwen hebben een heldere opbouw met een plint, een middeldeel en een top wat volgt uit de opbouw van de gebouwen in de 19de eeuwse schil. De plint is uitnodigend en heeft een open karakter, maar de gebouwen landen wel duidelijk op het maaiveld. In de plint heeft de materialisering diepte en textuur waardoor het een menselijke maat krijgt. De plint heeft een minimale hoogte van 4,5m voor flexibiliteit van het gebruik naar de toekomst. De top onderscheidt zich van het gebouw en is duidelijk afleesbaar. De gebouwen hebben een eigen uitstraling en karakteristiek maar vormen tezamen wel één geheel. Samen vormen ze een eigentijdse toevoeging aan het ensemble van de binnenstad.

## Principe dakvormen

De dakvormen zijn een belangrijk onderdeel van de inpassing in de Parksingelstructuur. Het dak wordt in de gebouwen op een moderne manier geïnterpreteerd zodat het dak ook functioneel kan worden ingezet voor klimaatadaptatie, energieopwekking en biodiversiteit. Ze vormen een onderdeel van het daklandschap en kappenlandschap van de binnenstad – waarin nieuw gebruik (groen, beleefbaarheid, verduurzaming) een plek krijgt. We zien de volgende types als mogelijk om het dak te onderscheiden:

### 1) Onderscheidend gevelconcept & materiaalgebruik

Door middel van een verandering aan textuur en materialisatie boven de gootlijn wordt het dak onderscheiden van de romp.

### 2) Werken met groene setbacks

Het dak wordt onderscheiden van de romp door middel van het terugzetten van de bouwmassa boven de gootlijn

### 3) Zowel materiaalverandering als setback

Punten 1 en 2 worden gecombineerd om het dak duidelijk te onderscheiden van de romp en plint.

### 4) Verwijzing naar kapvorm

Een zadeldak sluit aan op de bestaande bebouwing en duidt het begin van het dak ook aan.



Geleding met verhoogde plint en setback



Onderscheidt in textuur in de plint



Eigentijdse interpretatie van geleding



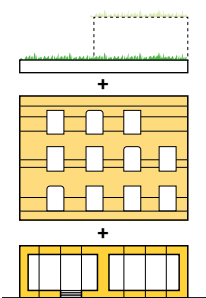
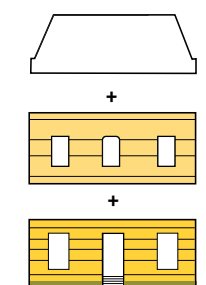
Geleding met verhoogde plint en setback



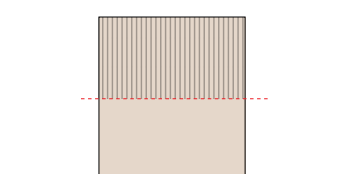
Onderscheidt in textuur in de plint



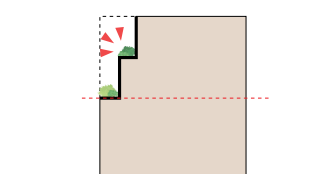
Eigentijdse interpretatie van geleding



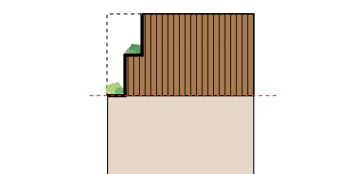
Heldere opbouw van de gebouwen



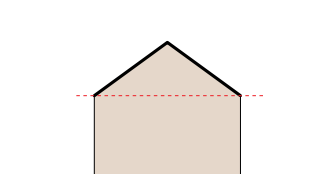
1. Onderscheidt in gevel/textuur



2. Groene setbacks



3. Groene setbacks + onderscheidend materiaal



4. Zadeldak







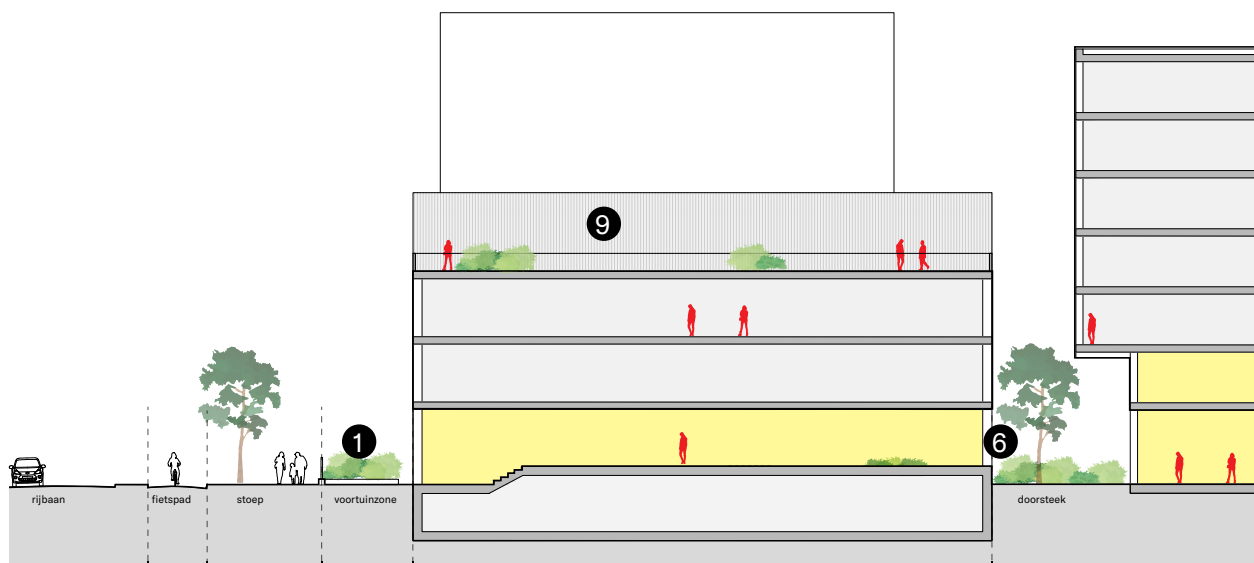
# RICHTLIJNEN BEBOUWING | OVERGANGEN

## Rijkheid in overgang binnen-buiten

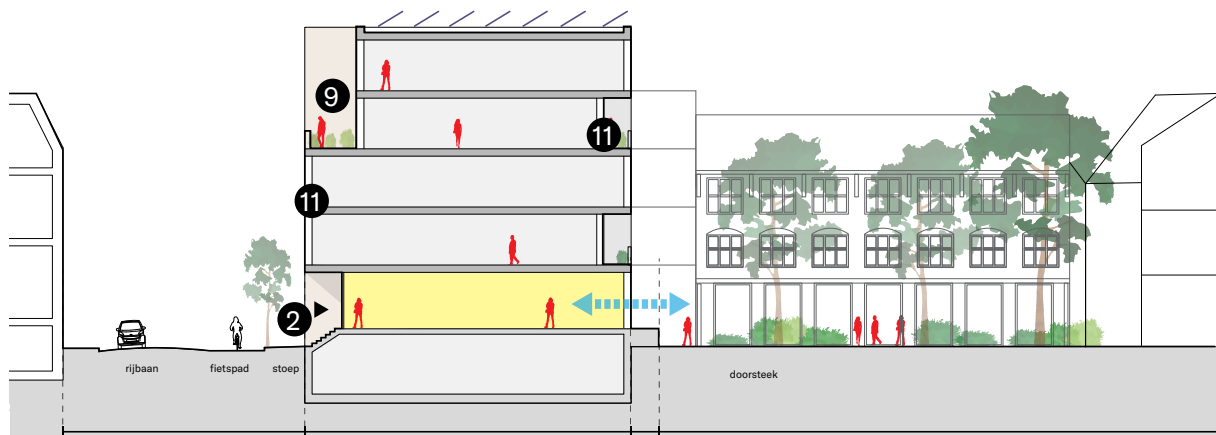
Kenmerkend voor de bebouwing aan de parksingel is de samenhang tussen de groene buitenruimte en de bebouwing. De overgangen tussen binnen en buiten zijn zacht door het maken van onder andere tuinkamers, loggia's, setbacks & dakterrassen. Er ontstaat een unieke beleving van binnenuit, maar tevens ontstaat er ook afstand en privacy naar de omliggende gebouwen door het maken van deze tussenlaag.

## Zones

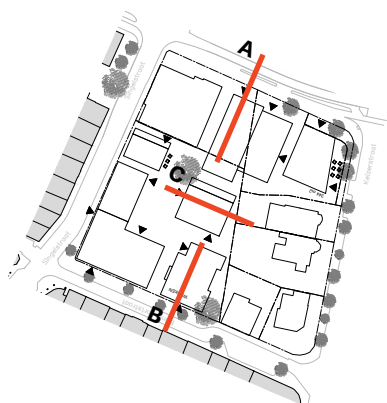
De gebouwen reageren per zone anders. Aan de parksingel kennen de gebouwen eerst een voortuin zone. De begane grond is opgetild. Door setbacks ontstaat er ook een zachte overgang en levendige uitstraling naar het stationsplein. Aan de Singelstraat / Brinkpoortstraat staan de gebouwen direct aan de openbare stoep. Het hoekgebouw heeft een opgetilde begane grond zodat er afstand ontstaat naar de openbare ruimte. Entrees zijn geplaatst in loggia's in het volume en geven daarmee diepte naar de straat. Door setbacks wordt op de verdiepingen afstand gecreëerd naar de straat en de omwonenden. In de groene binnenwereld zijn de gebouwen in de plint open waardoor de grens tussen binnen en buiten wordt vervaagd.



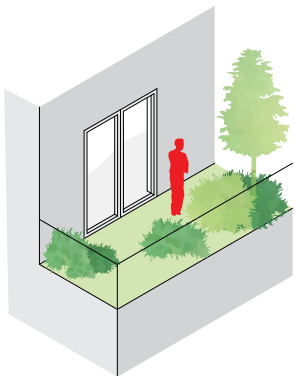
Principe aansluiting en opbouw Singelzone



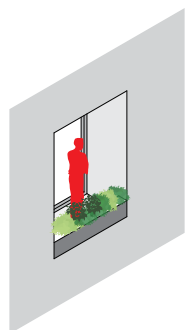
Principe aansluiting en opbouw Ensemblezone



Principe aansluiting groene zone



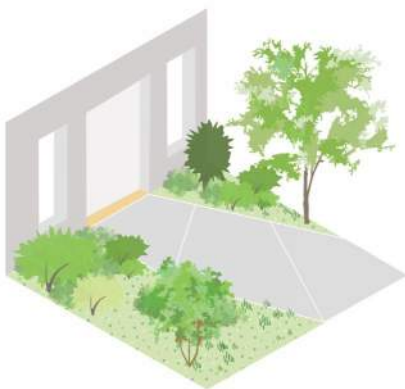
Opgetilde buitenruimtes: Toegankelijke dakterrassen met minimaal 50% groen (9)



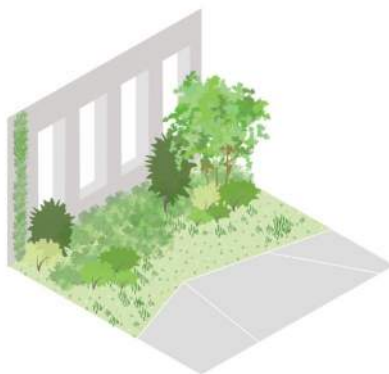
Opgetilde buitenruimtes: Teruggezette gevel met geïntegreerd groen (10)



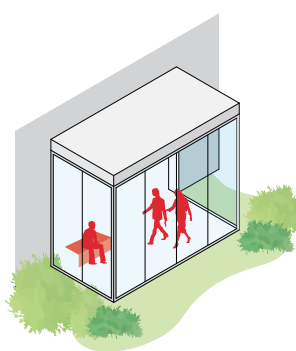
Opgetilde buitenruimtes: Loggia's en verdiepte balkons voor de woningen (11)



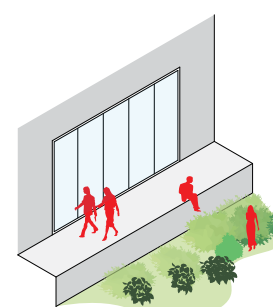
Binnengebied: Aansluiting op padenstructuur (5)



Binnengebied: Groen loopt tot aan de gevel (6)



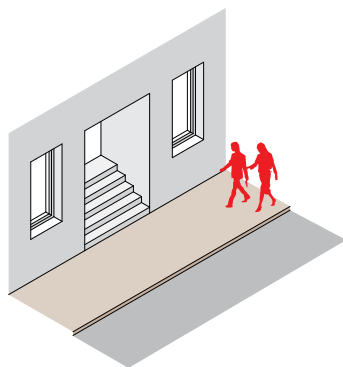
Binnengebied: Tuinkamers met directe verbinding met het groen (7)



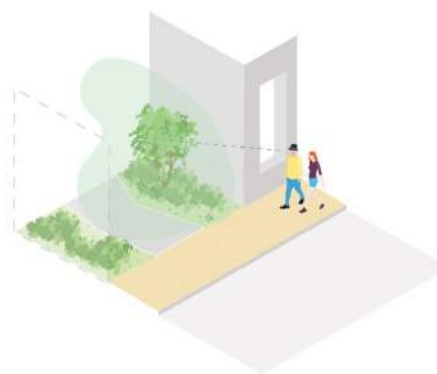
Binnengebied: Opgetilde begane grond loopt als veranda binnengebied in (8)



Randen: Aansluiting Singelzone (1)



Randen: Aansluiting Singelstraat/ Brinkpoortstraat (2)



Randen: Overgang naar steegjes (3)



4. Randen: Aansluiting terras (4)



## Alzijdigheid & oriëntatie

Gebouwen zijn alzijdig van uitstraling en consequent ontworpen zodat er geen achterkanten ontstaan. Wel reageren de gebouwen subtiel en specifiek naar de omgeving. Zo kan bijvoorbeeld de uitstraling van het volume naar het binnengebied subtiel verschillen van de uitstraling naar Singel. De gebouwen hebben ook ramen aan de steegjes (ogen op de straat) zodat er sociale controle ontstaat.

Daarnaast is de functie in het gebouw niet dominant voor de uitstraling. Naar de toekomst toe moet een flexibel gebruik van het gebouw mogelijk zijn en het is daarom niet wenselijk om een duidelijk woongebouw en een duidelijk kantoorgebouw te maken.

## Privacy en inkijk

Privacy is een belangrijk onderdeel van binnenstedelijke verdichting om zorgvuldig mee om te gaan zodat de impact van inkijk zo min mogelijk is. Dit geldt voor binnen het plangebied, maar vooral ook in de relatie naar de omgeving en de omwonenden. Hiervoor worden een aantal middelen ingezet:

## Open-dicht verhouding

De balans tussen openheid en privacy wordt geregeld door een zorgvuldige verhouding tussen open en dichte geveldelen. De nieuwe volumes sluiten aan bij de mate van geslotenheid bij de omliggende bebouwing. Waar mogelijk wordt directe inkijk vermeden door het slim positioneren van ramen. Ook wordt gebruikt gemaakt van screens zoals Braziliaans metselwerk of verticale lamellen waardoor wel daglicht wordt doorgelaten, maar inkijk wordt verminderd.

## Buitenruimtes

Buitenruimtes worden uitgevoerd als loggia's, dakterrassen en verdiepte balkons en worden daarmee onderdeel van het volume. Hierdoor ontstaat er meer afstand.

## Positie kernen

Kernen worden slim gepositioneerd waardoor inkijk in tuinen van de omliggende bebouwing tot een minimum wordt beperkt. Dit geldt met name voor het centrale volume. De kern is hier naar de oostzijde geschoven zodat de ruimtes in het gebouw geïoriënteerd zijn op het centrale pleintje en niet op de naastgelegen tuinen. Kernen zijn niet afleesbaar in de gevel.



- Alzijdige uitstraling van de blokken; geen achterkanten maken
- - - Speciale aandacht gevel ten behoeve van inkijk in naastgelegen tuinen
- ⋯ Positie van de kern stuurt de oriëntatie van het gebouw
- ▶ Entrees





Referentie open dicht verhouding en alzijdigheid



Functie is niet dominant in de uitstraling



Functie is niet dominant in de uitstraling



Referentie lamellen voor privacy



Referentie Braziliaans metselwerk voor privacy



Referentie buitenruimtes als onderdeel van de gevel



### Een samenspel van bakstenen en witte volumes

Nieuwe volumes kennen een materialisatie en uitstraling die niet detoneert met de context, maar juist meegaat in de kleur en uitstraling van de historische binnenstad. De kenmerken van de historische bebouwing worden doorgezet in de nieuwe volumes, echter wordt dit wel vertaald naar een eigentijdse invulling van deze waarden. In de directe context zien we een dominant gebruik van twee verschillende hoofdmaterialen. Enerzijds zijn dit volumes met een rijke detaillering en hoofdmateriaal baksteen. Anderzijds zien we volumes met een sterke horizontale belijning met hoofdmateriaal witte stuc of gekeimde baksteen. De nieuwe inpassing sluit aan bij deze kleurentinten zodat er een coherent geheel ontstaat.

### Hoekgebouwen

De hoekgebouwen zijn belangrijke punten om de parksingel goed door te zetten en zullen meegaan in de overwegend bakstenen architectuur van de parksingel. Er ontstaat hiermee samenhang in het carré tussen de nieuwe hoekvolumes en de bestaande kweekschool en villa's aan de Keizerstraat. Het hoekvolume Brinkpoortstraat / Singelstraat gaat tevens een relatie aan met de naastgelegen gymzaal.

### Gebalanceerd materiaalpalet

Samen met de overige volumes ontstaat er op het carré een gebalanceerd beeld van de twee materiaalpaletten. In het hart van het plan is een lichte materialisering wenselijk wat het contrast met de groene binnenwereld versterkt en ook zorgt voor meer licht en lucht in de binnenwereld.

De materialisatie van de omgeving wordt niet alleen op basis van materiaaltipe doorgezet. Textuur, detaillering en diepte van de gevel zijn belangrijke aspecten en worden gebruikt om de samenhang tussen oud en nieuw te versterken. In de volgende fase zullen deze architectonische kwaliteitskenmerken verder worden uitgediept en vertaald naar een beeldkwaliteitsplan.



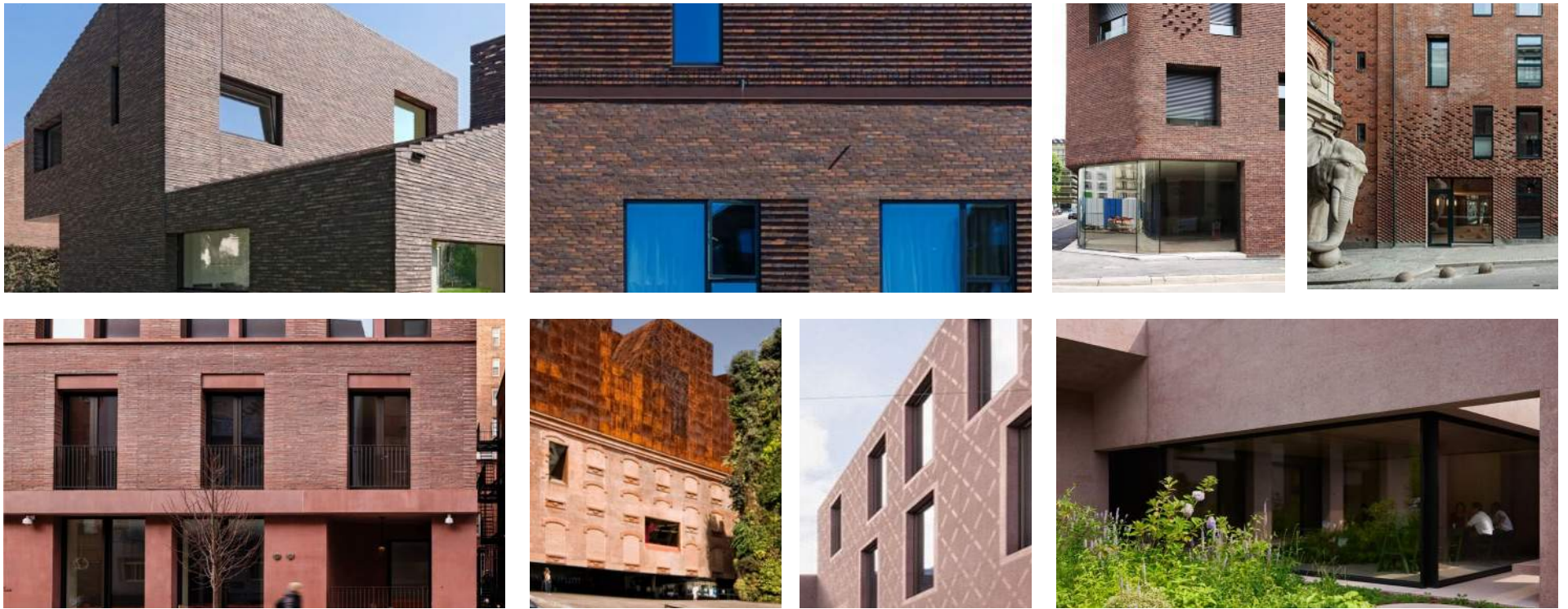
Eisen voor nieuwbouw in beschermd stadsgezicht zoals omschreven in het ontwikkelperspectief:

*“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*

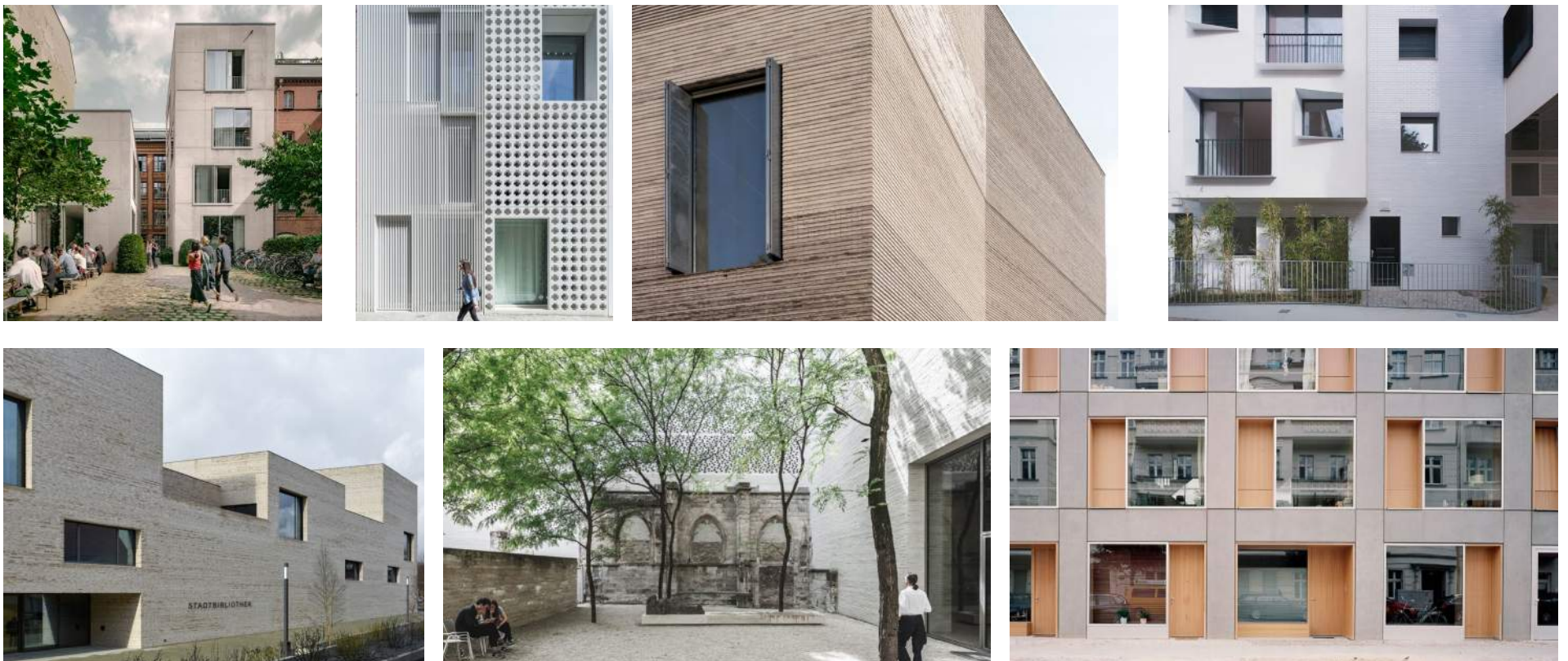
*tot een min of meer traditionele vormgeving, in andere gevallen tot een zeer modern, eigentijds ontwerp. Essentieel is dat het pand in een goede, harmonische relatie staat tot de naaste omgeving. De context is dus het uitgangspunt en de randvoorwaarde voor toekomstige ingrepen. Kennis van de (historisch) 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.*



Palet 1: rodere baksteen, kleurvariatie, rijke textuur



Palet 2: Lamellen, wit, Baksteen, licht, rijke textuur, fijne detaillering





# AANZICHTEN

Indicatieve verbeeldingen van het samenspel van oud en nieuw



Singelstraat



Brinkpoortstraat



Singel



Keizerstraat









Sinistraat  
Dijkenhooplaan

topicus

topicus

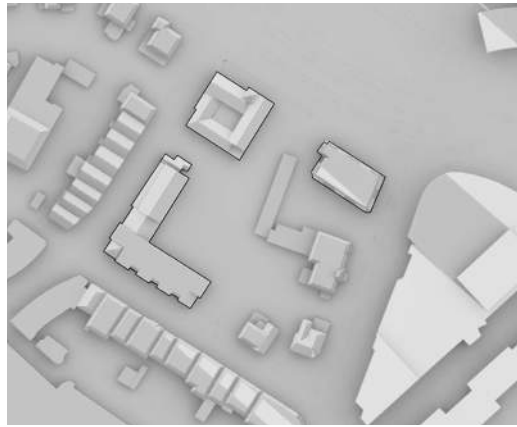
49 111 82



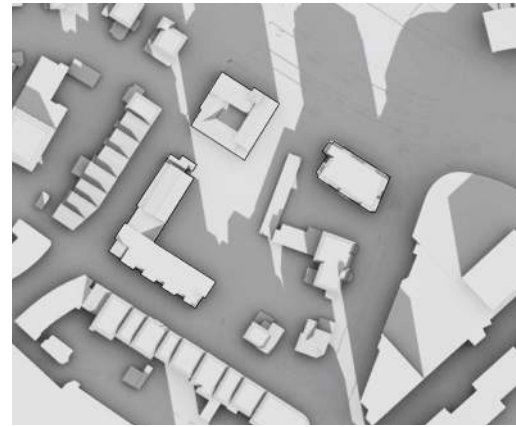
## BEZONNINGSTUDIE - bestaande situatie

De getoonde tijdstippen laten zien dat de schouwburg aanzienlijke schaduw projecteert op de Keizerstraat en op het Stationsplein als gevolg van zijn grote massa; dit in contrast met de schaduw geprojecteerd door de villa's en kweekschool, die minder schaduwlast produceren als gevolg van hun kleinere footprint, lagere hoogte en tussengelegen steegjes.

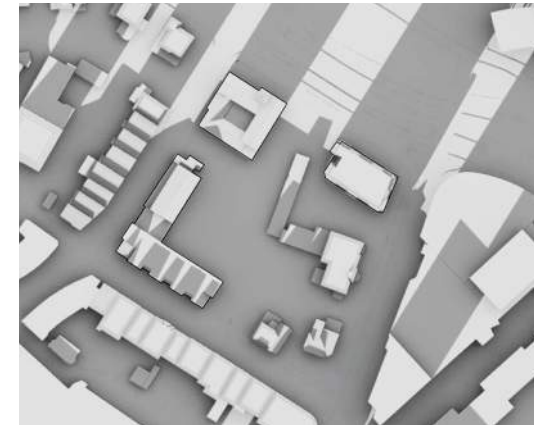
De bezonning op het binnenplein van het carré krijgt weinig schaduwlast in maart en juni, ook al wordt dit nu gebruikt als parkeerplaats.



21 december 09:00



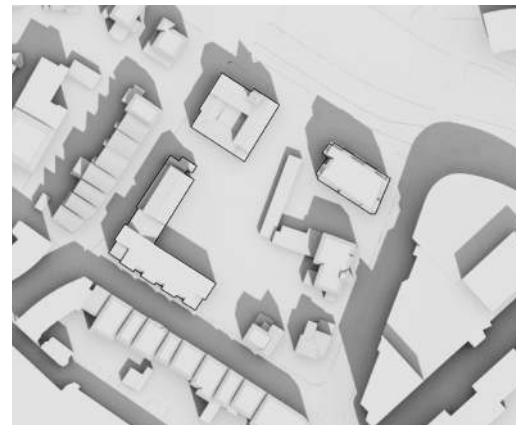
21 december 12:00



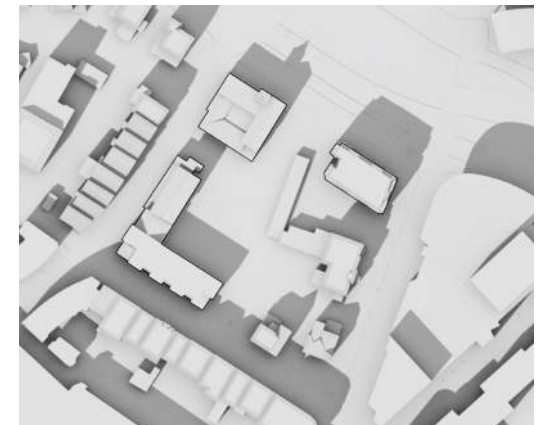
21 december 15:00



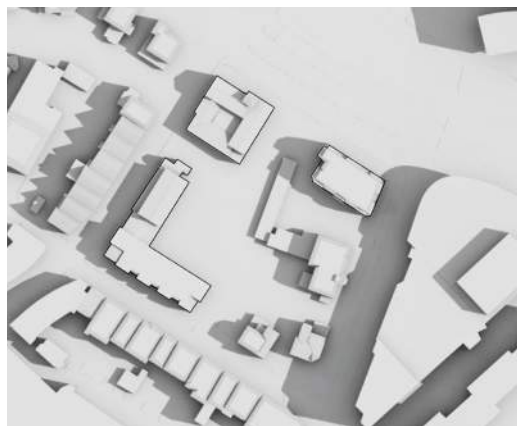
21 maart 09:00



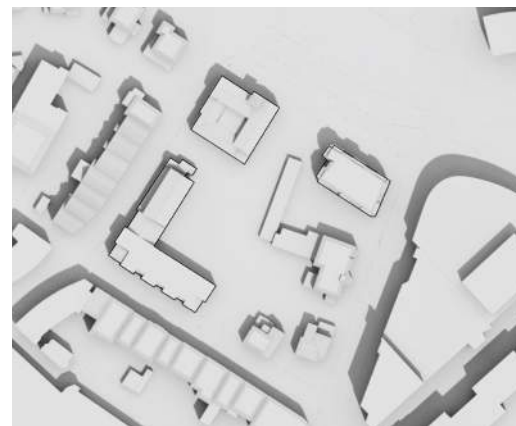
21 maart 12:00



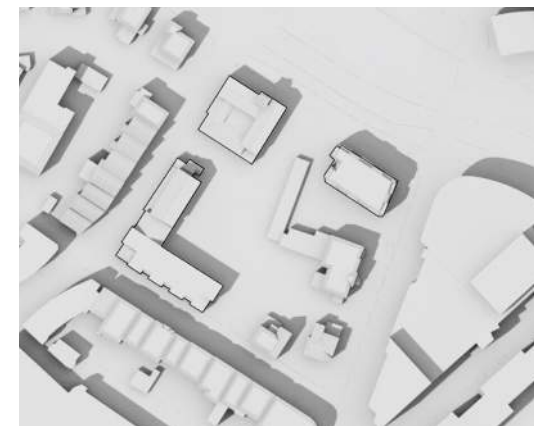
21 maart 15:00



21 juni 09:00

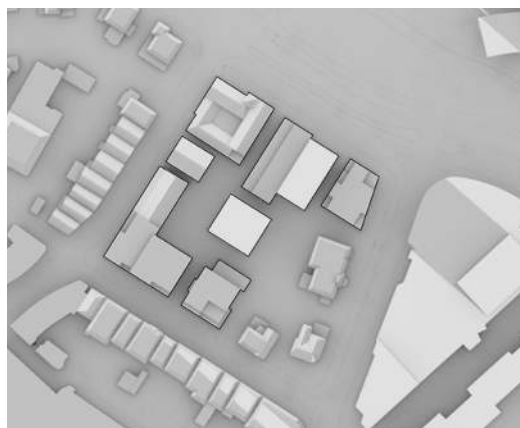


21 juni 12:00

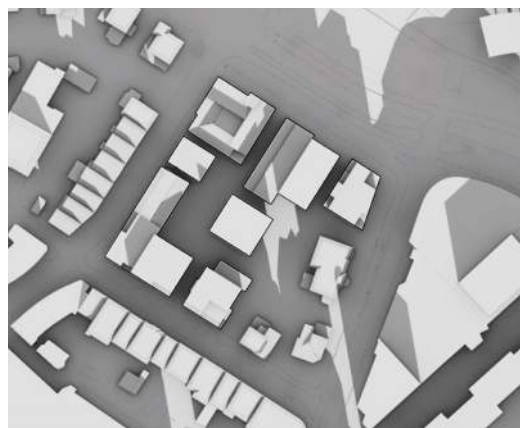


21 juni 15:00

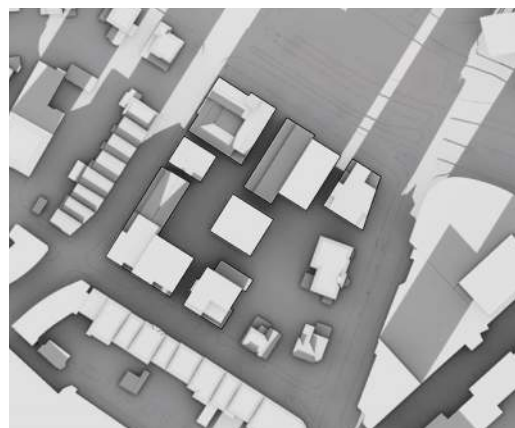




21 december 09:00



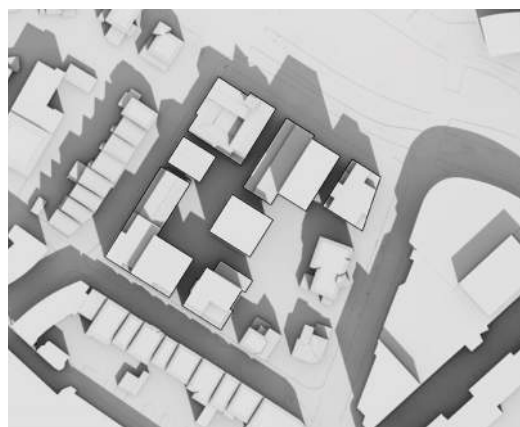
21 december 12:00



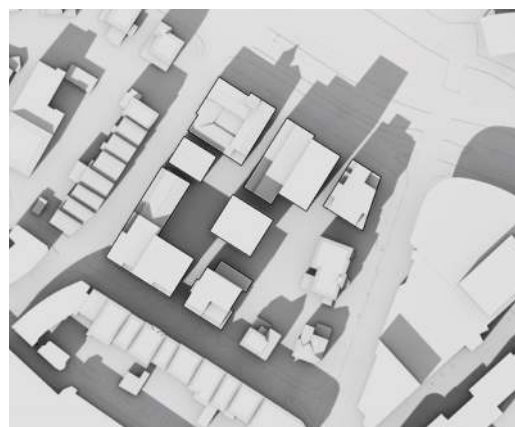
21 december 15:00



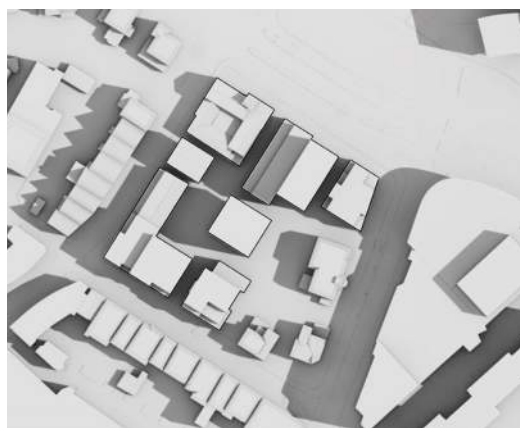
21 maart 09:00



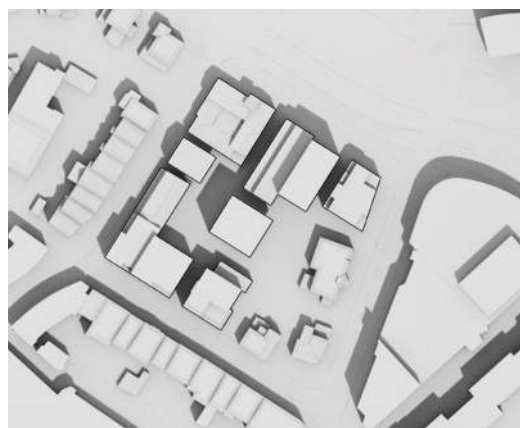
21 maart 12:00



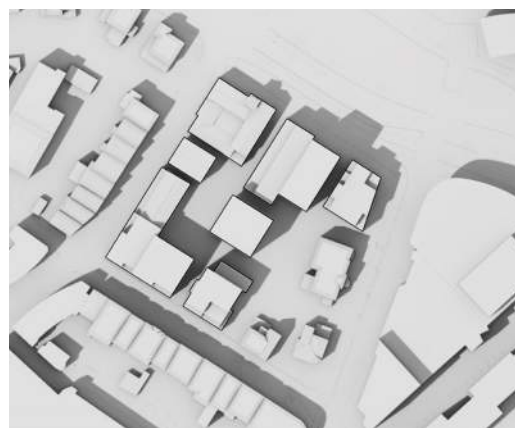
21 maart 15:00



21 juni 09:00



21 juni 12:00



21 juni 15:00

De aangetoonde tijdstippen laten zien dat de impact van de bebouwing op de Brinkpoortstraat en Singelstraat minimaal is in maart en juni, en verwaarloosbaar is in december in vergelijking met de bestaande situatie. De gebouwen aan de Singel hebben voornamelijk impact op het Stationsplein omdat de lage zonnestand van de avond hun schaduw naar het noordoosten projecteert.

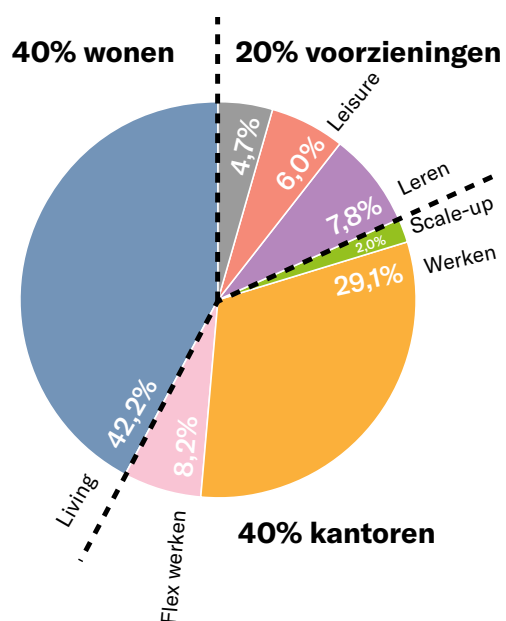
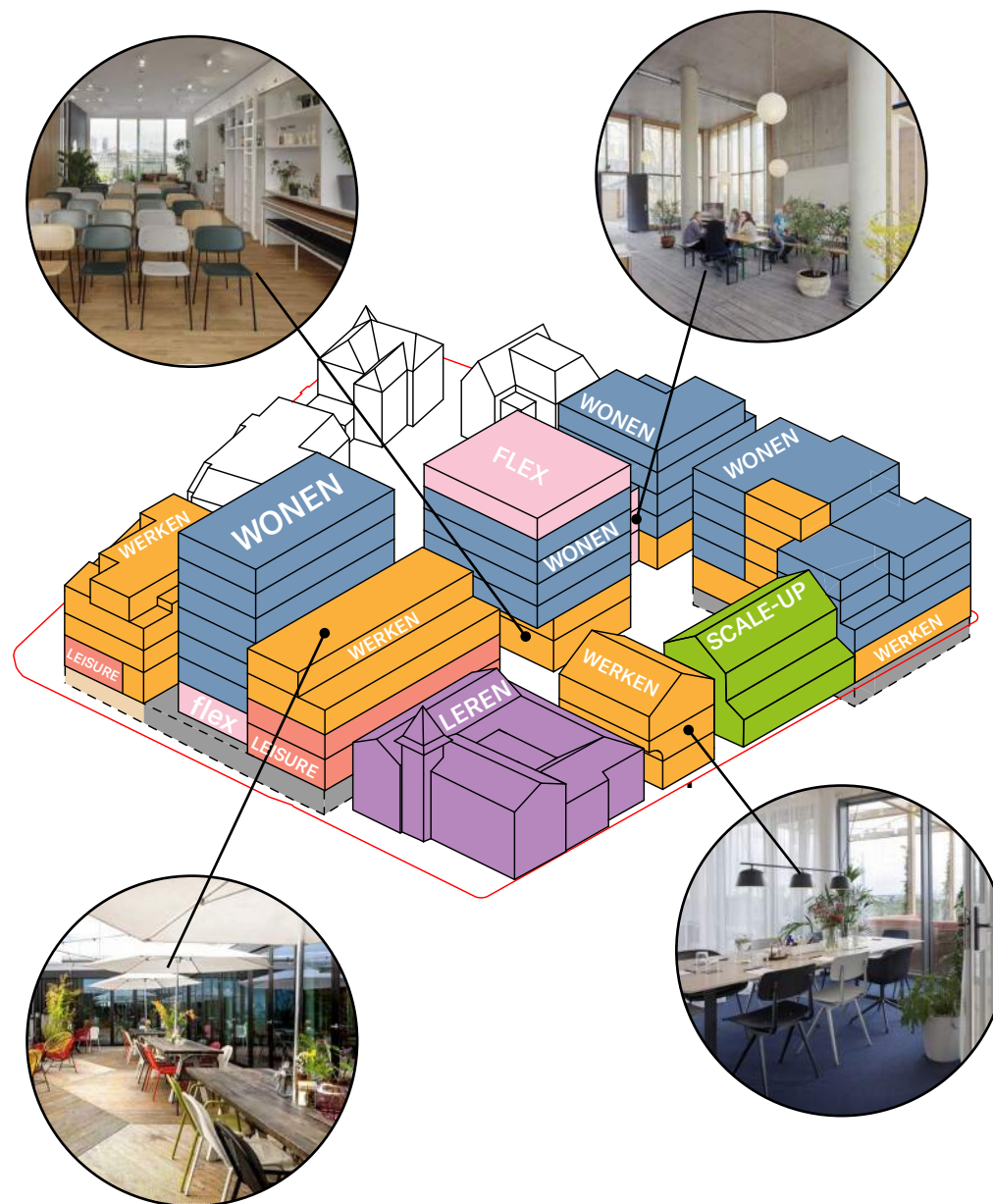
De diagonale oriëntatie van het carré zowel als de geparceerde gebouwen hebben verder als effect dat de schaduwlast van de nieuwe bebouwing ook minimaal effect heeft op zichzelf. De bezonning op het binnenplein en gevels blijft dus rijk.



## PROGRAMMA & FLEXIBILITEIT

Topicus hanteert als uitgangspunt voor haar vestigingsbeleid de WWLL-filosofie: een werkklimaat waarin Werken, Wonen, Leren en Leisure met elkaar versmolten raken. De werkgever heeft een functie op al deze 4 terreinen en deze terreinen zijn vereist voor een aantrekkingskracht van jong talent een verdere integratie zodat er een optimaal innovatieve campusatmosfeer ontstaat. De verschillende programma onderdelen moeten daarbij in balans zijn. Hiervoor is de verhouding aangehouden zoals deze wordt geadviseerd in het document Metromix opgesteld door het College van Rijksadviseurs voor een gemengd zakendistrict waarbij er ca. 40 procent wonen, ca. 40 procent werken en ca. 20 voorzieningen voor wordt gesteld. Een deel van het programma wordt ondergronds gerealiseerd. Een ander belangrijk uitgangspunt is om de verschillende programmasegmenten niet te clusteren, maar juist te mixen op de locatie zodat er een evenwichtige balans van functies ontstaat.

De verdeling van functies over de locatie in naastgelegen diagram is een eerste aanzet. Dit wordt in de volgende fase verder uitgewerkt. De balans en de grootte van het programma zijn wel uitgangspunten.



### Overzicht verdeling programma

Topicus Living	6.399m <sup>2</sup>	42,2%
Flex	1.347m <sup>2</sup>	8,2%
Werken	4.765m <sup>2</sup>	29,1%
Scale-up	330m <sup>2</sup>	2,0%
Leren	1.276m <sup>2</sup>	7,8%
Leisure	980m <sup>2</sup>	6,0%
Techniek / fietsparkeren	769m <sup>2</sup>	4,7%
<b>totaal</b>	<b>15.866m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>





Een levendige mix van wonen, werken, leren en leisure. Het programma



# EEN DYNAMISCHE PLINT



Een levendige activering in de plinten is van cruciaal belang voor het maken van de campus waarbij ook de buitenruimte wordt geactiveerd.







## FLEXIBILITEIT & TOEKOMSTWAARDE

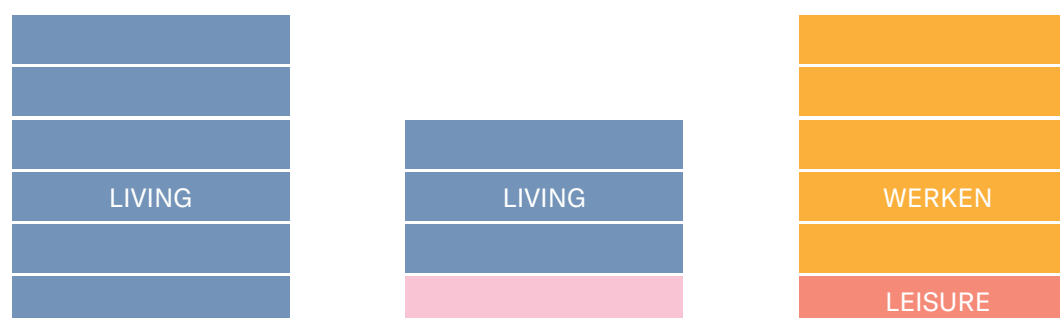
De ambitie voor de campus is om een ontwerp te maken wat flexibel en adaptief is. Traditioneel wordt per gebouw één functie geplaatst, maar voor de Topicus campus is het de ambitie om in één gebouw meerdere functies te plaatsen. Dit vraagt flexibele gebouwen waarmee het programma van wonen en werken met elkaar kan worden versmolten, maar dient ook om schommelingen in het programma op te vangen. Dit stelt eisen aan de opzet van de gebouwen, bijvoorbeeld aan de hoogtes en de installaties, maar stelt ook eisen aan de functieomschrijving van de gebouwen in het bestemmingsplan. Op de naastgelegen pagina zijn hiervoor enkele indelingen geschetst die een mogelijke uitwerking kunnen zijn.

### Toekomstbestendig

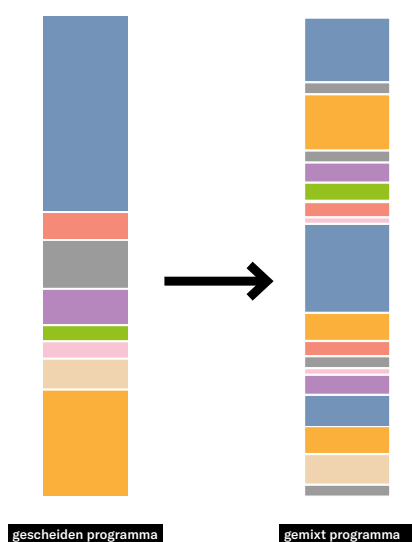
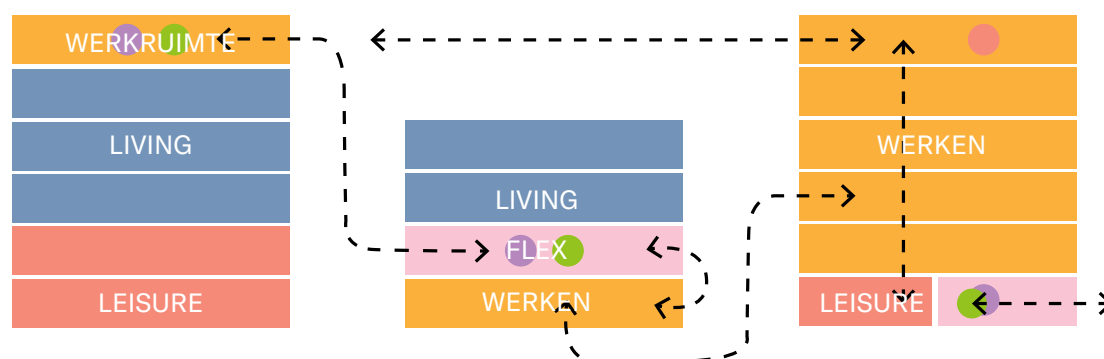
Bijkomstig voordeel van deze flexibele opzet is dat de gebouw ook naar de toekomst toe waardevol blijven. De gebouwen zijn ook los van elkaar te gebruiken zijn en kunnen wisselen van functie. Goed voorbeeld hiervan zijn de gebouwen aan de Singel waar niet alleen meer wordt gewoond, maar panden ook zijn getransformeerd naar kantoren. In de toekomst kan het zijn dat Topicus niet meer de gebruiker van de gebouwen is en ook dan moeten de gebouwen van meerwaarde zijn voor de stad. Het is daarmee dus geen maatpak voor Topicus. Ieder gebouw moet individueel kunnen functioneren en heeft een eigen entree en adres.

Traditionele opzet

waarbij de verschillende programmaonderdelen gescheiden zijn per gebouw.



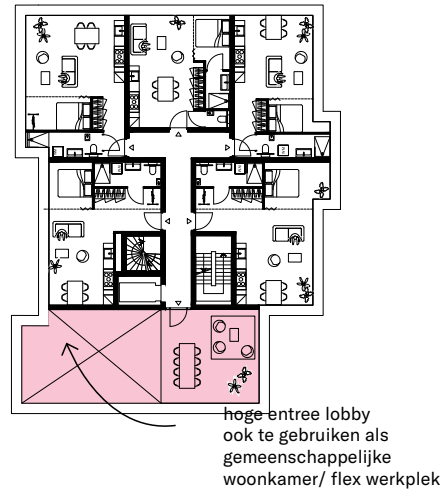
Uitgangspunt is om programma te verweven in de gebouwen. De verschillende programma's maken gebruik van dezelfde ontsluiting. Er ontstaan cross-relaties tussen de gebouwen.



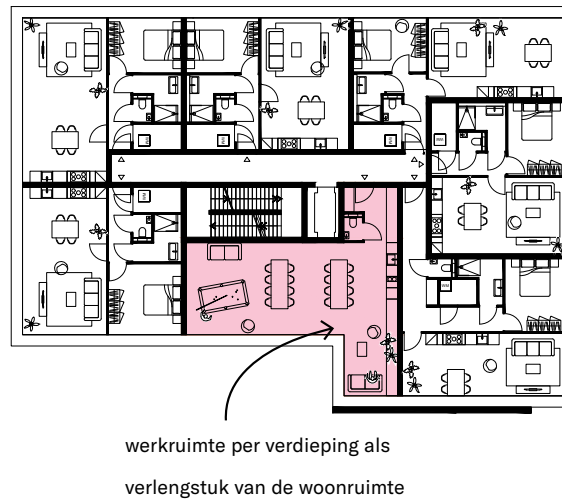




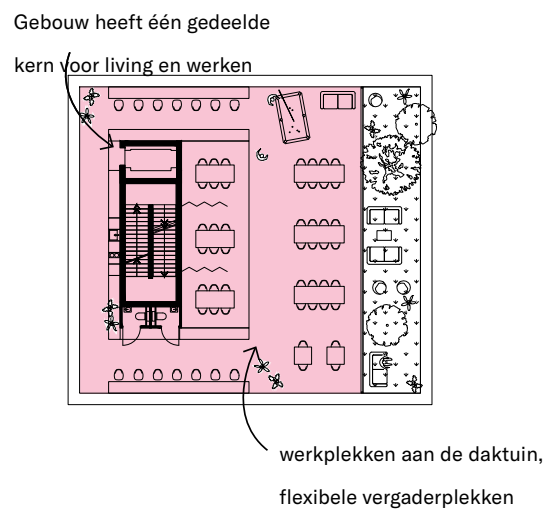
1. Een ruimere entree waarin ook plek is voor werkplekken en community



2. Per verdieping een gedeelde huiskamer ingericht met werkplekken



3. Toevoegen van een werkverdieping aan de woongebouwen waar de bewoners van het blok kunnen werken



Belangrijk onderdeel in de behoeftespecificatie is het woonmilieu wat Topicus wil kunnen aanbieden om talent te binden. De tijd van de kantoorwerker die om 09.00 komt en om 17.00 weer met de auto uit de stad rijdt, is voorbij. Dit heeft gevolgen voor het woonmilieu, omdat mensen zelf de tijd om te werken kiezen en zelf kiezen waar dit is. Beneden in de bieb, of op een dag wat rustiger op je verdieping. Interessant is om verschillende woon-werkomgevingen te creëren voor individuen, grotere team en voor kleine teams.

Specifiek daarbij passend is een variatie aan sferen die comfort bieden en inspiratie geven. Dit kan zijn van friends-group kamers op de woonverdiepingen waar men lokaal uit bed stapt en gelijk samen achter de computer kruipt, tot huis-werkkamers, koffiecorder werkplekken, salonburo's, stille bunker plekken, open landschappen, moderne lichte ruimten en klassieke hoge ruimten. Naast deze werkplekken worden een rijk palet aan verschillende gemeenschappelijke ruimtes, meeting rooms en sociale ontmoetingsplekken aangeboden zowel binnen als buiten. De werk- en woonomgeving raken met elkaar verweven.



## UITWERKING BUITENRUIMTE

Indicatieve verbeelding sfeer en uitstraling van de binnenwereld



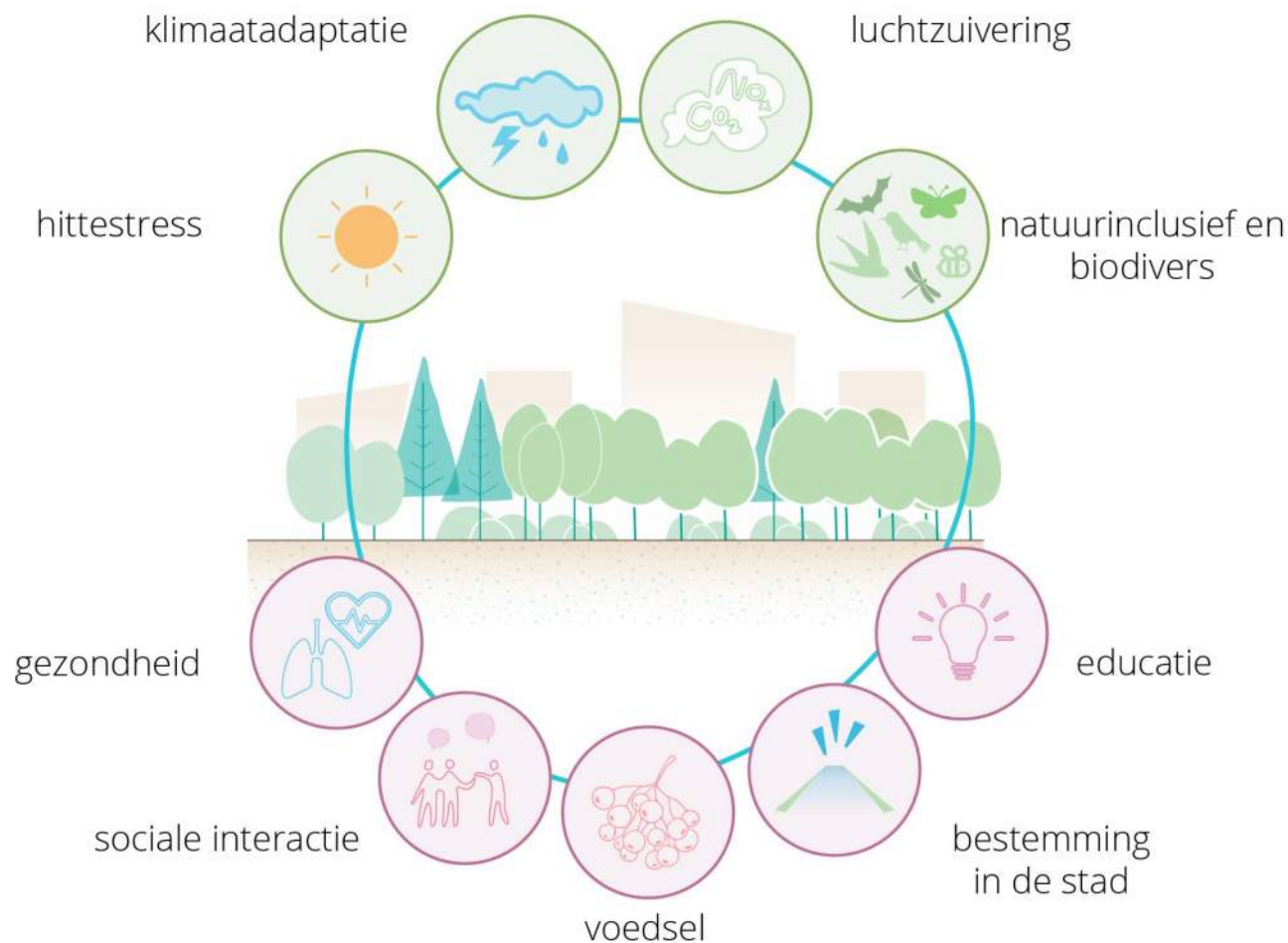
### Multifunctioneel landschap

Verschillende factoren oefenen grote druk uit op onze leefomgeving: van veranderende klimatologische omstandigheden, het verbeteren van de biodiversiteit, tot het herdefiniëren van de organisatie van stedelijke en landelijke gebieden. Om te voldoen aan de veranderingen die deze elementen met zich meebrengen,

wordt de inrichting van het Topicusperceel in de binnenstad van Deventer niet ingericht als een statische monofunctionele omgeving voor een beperkte doelgroep maar wordt de buitenruimte benaderd als een dynamisch multifunctioneel landschap: uitnodigende, aantrekkelijke landschappelijke ervaringen worden verenigd met intelligent functionerende systemen.

Voor carré campus Topicus worden de buitenruimtes ontwikkeld en ontworpen zodat deze invulling geven aan actuele en relevante thema's en tegelijkertijd krachtige onderscheidende plekken creëren.





**klimaatadaptatie**

*De landschapsinrichting transformeert het gebied tot een groene oase in de stenige binnenstad. Het vele groen en aandacht voor goede opvang, gebruik en afvoer van regenwater draagt aan de klimaatbestendigheid van het gebied.*

**hittestress en luchtzuivering**

*De groeninrichting en het behoud van de bestaande bomen voorkomen hittestress. Luchtzuiverende planten en struiken zetten overdag CO2 om in zuurstof en zorgen hierdoor voor een gezond verblijfsklimaat.*

**natuurinclusief en biodivers**

*Aanplant van divers en gelaagd groen op maaiveld, en op de diverse daken zorgt voor een aantrekkelijke biotoop voor insecten, vlinders en vogels. Het verhoogt de biodiversiteit én zorgt voor een aantrekkelijk beeld.*

**gezonde omgeving**

*Gevarieerd en eetbaar groen, sport- en ontspanningsaanleidingen en buitenwerk- en ontmoetingsplekken zorgen voor een gezonde woon-, werk en leeromgeving. Deze inrichting draagt bij aan ontspanning én productiviteit.*

**sociaal netwerk**

*Een netwerk van paden en divers geprogrammeerde ontmoetingsplekken verankeren de ontwikkeling in zijn omgeving en stimuleren de sociale interactie tussen de campusgebruikers, bewoners en bezoekers.*

**bestemming in de stad**

*De voorgestelde ingrepen dragen bij aan een groene en gezonde uitstraling die de Topicuscampus een herkenbare en onderscheidende identiteit verleent. Het geheel maakt het gebied tot een bestemming in de stad.*









### Groene oase in de stad

De inrichting van de Topicuscampus kenmerkt zich als een groene oase in de stad, een plek voor rust en ontmoeting. De bebouwing bevindt zich grotendeels aan de randen van het perceel. Doordat de bebouwing uit verschillende losse volumes bestaat zijn er aan elke zijde van het perceel meerdere openingen tussen de gebouwen. Door deze openingen tussen de gebouwen ontstaan er er vanuit de aangrenzende straten aantrekkelijke doorzichten naar het binnengebied en opbaart het rijke groene karakter van het binnenterrein zich tot de omliggende trottoirs.



### Verbonden netwerk

Het terrein wordt als een openbaar toegankelijk terrein ingericht. Aan alle vier de zijden van het perceel worden tussen de verschillende gebouwen toegangen voor langzaamverkeer voorzien. Deze paden 'slingeren' zich door het groene maaiveld en verbinden binnen het perceel de diverse gebouwen en hun entrees. Dit netwerk van paden verbreedt zich op enkele plaatsen tot divers geprogrammeerde ontmoetingsplekken. Het padennetwerk verbindt de ontwikkeling met zijn omgeving en stimuleert de sociale interactie tussen de campusgebruikers, bewoners en bezoekers.





### **Representatieve voorzone**

De bebouwing aan de zijde van de Singel en de Keizerstraat maakt onderdeel uit van de historische singelstructuur. De gebouwen aan deze straten staan min of meer los op het perceel en hebben allen een representatieve voorzone. Voor de Topicus campus geldt ook dat dit principe wordt gehanteerd voor de hoekpanden aan de Singel en de panden aan de Keizerstraat. De voorzone kent een heldere overgang tussen de openbare ruimte en het eigen terrein. Veelal is dit vormgegeven met een laag muurtje en/of transparant hekwerk. Achter deze afscheiding is de ruimte representatief en enigszins formeel ingericht met statige bloeiende planten of lage struiken. Soorten die regelmatig terugkomen in deze voorzones zijn onder andere Rhododendrons en Hortensia's.





## Gebouwen aan de straat

Voor de gebouwen aan de Singelstraat en Brinkpoortstraat geldt een ander principe dan voor de Singel en Keizerstraat. In de Singelstraat en Brinkpoortstraat grenst de bebouwing direct aan de openbare ruimte. Bij de bestaande woonbebouwing in deze straten leidt dit veelal tot een aaneengesloten bebouwingswand.

Voor de gebouwdelen van de Topicuscampus in deze straten geldt ook dat deze met hun gevel direct aan de openbare ruimte staan. Lange aaneengesloten wanden worden echter voorkomen door het reserveren van ruimte tussen de verschillende bouwdelen voor de toegang tot, en het zicht op, het groene binnenterrein.



## Overgang naar gebouwen aan Keizerstraat

Op eigen terrein grenst het Topicusperceel aan de zij- en achtererven van de te handhaven villa's aan de Keizerstraat en Brinkpoortstraat.

In de huidige situatie bestaat deze overgang uit een circa 3,0 meter hoge tuinmuur begroeid met een bladhoudende klimop. Dit principe wordt ook doorgezet bij het achterperceel van de Chinees (Keizerstraat 41) waar momenteel nog geen groene afscheiding bestaat. Om de ruimtelijkheid vanaf het straatbeeld te garanderen worden de eerste delen van deze erfafscheidingen vanaf de openbare ruimte tot aan de achterzijde van de villa gevels, als een maximaal 1,5 meter hoge afscheiding ingericht.



## UITWERKING BUITENRUIMTE

### De groene oase

Het openbaar toegankelijke binnenterrein wordt ingericht als een weelderige groene oase en zal functioneren als een collectieve tuin voor de aangrenzende bebouwing.

Het groen loopt in het merendeel van de gevallen helemaal door tot aan de gevels en de raampartijen. Alleen daar waar toegangen tot de gebouwen zijn gesitueerd of terrasruimte grenst aan de gevel raakt de verharding de bebouwing. De beplanting bestaat uit meerdere lagen waaronder, bloemrijk gras, een gevarieerde

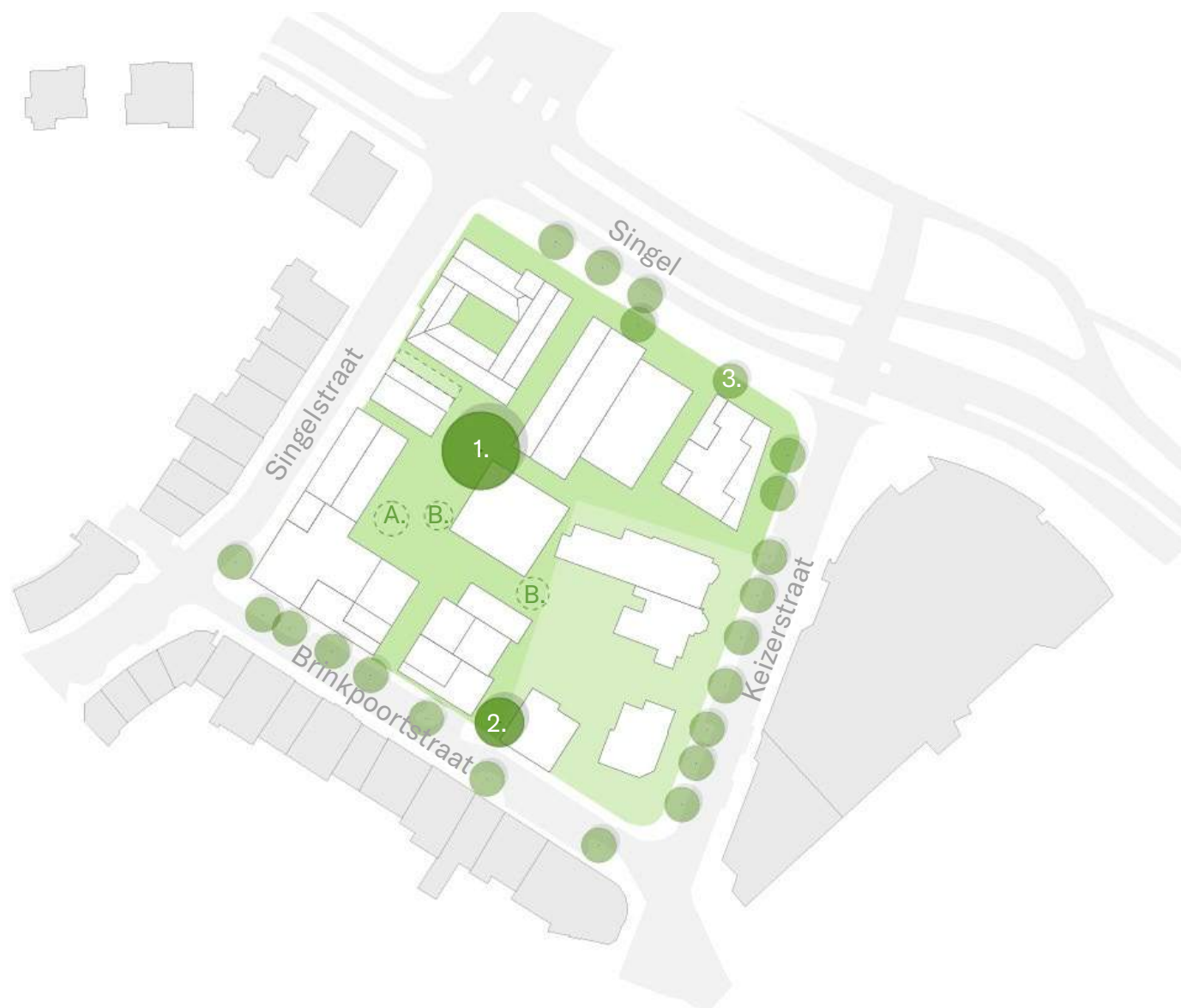
kruidlaag, een struiklaag in diverse hoogtes, klimplanten langs gevels en een bomenlaag. Verschillende groentinten worden gecombineerd met een grote variatie aan bladvormen en texturen. Bloeiende planten en struiken zorgen voor kleuraccenten en voedel voor insecten, vlinders en vogels.

In het gras en de kruidlaag worden tevens voorjaarsbollen geplant zoals sneeuwkllokjes, crocussen, tulpen etc. Deze vroeg in het jaar bloeiende planten zorgen voor nectar voor insecten, op momenten dat dit nog niet veel

voorradij is.

In de boom en struiklaag worden de soorten ook geselecteerd op dracht voor insecten en vlinders. Het geheel verhoogt de biodiversiteit én zorgt voor een aantrekkelijk beeld.

De bestaande bomen binnen het terrein met een goede toekomstverwachting worden geïntegreerd in het plan. Ook worden er enkele nieuwe bomen toegevoegd om groen tegenwicht te bieden aan de bebouwing. De bestaande en de nieuwe bomen dragen op een belangrijke wijze bij aan het karakter van de groene oase.



1. Linde binnenterrein, monumentaal, uitgangspunt inpassen (eis)
2. Plataan zijde Brinkhorststraat, boom indien mogelijk inpassen
3. Linden zijde Singel, bomen indien mogelijk inpassen

- A. Toevoegen boom 1e grootte
- B. Toevoegen boom 2e grootte





## Kruidlaag

*Vaste planten 0-0,8m*

De onderbeplanting vormt een aantrekkelijk, dicht dek van diverse bladerstructuren en natuurlijk-ogende kleuren en bloeivormen gedurende het jaar. Het assortiment bestaat uit soorten die schaduwminnend zijn en/of graag hun voeten nat houden.



## Struiklaag

*Heesters en hogere vaste planten 1-3m*

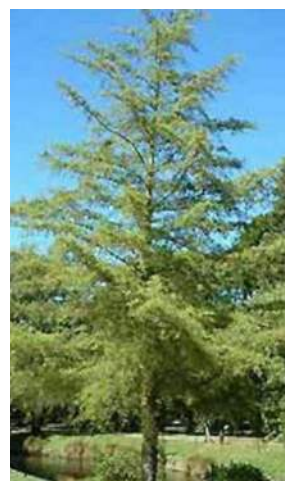
De tussenlaag van beplanting, deels bladhoudend en deels bladverliezend draagt voor een belangrijk deel bij aan de ruimtelijkheid van de groene ruimte. Het begeleidt het oog van de gebruikers langs mooie kleuren en structuren en biedt tegelijkertijd privacy op plekken waar dit gewenst is.



## Klimplanten

*Windende klimplanten*

Op diverse plekken zullen klimplanten welke langs staalkabels aan de gevel omhoog klimmen het groen van de tuin op de begane grond verbinden met de groene daktuinen.



## Bomen

*Bomen in diverse groottes*

De bestaande bomen met een goede toekomstverwachting worden zo veel mogelijk geïntegreerd in het plan. Tevens worden er enkele nieuwe bomen van de 1e grootte (uiteindelijke hoogte > 12 m) en 2e grootte (uiteindelijke hoogte ca. 8-12 m) toegevoegd aan de binnentuin.



# UITWERKING BUITENRUIMTE

- Bomen 1e grootte (> 12 m)

- Bomen 2e grootte (ca. 8-12 m)

- Meerstammige struiken /  
Kleine bomen

- Klimplanten

- Struiklaag 1-3m

- Kruid-, graslaag 0-0,8m



## Duurzaam ecosysteem

De opbouw van de beplanting in meerdere lagen zorgt voor een duurzaam stedelijk ecosysteem dat ruimte biedt aan mens, plant en dier.





## Aantrekkelijk klimaat

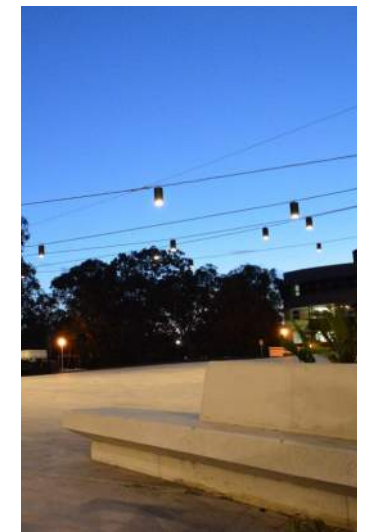
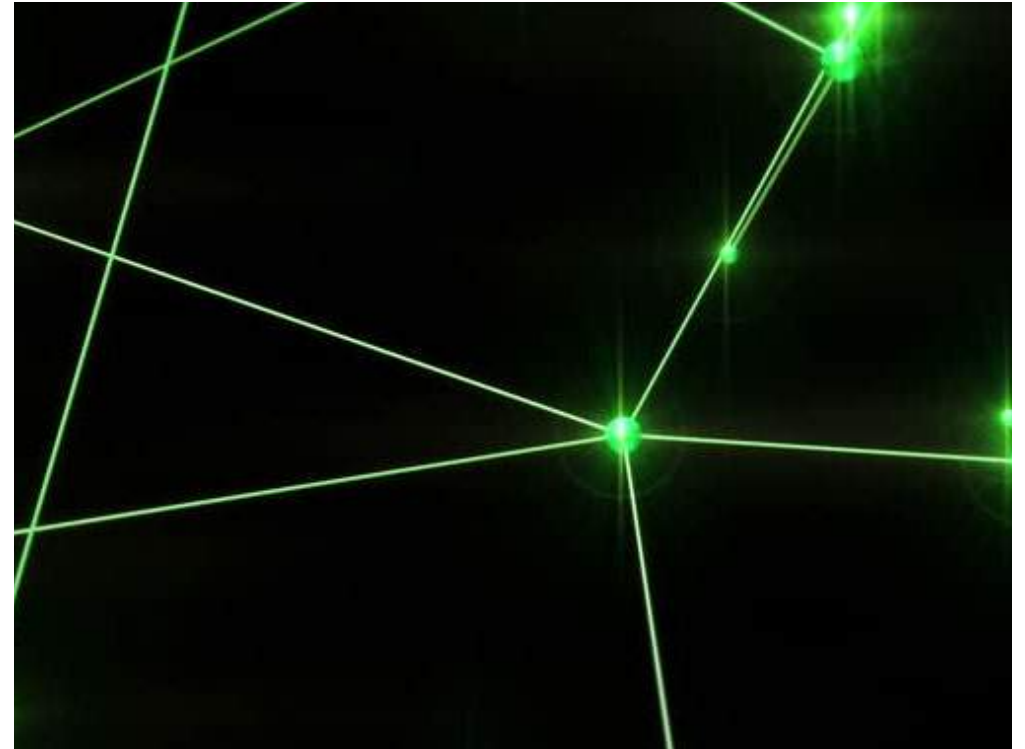
In de winter laten de 'kale' bomen het zonlicht tot op het maaiveld. In de zomer zorgt de beplanting voor koele plekken en een aangenaam verblijfsklimaat.



# UITWERKING BUITENRUIMTE







### Padennetwerk

De vaste inrichting van het terrein bestaat naast het weelderige groen uit een robuust padennetwerk. Dit netwerk wordt opgebouwd uit grote betonelementen die als een soort reuze flagstones de verschillende functies met elkaar verbinden. Op diverse plekken zullen deze paden verbreden tot verblijfs- en ontmoetingsplekken en worden er gekoppeld aan deze verhardingselementen zitmogelijkheden toegevoegd. In de verhardingselementen zal subtiele orientatieverlichting worden geïntegreerd.

Waar meer verlichting is gewenst wordt dit aan aan de gevel gemonteerd of in de lucht, middels spandradsen tussen de bebouwing toegevoegd. In de nadere uitwerking van de plannen zal gekeken worden wat er verder aan vaste of losse inrichting gewenst is om te komen tot een onderscheidende en goed functionerende ontspan- en ontmoetingsplek, onderdeel van de Deventer binnenstad; een plek die de sociale interactie stimuleert tussen de campusgebruikers, bewoners en bezoekers.



# UITWERKING BUITENRUIMTE

## Hoofdmaatvoering

De centrale groene ruimte van de campus valt te lezen als twee overlappende rechthoekige ruimtes.

De maat van de ruimte tussen Singel en Brinkpoortstraat bedraagt ruim 40 bij 16 meter en de ruimte in de richting Singelstraat - Keizerstraat is ruim 40 bij 12 meter.

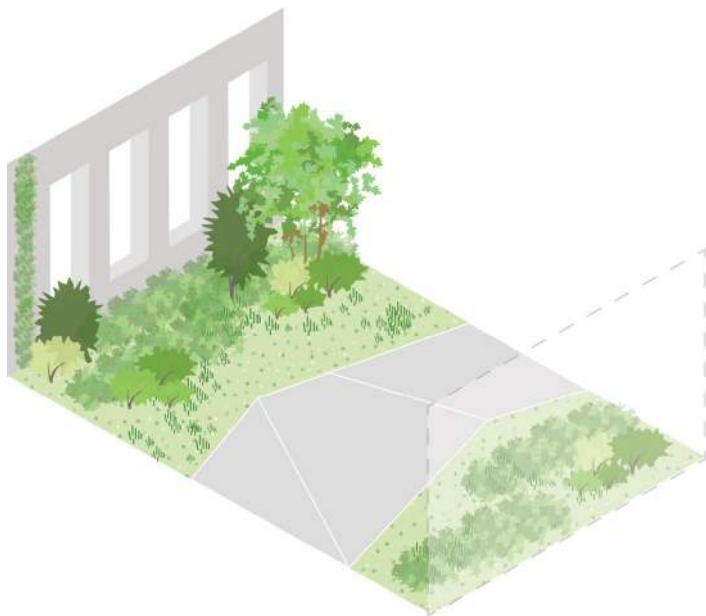
De maat van de toegangen naar deze centrale ruimte (de groene stegen) varieert van circa 3 tot 6 meter breedte. Uitgangspunt voor al deze ruimtes is dat meer dan 50% van de open ruimte een groene inrichting kent.



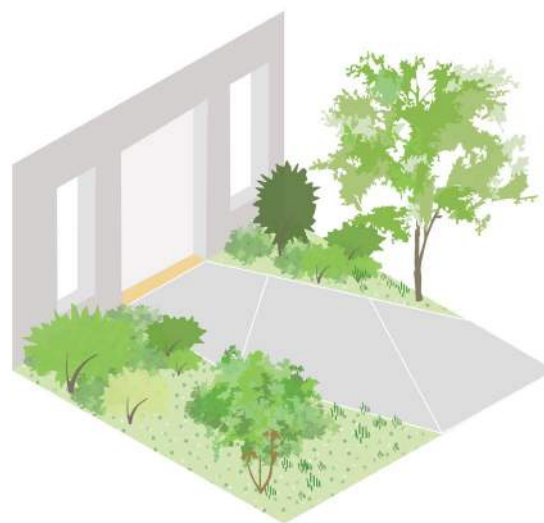




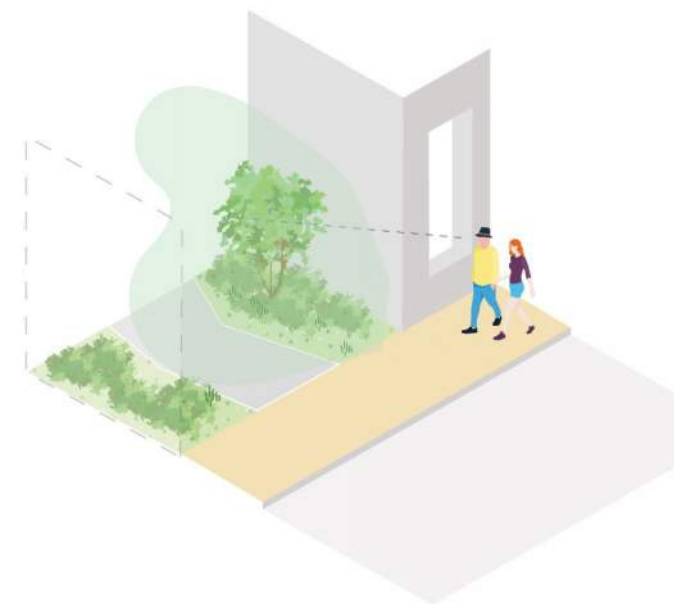
meer dan 50% van de open ruimte is groen



het groen loopt voor het merendeel door tot aan de gevels



ter plaatse van entrees en terrassen raakt de verharding de gevel



ook de groene stegen zijn over een breedte van meer dan 50% groen ingericht



# UITWERKING BUITENRUIMTE



Singel

Singelstraat

Sijzenbaanplein

Brinkpoortstraat

Keizerstraat

0 10 25 50

Pikeur





## Aandacht voor alle daken

Alle platte daken van de nieuwe ontwikkeling zullen worden ingezet voor waterretentie. Hierdoor zal regenwater bij kleine en grote buien worden vastgehouden en vertraagd worden afgevoerd zodat dit niet tot wateroverlast of overbelaste riolering zal leiden.

De hoogste daken worden naast de waterretentie ook ingezet om gebouwgerelateerde daktechniek een plek te geven.

De overige daken worden ingericht als groen gebruiksdak. Deze daken krijgen een inrichting als verlengstuk van het kantoor of appartement. Een vaste inrichting met verhoogde plantvakken met diverse grote struiken zorgt voor een aangenaam en behagelijk klimaat. Een losse inrichting uit tafels, stoelen, buitenwerk- en ontspanplekken maakt het een welkome uitloop van de bebouwing.



# UITWERKING BUITENRUIMTE



regenwater retentie op platte daken

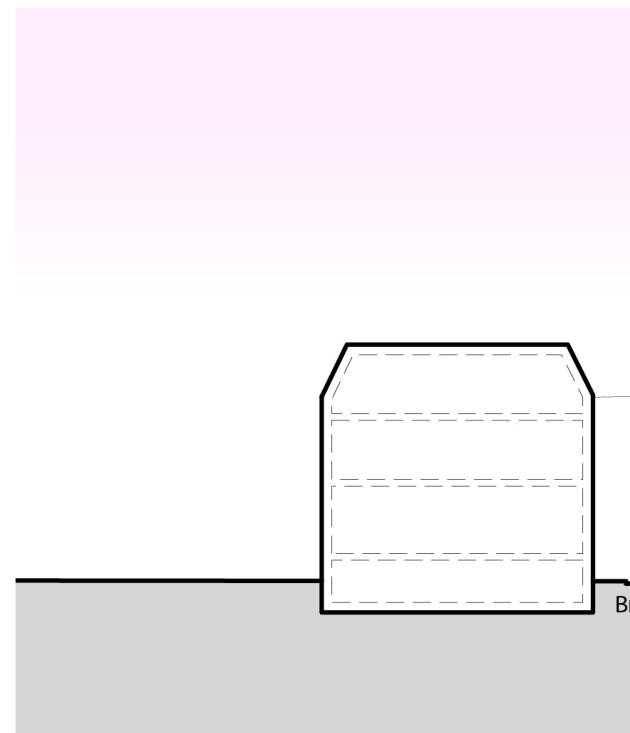


dakinrichting toegankelijke daken, meer dan 50% groen

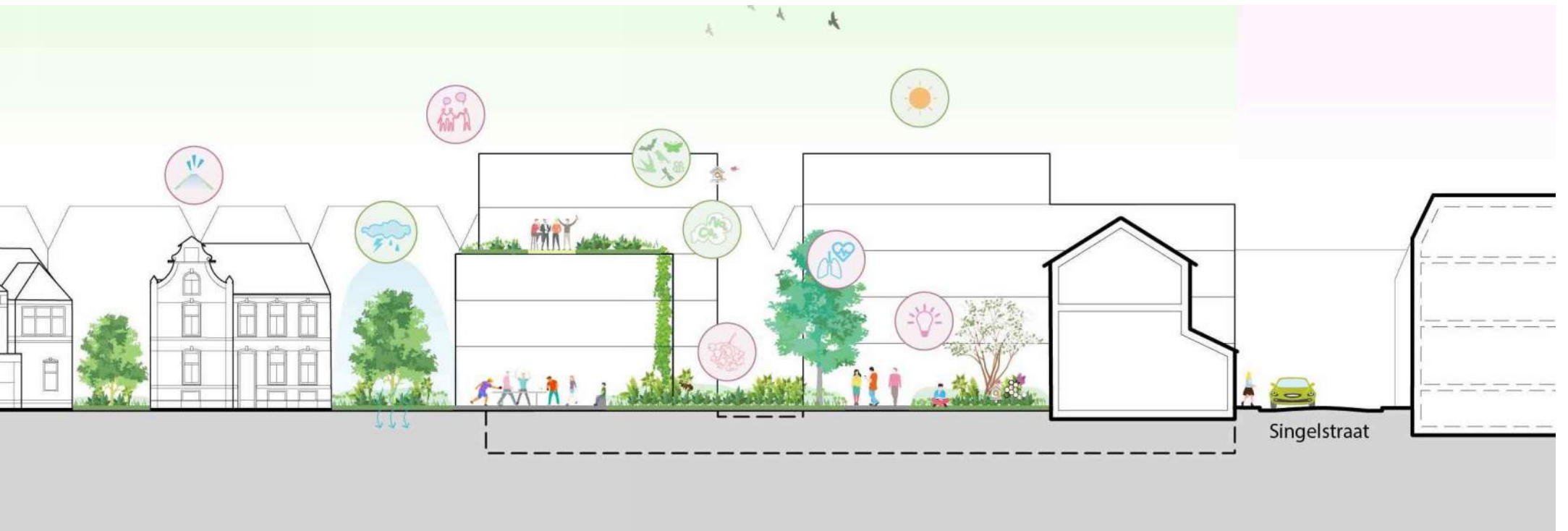
Doorsnede A-A



Doorsnede B-B

















# MOBILITEITSVISIE

In het handelingsperspectief van november 2020 wat door de raad is vastgesteld is het volgende opgenomen:

*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.*

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Topicus carré is een integrale mobiliteitsoplossing die aansluit bij de ambitie van Topicus. Deze ambitie overstijgt het carré en heeft een directe relatie met de

Leeuwenbrug en in mindere mate ook met De KIEN. De mobiliteitsvisie voor het Carré wordt integraal benaderd samen met het programma van Topicus in de Leeuwenbrug. Conform het huidige beleid gaan we uit van een maatwerkoptie om zodoende geen parkeren te realiseren op het Carré. De keuze hiervoor sluit aan bij de ambities van Topicus en haar medewerkers om anders om te gaan met mobiliteit en autobezit. Daarnaast geeft het binnen het Carré de mogelijkheid om het gebied te vergroenen en in te zetten op een hoge verblijfskwaliteit. Tot slot komt het tegemoet aan de wensen van omwonenden die zich zorgen maken over toenemende mobiliteit in de binnenstad.

Conform de geldende normering zal er sprake zijn van een toename van de parkeerdruk in het gebied. Uit capaciteit berekeningen blijkt dat het inzetten van de bestaande parkeergarages Centrum en Leeuwenbrug voldoende capaciteit bieden voor het faciliteren van deze toename. Zowel voor bezoekers, medewerkers van Topicus en nieuwe bewoners.

Het Fietsparkeren wordt wel opgelost op de kavel. Fietsgebruik wordt gestimuleerd en is voor de Topicus doelgroep samen met het OV het belangrijkste vervoersmiddel. In makkelijk te bereiken half verdiepte stallingen worden voldoende plekken gerealiseerd voor gewone en elektrisch fietsen. In de volgende fase zullen we ook onderzoeken of we deelmobiliteit voor zowel auto als fiets kunnen faciliteren op het Carré of bij de Leeuwenbrug.

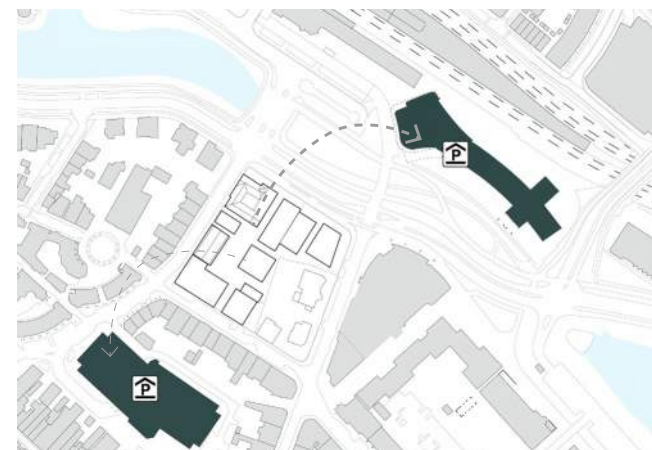
## Aangehouden voor aantal fietsen:

wonen	1 fiets p.25m <sup>2</sup> BVO	ca. 290 fietsen
bezoek wonen	0,5 fiets per woning	ca. 40 fietsen
kantoor (personeel)	1,9 fiets p.100m <sup>2</sup> BVO	ca. 127 fietsen
kantoor met balie	5,5 fiets p.100m <sup>2</sup> BVO	
horeca	20 fiets p.100m <sup>2</sup> BVO	ca. 195 fietsen

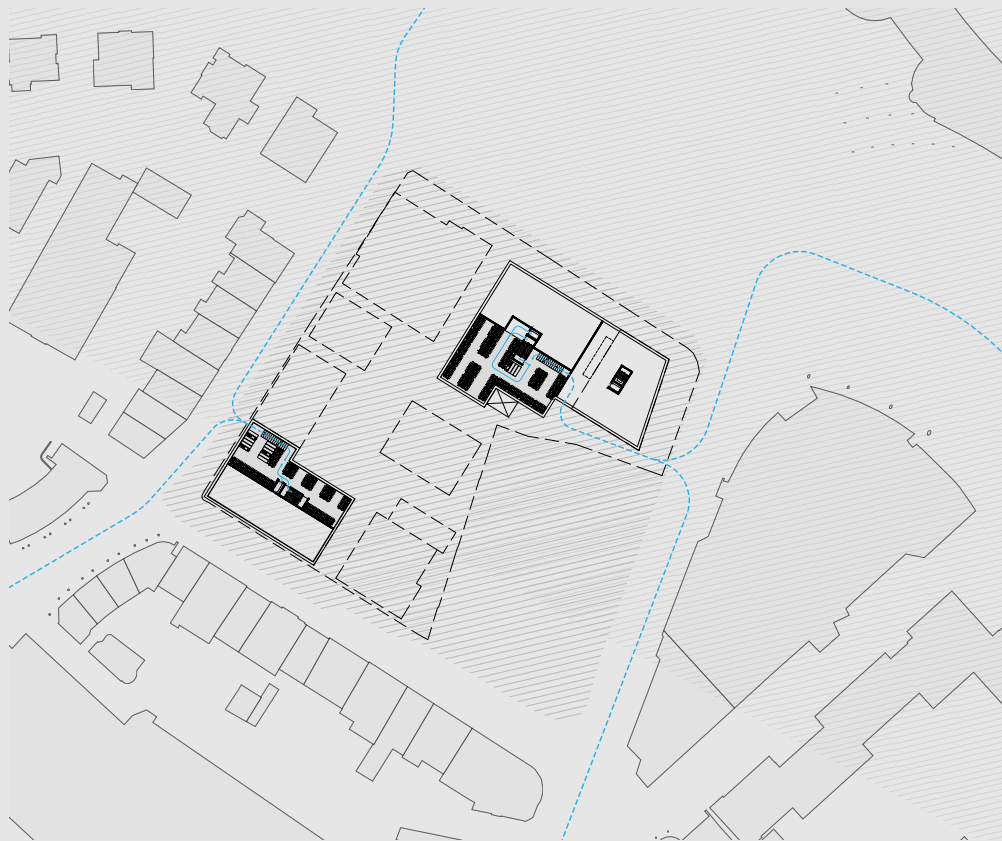
<b>totaal nodig</b>	<b>ca. 652 fietsen</b>
<b>aanwezig in fietskelder</b>	<b>ca. 672 fietsen</b>

## aantallen gebaseerd op:

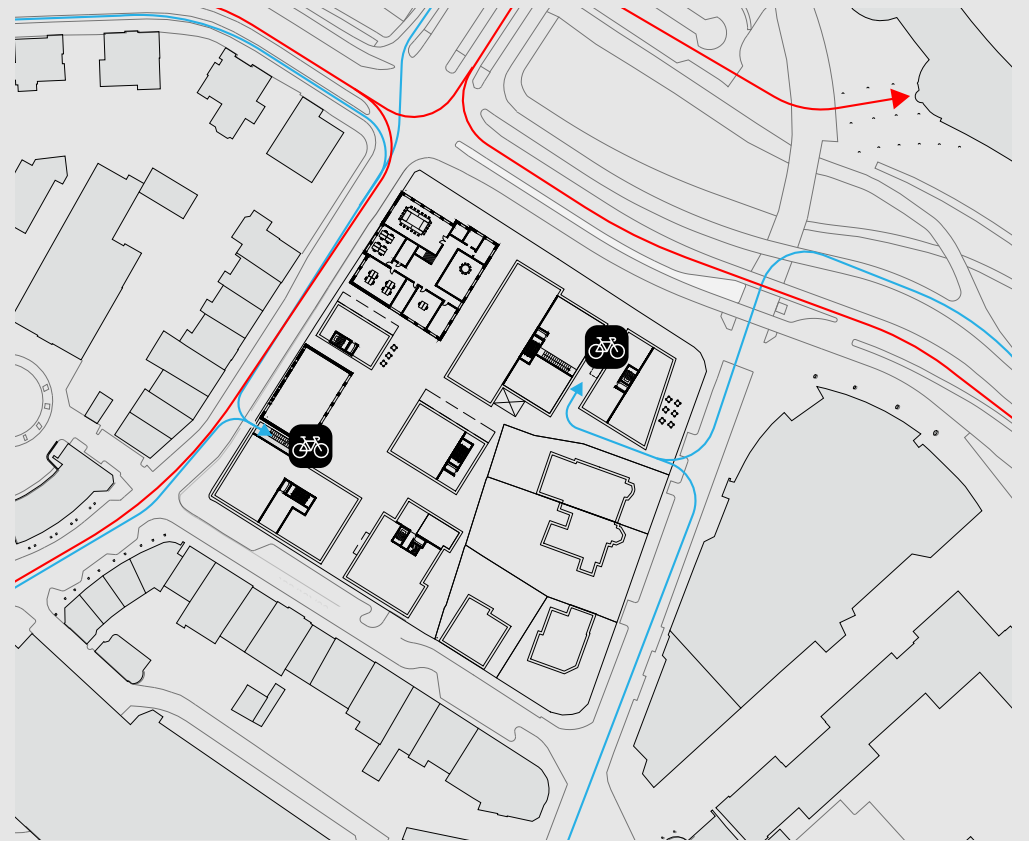
- Nota parkeernormen Deventer 2013 Auto en Fiets
- Amsterdamse bouwbrief







Souterrain



Begane grond

Entree fietsenkelder  
opgenomen in het gebouw







# Deel 3 | vervolg

Communicatie en gesprekken met stakeholders

Proces en vastleggen



## Inleiding

Bij de tot standkoming van het voorliggende concept masterplan is er intensief samengewerkt met het, door de gemeente Deventer aangestelde, Q-team. Daarnaast zijn verschillende stakeholders geconsulteerd in een vervolg op de eerdere participatie die is gedaan bij de tot stand komt van het ontwikkelperspectief wat door de gemeente Deventer is opgesteld.

In willekeurige volgorde doen we kort verslag van de consultaties, de uitkomsten en het vervolg.

## Overleg met het Kwaliteitsteam

Datum: 7 sessies in 2021  
Locatie: digitaal overleg  
Aanwezigen: Q-team,  
Gemeente,  
Barcode Architects,  
Felixx Landscape

Door de raad is na het vaststellen van het ontwikkelperspectief (inclusief amendement) een onafhankelijk kwaliteitsteam aangesteld om het proces van de ruimtelijke inpassing van de campus op deze prominente plek in de stad te begeleiden. Dit Q-team heeft een aantal kernwaarden geformuleerd, gebaseerd op een uitgebreide cultuurhistorische analyse van SteenhuisMeurs, waarmee in hun optiek een inpassing van een ontwikkeling recht doet aan deze plek.

In workshopverband hebben in het afgelopen half jaar het kwaliteitsteam, Barcode Architects, Felixx Landscape Architects, en stedenbouwkundige van de stad intensief gewerkt aan het verder ontwikkelen van de plannen voor de Topicus-campus. Het proces bestond uit driewekelijks overleg waarbij de ontwerpers Barcode & Felixx de voortgang van het ontwerp presenteerden. Hierop volgde reactie van het Q-team hoe het project kon worden aangescherpt en versterkt. Met deze feedback zijn de ontwerpers vervolgens aan de slag gegaan. In onze optiek een zeer constructieve en positieve manier van samenwerking met een kwaliteitsslag van het ontwerp tot gevolg.

Tijdens de workshop stonden de vier kernwaardes centraal die ook in dit concept boek zijn omschreven. Deze vier kernwaarden omvatten de essentie van de locatie en zoomen op schaalniveau steeds verder in (van stadsstructuur naar groene contramal). In de eerste workshops is er gesproken over hoe deze kernwaardes te interpreteren. Vervolgens is dit vertaald naar eerste ruimtelijke modellen in het platte vlak (de morphologie) waarbij de wisselwerking tussen bebouwde en onbebouwde ruimte, en de wisselwerking tussen het bestaande en het nieuwe essentieel zijn voor deze plek. Als laatste stap is het voorkeursmodel verder uitgewerkt en in meer detail besproken. In deze stap hebben de leden van het kwaliteitsteam het plan ook in Virtual Reality kunnen beoordelen. Om te komen tot het definitieve masterplan wordt er op een aantal zaken nog verder ingezoomd zoals ook omschreven in het hoofdstuk verwachting en vervolgstappen. Het kwaliteitsteam zal ook in de volgende uitwerkingsfase definitief masterplan worden betrokken.

Met de kanttekeningen uit de laatste bijeenkomst (workshop VII) stemt het Q team in met het verder brengen van dit concept Masterplan. In dat concept masterplan plan moeten wel de twee benoemde uitwerkingsvraagstukken in een herkenbaar deel van het document nadrukkelijk toegelicht worden.



### **Informatieavond raadsleden**

Datum: 14 oktober 2021  
 Locatie: schouwburg Deventer  
 Aanwezigen: raadsleden,  
 Barcode Architects,  
 Topicus

Op donderdag 14 oktober zijn alle gemeenteraadsfracties door Barcode bijgepraat over het ontwerpproces en het overleg met het door de gemeente aangestelde Q-team. Dit vond plaats in een van de zalen van de Schouwburg.

In totaal waren ca. 10 fractiespecialisten aanwezig. In de presentatie is toegelicht hoe op basis van de culturele analyse en de kernwaardes zoals opgesteld door het kwaliteitsteam het plan zich heeft ontwikkelt. Er zijn een aantal stedenbouwkundige varianten getoond, met een afweging waarom uiteindelijk voor het laatste model is gekozen.

Na afloop van een presentatie van Barcode was er gelegenheid tot het stellen van vragen waarvan ruimhartig gebruik is gemaakt. Daarbij is onder meer gesproken over aspecten als parkeren, groen, architectuur/beleving en aspecten van privacy van de beoogde nieuwbouw ten opzichte van de omliggende woningen. Ook werd aandacht besteed aan het participatieproces zoals dat door de initiatiefnemer is doorlopen. In het algemeen werd Barcode gecompimenteerd voor het zorgvuldige ontwerp en de grote vooruitgang die ten opzichte van het eerdere ontwikkelkader is geboekt.

De raad zal uiteindelijk, nadat het door het college van B&W, is voorgelegd dienen te besluiten over de vaststelling van dit concept masterplan en het verdere vervolg.

### **Overleg met de klankbordgroep / Stichting BBBSK**

Naar aanleiding van de consultatie bij het ontwikkelperspectief hebben 2 personen zich opgegeven voor de klankbordgroep. Daarnaast hebben 5 personen het initiatief genomen voor het opstellen van een stichting die de belangen van de omwonenden vertegenwoordigd. Dit is de Stichting BBBSK. Er is een overlap in personen van de klankbordgroep en de stichting waardoor dit als 1 groep beschouwd is in de consultatie.

Op 1 juni 2021 heeft er een kennismakingsgesprek plaatsgevonden in Deventer met 2 leden van de stichting, een vertegenwoordiger van Topicus en een vertegenwoordiger van Explorius. In dit gesprek is met open vizier van beide partijen gereflecteerd op het proces in het verleden. Daarnaast is gesproken over hoe we in de toekomst elkaar op een goede manier kunnen betrekken en informeren. De grootste zorgpunten van de omwonenden zijn de privacy & inkijk.

Op 16 september heeft er een tweede overleg plaatsgevonden. Ditmaal is er met 3 leden van de stichting gesproken, een vertegenwoordiger van Topicus en een vertegenwoordiger van Explorius. Er is wederom in een open en prettig gesprek gesproken over de voortgang. In vertrouwen hebben de 3 leden de tussenstand van studies gezien (werksessie 5 Q-team). Er is met lof gereageerd op de voortgang en

de gedane hoeveelheid werk. De vergroening in het binnen gebied, de verkleining van het programma en het parkeren oplossen buiten het carré zijn positief ontvangen. Zorgen aangaande privacy en inkijk blijven en de suggestie wordt gedaan om meer kantoor programma te maken aan de Brinkpoortstraat. Met een positieve grondhouding is afgestemd hoe alle omwonenden het beste kunnen worden geïnformeerd op het moment dat de plannen daarvoor rijp zijn. In overleg is besloten een inloopavond te houden.

Tevens heeft de klankbordgroep de mogelijkheid gekregen om het plan in Virtual Reality te bekijken. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 7 oktober bij Barcode Architects in Rotterdam. Barcode heeft eerst een korte toelichting gegeven van het ontwerp. Vervolgens hebben de leden van de klankbordgroep de mogelijkheid gekregen om in Virtual Reality door het ontwerp te lopen. De klankbordgroep gaf aan het fijn te vinden om een toelichting te krijgen op het plan om de motieven en gedachtes achter het ontwerp te begrijpen. De klankbordgroep gaf aan dat voor hun privacy en inkijk de belangrijkste factoren zijn. Naar aanleiding van deze feedback is er in het plan een richtlijn toegevoegd hoe goed om te gaan met dit thema. Daarnaast heeft de klankbordgroep een voorkeur voor kantoorprogramma aan de Brinkpoortstraat / hoek Singelstraat in plaats van woonprogramma. Barcode heeft aangegeven dat het belangrijk is voor het



maken van een evenwichtige campus dat niet al het woonprogramma of kantoorprogramma in een bepaalde hoek wordt geplaatst. Het uitgangspunt is juist het mixen van de verschillende functies. De exacte verdeling van het programma is iets wat in de volgende fase nader dient te worden uitgewerkt en er is aangegeven dat we gaan kijken hoe we deze wens zo veel als mogelijk mee kunnen nemen.

In aansluiting op de schriftelijke reactie van de stichting en de gezochte publiciteit wordt er nog een overleg gepland met alle 5 leden van de stichting om wederom te evalueren en verder te praten over het vervolg.

## **Informatieavond omwonenden**

Datum: 12 oktober 2021  
Locatie: kantoor Topicus  
Aanwezigen: Omwonenden (waaronder Klankbordgroep), Gemeente (uitgenodigd), Topicus, Explorius, Barcode Architects, Felixx Landscape

De omwonenden van de Keizerstraat, Brinkpoortstraat en Singelstraat zijn op 4 oktober 2021 door middel van een “huis-aan-huis”-brief uitgenodigd voor een inloopavond op 12 oktober op het kantoor van Topicus. Ook de Stichting Belangen Bewoners Brinkpoortstraat, Singelstraat en Keizerstraat (SBBBSK) heeft deze uitnodiging gekregen. Van deze uitnodiging hebben in totaal 22 belanghebbenden gebruik gemaakt.

In een laagdrempelige en informele setting gaven Barcode/Felixx, Explorius en Topicus een toelichting op het concept Masterplan aan de hand van drie leidende thema's: Rood (bebouwing, bouwhoogten, functiemix); Grijs (verkeer, parkeren, planning); en Groen (openbaar gebied, groene inrichting, natuur inclusiviteit).

Naast het concept masterplan is desgevraagd ook ingegaan op het ontwerpproces en het overleg met het door de gemeente aangestelde Q-team en de verschillende ontwerpstappen die daarbij doorlopen zijn. Ook is stilgestaan bij

de vertaling van de cultuurhistorische analyse naar de stedenbouwkundige ontwerpprincipes. Verder kregen bewoners de gelegenheid om in dialoog een eerste feedback te geven op de plannen.

De volgende dag (13 oktober 2021) zijn alle getoonde stukken online gezet en hebben belanghebbenden gelegenheid gekregen om desgewenst ook schriftelijk een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid hebben in totaal 8 omwonenden gebruik gemaakt naast de stichting BBBSK. Daarbij zijn de volgende hoofdpunten aan de orde gebracht, die om redenen van privacy (AVG) geanonimiseerd zijn:

### Thema Rood

Door belanghebbenden wordt naar voren gebracht dat men het totale bebouwingsvolume van ca. 15.900m<sup>2</sup> bvo nog steeds erg hoog vindt. Gepleit wordt voor een minder intensieve bebouwing. Ook vindt men de verdeling van het bouwvolume over de kavel niet optimaal. Voorts wordt gepleit voor het schuiven met programma waarbij om privacy redenen (inkijk, andere bezettingsmomenten) aan de Brinkpoortstraat/Singelstraat voorkeur wordt gegeven aan voorzetting van het huidige kantoorgebruik in ruil waarvoor woonfuncties aan de Singel komen eventueel met zelfs extra bouwhoogte. Ook wordt verzocht om visuele verfraaiingen in het gebied mee te nemen en niet slechts van moderne, hoekige architectuur uit te gaan.

Het totale volume is wel degelijk merkbaar gedaald omdat nu ook een deel van het

programma ondergronds wordt gerealiseerd, maar kennelijk is de toelichting van de initiatiefnemer op dit punt nog niet voldoende helder geweest. Het bovengrondse programma bedraagt nu ca. 14.000m<sup>2</sup> en was voorheen ca. 18.650m<sup>2</sup> wat wel degelijk een substantiële vermindering is. Daarnaast bevat het plan veel meer licht en lucht omdat er sprake is van losse gebouwen die los verspreid liggen in het ontwikkelingsgebied.

Bij de uitwerking van het plan zal zeker aandacht besteed worden aan privacyaspecten waarbij privacygevoelige onderdelen (terrassen etc.) niet tot ongewenste overlast leiden en zo veel mogelijk aan het binnengebied worden gepositioneerd dan wel aan de Singel. Daarnaast wordt in de fase van het Masterplan onderzocht of er meer kantoorprogramma geplaatst kan worden aan Brinkpoortstraat.

#### Thema Grijs

Het merendeel van de belanghebbende onderschrijft de keuze om geen parkeren op de nieuwe campus te maken maar daarvoor de bij Topicus in eigendom zijnde parkeerplaatsen in de Leeuwenbrug garage aan te wenden en middels vergunning in de Centrum garage. Minder verkeersdruk in de Brinkspoorstraat en de Singelstraat verhoogt de leefbaarheid aldaar. Gevraagd wordt om de ingang van de fietsenstalling niet aan de Singelstraat te leggen maar aan de Singel tegenover het station.

Op het punt van autoparkeren bestaat geen verschil van inzicht tussen de initiatiefnemer en de belanghebbenden. Voor wat betreft het fietsparkeren ligt het voor de hand om de ontsluiting daarvan op gebouwniveau en zo dicht mogelijk bij de ingang van het betreffende gebouw te organiseren. Zo niet, dan is de kans groot dat veel fietsen gaan zwerven en is de overlast nog veel groter. Denk bijvoorbeeld aan de problematiek bij supermarkten of uitgaanscentra.

#### Thema Groen

Belanghebbenden stellen vast dat 2 van de 3 platanen gekapt zullen worden en zijn daarmee niet akkoord.

Complexe nieuwbouw zoals de onderhavige kan vrijwel nooit samen gaan met behoud van alle aanwezige groen. Er is door experts een inventarisatie gemaakt van alle bomen en planten in het gebied. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt welke bomen en groenstructuren behouden worden en welke worden vervangen door inheemse soorten. Het ontwerp voor de buitenruimte van Felixx Landscape Architects zet in op versterking van de natuurwaarden en de biodiversiteit, waar nieuwe inheemse soorten een substantiële bijdrage in hebben.

#### Collegiaal overleg Planadviesraad (PAR)

Datum: 21 oktober 2021  
 Locatie: gemeentehuis Deventer  
 Aanwezigen: PAR,  
 gemeente,  
 Barcode Architects  
 Stichting Oud Deventer

Op donderdag 21 oktober is in de PAR het project Topicus Campus behandeld. Dit betrof een openbare sessie in het gemeentehuis en was ingestoken als collegiaal overleg. Naast Barcode en de PAR, vertegenwoordigers van de gemeente waren hier ook twee vertegenwoordigers van Stichting Oud Deventer aanwezig. Barcode heeft hier een toelichting gegeven van het ontwerp en de PAR ook inzicht gegeven in het ontwerpproces zoals dit met het door de gemeente aangestelde Q-team heeft plaatsgevonden.

Na afloop heeft de PAR een aantal toelichtende vragen gesteld en enkele aanbevelingen gedaan. Allereerst is benoemd dat er een hele scherpe analyse ligt welke de juiste basis vormt voor de inpassing op deze plek. Vervolgens is de geleiding van de gebouwen besproken waarbij het middelste volume aan de Singel naar mening van de PAR specifieke aandacht vraagt. Barcode geeft aan dat dit nog één van de aandachtspunten die verdere uitwerking behoeft. Een aantal vragen ging in op de architectuur. Er is door Barcode aangegeven dat dit nog niet besproken is met Q-team en in de



volgende fase wordt uitgewerkt. De PAR wijst op de alzijdigheid van de gebouwen waarbij deze nog verder kunnen worden ingezet om de doorbaarheid van de locatie te begeleiden. Aandacht wordt gevraagd voor de benoeming van het hoofdconcept: groene doorwaadbare structuur met losse volumes dekt volgens de PAR niet de lading van de ingreep. Er wordt gevraagd om een meer toetsbare benaming van het concept. En als laatste punt wordt aangegeven dat een maquette voor de verdere uitwerking voorwaardelijk is.

De PAR had op het moment van de presentatie nog geen inzage gehad in dit concept masterplan. Hierin wordt nadrukkelijker ingegaan op de geleiding van de volumes en het gewenste ambitieniveau. Wij denken dat met de verdere aanscherping en de tekstuele toelichting antwoord wordt gegeven op de bevindingen van de PAR, hierbij opgemerkt dat de discussie over beeldkwaliteit in de volgende fase wordt uitgewerkt. We zullen hierin de bevindingen van de PAR meenemen. Daarnaast volgt er nog een sessie met de PAR waarin onderhavig concept masterplan wordt toegelicht te samen met het definitieve advies van het Q-team.

## Overleg met Erfgoedpartijen

Datum: 3 november 2021  
Locatie: digitaal overleg  
Aanwezigen: Erfgoedpartijen,  
Barcode Architects,  
Topicus  
Explorius

In een digitale sessie op 3 november zijn de erfgoedpartijen door Barcode bijgepraat over de planvorming en het planproces. Hierbij waren de volgende personen en partijen aanwezig:

Wim Koetsveld (Stichting Oud Deventer)  
Jeroen Bootsma & Matthijs Witte (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)  
Peter Dekker & Jan Jaap de Kroes (Bond Heemschut)  
Jan Woldring (Adviesraad monumenten en archeologie)  
Mariëlle Vrijkotte (Stichting Molentuin)

In de presentatie is toegelicht hoe op basis van de culturele analyse en de kernwaardes zoals opgesteld door het kwaliteitsteam het plan zich heeft ontwikkelt. Er zijn een aantal stedenbouwkundige varianten getoond, met een afweging waarom uiteindelijk voor het laatste model is gekozen. Vervolgens is de gekozen variant toegelicht. Na afloop was er de mogelijkheid tot vragen. De heer De Kroes gaf mee goed te letten op de hoogte en inpassing in de Brinkpoortstraat en Singelstraat. De heer Woldring gaf aan blij te zijn dat de 40m zoals

omschreven in het ontwikkelperspectief verlaten is. De hoogte lijkt goed te zijn ingepast in het laatste model. Mevrouw Vrijkotte gaf mee om goed te letten op de verhouding tussen groen en bebouwing en daarmee aansluiting te zoeken bij de omliggende bebouwing zodat er voldoende groen in het plan kan landen. De heren Bootsma en Witte hebben een aantal aanvullende vragen gesteld en op basis van de daaropvolgende discussie per mail een viertal aandachtspunten geformuleerd. 1) Aandacht voor de hoek Singel / Keizerstraat als scharnierpunt en route naar de stad 2) Maak hiërarchie in de doorwaadbaarheid. De doorbaarheid van het blok is ondergeschikt aan de omliggende straten. 3) Vraag om het volume in het hart beter inzichtelijk te maken in het document. Geadviseerd wordt om een vogelvluchtbeeld op te nemen. 4) De geleiding van de volumes in de binnenwereld verdienen ook aandacht. Laat je hierbij vooral inspireren door de context.

Voor de meeste opmerkingen geldt ook hier dat de aanvullingen en omschrijven in het concept masterplan na deze sessie zijn aangescherpt. De toelichting in dit concept masterplan gaan specifiek in op bovenstaande opmerkingen. Voor de volgende fase lijkt het maken van een vogelvlucht beeld een goede suggestie. Vanuit de PAR is een maken van een maquette als voorwaardelijk gesteld. We kijken in de volgende fase of deze beide nodig zijn, of dat de maquette de vraag voldoende dekt.





# VERWACHTING EN VERVOLGSTAPPEN

## Proces

Dit document betreft het concept masterplan. Het is van belang dat er duidelijkheid is over wat er met de vaststelling van dit document vast ligt en wat nog in studie is. Er zijn nadrukkelijk nog een aantal zaken in studie. Maar het document beoogt wel degelijk uitspraken vast te leggen over de volumes, zoals onder andere bebouwingspercentage, hoogtes en metrage. Wenselijk is om nu de grove kaders vast te stellen waarmee wordt aangegeven dat de gekozen richting van de stedenbouw passend is op deze plek. En dat de genoemde metrages mogelijk zijn, mits aan de kwaliteitscriteria wordt voldaan, en inclusief een aantal studies die nog worden gedaan naar de volumes. Onderstaand de stappen die zijn gemaakt om van het ontwikkelperspectief tot dit concept masterplan te komen. Vervolgens aangegeven wat we met dit document willen vastleggen en bekrachtigen. En als laatste wat de punten zijn die in de volgende fase worden opgepakt en uitgewerkt.

## Reflectie

De grootste gemaakte stap in het ontwerp is om het verhaal van de plek leidend te laten zijn voor het ruimtelijk hoofdconcept. De volumes zijn in schaal en maat verkleind ten opzichte van het ontwerp wat er lag ten tijde van het ontwikkelperspectief. Het totale volume is teruggebracht, een deel van het programma is ondergronds gesitueerd, het bebouwingspercentage is fors naar beneden gegaan, er is meer ruimte voor groen en het hoogteaccent van 40m op de hoek zit niet meer in het ontwerp.

## Vastleggen

Met dit document willen we het ruimtelijk hoofdconcept en ambitieniveau van het concept-masterplan vastleggen.

Vastleggen stedenbouw:

- Kader met analyse en kernwaardes zoals omschreven in H1,
- Hoofdconcept zoals omschreven op pagina 25 en 27,
- Uitgangspunten zones zoals beschreven op pagina 30 en 31,
- Hoogtes, bebouwingspercentage en onbebouwde ruimte pagina 32 en 33,
- Programmaverdeling zoals omschreven op pagina 48.

Ambitieniveau en richtlijnen bebouwing:

- De 4 richtlijnen voor de bebouwing zoals beschreven op pagina 34 tot en met 41.

Vastleggen landschap:

- Ambities multifunctioneel landschap zoals beschreven op pagina 55,
- Overgangen privé-openbaar en privé-privé zoals beschreven op pagina 58 en 59,
- Ambitie om bestaande bomen te handhaven zoals beschreven op pagina 60,
- Gelaagde beplanting in binnentuin zoals beschreven op pagina 61,
- Verhouding groen – verharding van het maaiveld en toegankelijke daken zoals beschreven op pagina 67 en 70,
- Waterbergingsopgave op platte daken zoals beschreven op pagina 70.

## Vervolgstappen

De vervolgstap betreft het maken van het definitieve masterplan. Ook dit wordt voorgelegd aan de raad en besproken met de betrokken stakeholders. De volgende zaken worden hierin in ieder geval behandeld:

### Stedenbouw

- Er zijn nog twee uitwerkingsvraagstukken betreft de volumes. Dit is enerzijds het samengestelde volume aan de singel in het midden. Anderzijds is het de aansluiting met de bestaande gymzaal.

### Programma

- Verdeling van het programma over de locatie wordt in de volgende fase nader uitgewerkt.

### Beeldkwaliteitsplan

- In de volgende fase wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hier wordt ingegaan op de architectuur, de uitwerking van het landschap en de samenhang tussen de architectuur en het landschap.

### Landschap

- Aan Singel en Keizerstraat zijde zorgvuldige inpassing bestaande historische overgangen privé-openbaar (muurtjes met hekwerk). Voor de nieuwe ontwikkeling in deze zone zorgvuldig ontwerp nieuwe overgangen in samenhang met omgeving en architectuur.
- Vanuit bewoners Singelstraat verzoek om nader te onderzoeken of in het profiel van de openbare ruimte van de Singelstraat vergroening kan plaatsvinden of dat gevels aan Topicus zijde.

## Planning

De proces stap die nu voor ligt is de vaststelling van het concept masterplan door de raad van de gemeente Deventer. Nadat wij het concept masterplan hebben aangeboden aan de gemeente Deventer zal op initiatief van de gemeente Deventer een definitief advies gevraagd worden aan de volgende stakeholders:

1. Q-Team
2. Gemeente
3. Adviesraad Monumenten en Archeologie, Stichting Oud Deventer en Bond Heemschut
4. Advies van de PAR

Vervolgens gaat het concept masterplan met de reacties en adviezen naar het college met verzoek om de raad het te laten vaststellen.

Wanneer de gemeenteraad het concept masterplan vast stelt zullen wij toewerken naar een definitief Masterplan waar een structuurontwerp voor het hele gebied de onderlegger voor is.

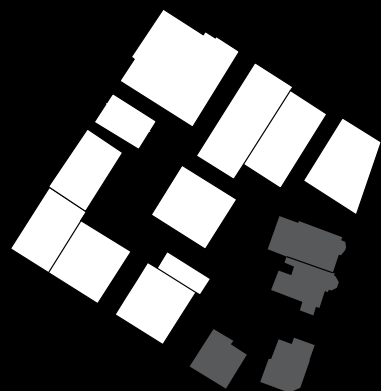












## **Beslispunten raad behorende bij nota 2021-405**

### **In aanvulling op het Ontwikkelperspectief Topicus worden onderstaande kwantiteitscriteria vastgesteld:**

1. Vaststellen van de kaders:
  - \* Het Vastgestelde Ontwikkelperspectief (inclusief amendement).
  - \* De Cultuurhistorische analyse.
  - \* Beeldkwaliteitsplan van de binnenstad.
  - \* Kernwaarden en uitgangspunten opgesteld door het Q-team.
2. Het gekozen ruimtelijke concept: Het principe van de villastructuur.
3. Het maximale bouwvolume is 15.000 m<sup>2</sup> boven maaiveld. (nadere kwalitatieve uitwerking en toetsen aan de gemaakte kanttekeningen en de genoemde uitgangspunten zullen leiden tot het definitieve volume).
4. Het principe van de locatie van de diverse volumes (hoogte, korrelgrootte van de villa typologie) is in basis akkoord, behoudens de volgende kanttekeningen :
  - \* Nadere uitwerking inpassing gymzaal met mogelijk entreegebouw.
  - \* Nadere uitwerking van het centrale volume aan de Singel.
  - \* Uitwerking hoogte Brinkpoortstraat/Singelstraat.
  - \* Uitwerking gebouw midden op het terrein.
5. Behoud van de kweekschool en de gymzaal en onderzoek naar behoud entreegebouw.
6. De bebouwing volgt de historische rooilijnen.
7. Het maximale bovengrondse bebouwingspercentage van de locatie is 60%.
8. Het aandeel groen in de (semi) openbare ruimte is minimaal 50%.
9. De functiemix van 40-40-20 (40% wonen, 40% werken en leren, 20% ontspanning) is leidend bij de uitwerking. Het aandeel wonen is maximaal 40%. Het realiseren van een levendige plint is voorwaarde.
10. Geen parkeren op de locatie.

### **Onderstaande kanttekeningen en uitgangspunten worden als kaderstellende voorwaarden vastgesteld:**

1. Nadere uitwerking inpassing gymzaal.  
Behoud van school en gymzaal met bijbehorend entreegebouw is een grote meerwaarde in het voorliggende concept masterplan. Wel verdient de transformatie van beide gebouwen met mogelijk behoud van entreegebouw en de inpassing te midden van de nieuwe architectuur nog aandacht.
2. Nadere uitwerking centrale volume aan de Singel.  
De invulling van de gevelwand langs de Singel vraagt nog een nadere uitwerking om deze beter aan te laten sluiten op de uitgangspunten van het kwaliteitsteam en het beeldkwaliteitsplan. De villa structuur van de Singel met zijn groene contramal vormt daarbij het leidende motief
3. Uitwerking hoogte Brinkpoortstraat/Singelstraat.  
Hier is duidelijk sprake van een afwijking ten opzichte van het ontwikkelperspectief. Aan de andere kant biedt het ontwikkelperspectief wel de mogelijkheid om op onderdelen af te wijken



als dit de kwaliteit van het plan ten goede komt. De gekozen hoogtes en het volume zoeken de randen op van wat hier acceptabel is. De goothoogte moet in de rooilijn beter aansluiten op de tegenoverliggende bebouwing, waarbij terugliggend een hogere hoogte is toegestaan tot een maximum van 4/5 bouwlagen. Aandacht moet er zijn voor privacy en bezonning van de omliggende bebouwing.

Een zorgvuldige uitwerking waarbij wordt gewerkt met een heldere geleding met een plint, middendeel en al dan niet in combinatie met een set back kan hier een stuk van de spanning wegnemen. Daarbij moet een goede aansluiting op de overliggende gevelwand uitgangspunt zijn. Dit hoeft de toepassing van eigentijdse architectuur niet in de weg te staan.

4. Uitwerking gebouw op het middenterrein.  
De vorm en hoogte van dit gebouw verdient nog nader onderzoek en onderbouwing. De onderbouwing van de invulling van het binnenterrein in het conceptmasterplan is summier. Het is een aangewezen locatie om een stuk volume te creëren maar nog onvoldoende duidelijk wordt waarom deze vorm en hoogte. Ook de materialisatie verdient hier nog meer aandacht.
5. Het Hoofduitgangspunt met betrekking tot parkeren is dat parkeren niet op de locatie plaats zal vinden, maar elders een plek wordt gezocht. Dit moet voldoen aan het vigerende parkeerbeleid.
6. Het hoofduitgangspunt voor de beeldkwaliteitsparagraaf in het masterplan is dat het pallet voor de beeldkwaliteit voort moet komen uit een eigentijdse interpretatie van de 19e eeuwse singelbebouwing.
7. Essentieel voor de villastructuur is de groene inpassing. Bij de uitwerking dient een landschapsarchitect betrokken te blijven en verdient het aanbeveling om de hekwerken binnen de villatypologie mee te ontwerpen. Het binnen gebied is openbaar toegankelijk. (m.u.v. avond en nacht).

**Besloten wordt:**

1. Het Q-team blijft betrokken bij de verdere uitwerking tot een masterplan.

# Overzicht bijlage:

---

- 1 *Definitief advies op het concept-masterplan Q-team Topicus 28 november 2021*
- 2 *Verslag PAR 2121-12-02*
- 3 *Brief college – adviesraad Topicus*
- 4 *Advies concept Masterplan Campus carré Topicus II*
- 5 *Brief erfgoed partijen*
- 6 *Bijlage 10 Reactie omwonenden aan Topicus*



## **Advies Kwaliteitsteam Topicus op het Concept Masterplan Topicus.**

28 november 2021

### Kaders

Het Kwaliteitsteam heeft de planontwikkeling begeleid en ook dit advies gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde en geamendeerde Ontwikkelperspectief, de door Steenhuis/Meurs in opdracht van de gemeente uitgevoerde cultuurhistorische analyse, de daaruit gedistilleerde kernkwaliteiten en de daarop door het Team geformuleerde uitgangspunten

Deze uitgangspunten hebben betrekking op:

1. Entreezone van de historische stad
2. Scharnierpunt in de groene parksingel
3. Ensemble als samenstel van individuele panden
4. Dominante en gevarieerde groene contramal

### Het ontwikkelperspectief

Bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief heeft de Gemeenteraad besloten, bij amendement, de belangrijkste kwantitatieve bepalingen uit het document met betrekking tot massa en volume opbouw te verwijderen en heeft gevraagd daar nader ontwerpend onderzoek naar te doen en te komen tot goed onderbouwde voorstellen.

### Bedoeling van het concept-masterplan

Primaire inzet van deze concept-masterplanfase was dus het vanuit de kenmerken van het plangebied bepalen van de voor het plangebied acceptabele bebouwingssmassa en het acceptabele programma. Het daarop uitgevoerde ontwerpend onderzoek heeft dit in beeld gebracht en tegelijkertijd tot een verdieping en verdere uitwerking geleid. Deze uitwerking was nodig om aan te tonen dat de hoofdkeuzes verantwoord zijn en als doorkijk naar mogelijke oplossingen. Daardoor ligt er nu een document dat deels concept masterplan is, deels uitwerking.

### Opzet advies Kwaliteitsteam

Dit advies richt zich met name op het kaderstellende deel van dit document, gericht op het bepalen van de acceptabele bouwmassa en het acceptabele programma voor dit waardevolle en kwetsbare gebied in de stad. Daarnaast geeft het advies aanwijzingen voor de verdere uitwerking tot een integraal masterplan voor het gebied en voor de verdere uitwerking in detail.

### Advies

In het voorliggende concept-masterplan wordt vrijwel overal aan de geformuleerde uitgangspunten tegemoet gekomen. De keuzes op hoofdlijnen voor het omgaan met de cultuurhistorie en cultuurhistorisch waardevolle panden, de (semi) openbare ruimte en de stedenbouwkundige inpassing en het programma hebben daarom de instemming van het Kwaliteitsteam. Bij deze instemming op de hoofdlijnen gelden wel een aantal belangrijke kanttekeningen, die hieronder aan de orde komen. Het is een goede zaak dat het bebouwingspercentages en percentages groen voor buitenruimtes en daken zijn vastgelegd en dat er ontwerpprincipes en sfeerimpressies zijn geformuleerd. Het bebouwingsoppervlak (ca. 15.800m<sup>2</sup>, waarvan ca. 15.000m<sup>2</sup> bovengronds) is op hoofdlijnen akkoord, met een voorbehoud voor twee plekken die nadere uitwerking vergen (zie hieronder, punt 2 en 3).

De kanttekeningen:

1. De kaders voor verdere uitwerking zijn in het concept-masterplan gepresenteerd en deze zijn richtinggevend voor het vervolg. Dat geldt ook voor de massa volume opbouw en hoeveelheid programma. Verdere verfijningen en aanpassingen zijn nog nodig op weg naar het Masterplan. Ook bij het vaststellen van het definitieve masterplan komt de kwaliteit en impact van de massaopbouw en hoeveelheid programma wederom aan de orde en wordt er uiteindelijk beoordeeld op integrale kwaliteit.
2. Uitgangspunt is het beschermd stadsgezicht en herstel van de villastructuur, met name langs de Singel. Aan de singel is het doel om een dynamische bouwmassa te realiseren, met verspringende

rooilijnen en samengestelde volumes. In de uitwerking wordt dit punt op een aantal cruciale punten weer losgelaten.

Hier is, zoals ook in het document wordt aangegeven, nadere studie nodig, gericht op het ontstaan van een samengesteld volume in het midden dat uit twee delen bestaat met een verspringende rooilijn waardoor een korrelgrootte ontstaat die past bij de villa's. Daarbij bestaande goot en nokhoogtes voor het hele front van de singel aanhouden. Eventueel op de 2<sup>e</sup> lijn een hoger volume.

3. Uitgangspunt is het behoud van de gymzaal mét entreerimte. Afstemming van de aanpalende nieuwbouw moet in de vervolffase worden uitgewerkt.

4. Het voorgestelde spel van baksteen en witte volumes ("traditioneel" en "modern") is niet geraffineerd genoeg voor de eigenheid van dit deel van het beschermde stadsgezicht. Logisch is om het pallet / beeldkwaliteitskader voort te laten komen uit een eigentijdse interpretatie van de karakteristieke bebouwing van de 19<sup>e</sup>-eeuwse Singelbebouwing. Het gaat daarbij om detail en ambacht.

5. Om de singelparktypologie en landschappelijke kwaliteit van de buitenruimte en de daken goed te borgen is het belangrijk dat in alle vervolffases (van masterplan tot aanleg) de landschapsarchitect betrokken blijft.

De verhouding tussen het intensieve gebouwd programma en hoogwaardige groene buitenruimte (stadsjungle) blijft een aandachtspunt. Daarom is het van belang dat de groeirimte van beplanting overal wordt geborgd, er een heldere visie is op de openbare toegankelijkheid en de eventuele afsluitbaarheid van het binnenterrein.

6. Kritisch is de beheersing van de architectonische principes.

De impact van de schaalsprong en verdichting in het historisch stadsbeeld is interessant maar tegelijkertijd ook kwetsbaar. In de verdere uitwerking is daar extra aandacht nodig.

7. Het concept masterplan maakt nadrukkelijk gebruik van fotorealistische beelden. Deze beelden kunnen de indruk wekken van een al ver uitgewerkt bouwplan. Het Team ziet deze beelden nadrukkelijk slechts als illustraties van de stedenbouwkundige massa en schaal verhoudingen en suggereren hooguit een sfeer van zorgvuldige aandacht voor detaillering, materiaalexpressie en de groene binnenwereld. De uitwerking van bouwplannen vindt plaats in de fase ná het masterplan. Ook de gekozen beeldkwaliteit dient in het definitief masterplan meer diepgang te krijgen met architectonische ontwerprichtlijnen die meer recht doen aan een afleesbare en beargumenteerde contextgerichte benadering.

8. Het Team kan zich vinden in de (vooral ruimtelijke) bepalingen uit de kaart op blz 33 "zones en volumes". Deze kaart vormt een goede aanzet en kan nog aan kracht winnen door er kwalitatieve bepalingen aan toe te voegen. Daarmee kan de kaart de drager zijn van de kaders voor verdere ontwikkeling.



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

Zwolle, 20 december 2021

Ons Kenmerk: V5745-2021  
Uw Kenmerk: nr. 62674-2018  
Betreft: concept masterplan Topicuscarré  
Adres: Singel, Keizerstraat, Singelstraat  
Inlichtingen bij: Roel Bosch

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het concept masterplan Topicuscarré is op 6 december 2021 voor advies binnengekomen bij de Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht.

De Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht heeft al eerder advies uitgebracht in een preadvies.

Het plan beoogt een wijziging in het beschermd stadsgezicht/dorpsgezicht.

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

**INLEIDING** In de Planadviesraad van 02-12-2021 is het concept-masterplan november 2021 besproken. Het plan is toegelicht door de architect en landschapsarchitect. Er zijn verduidelijkende vragen gesteld die zijn beantwoord.

Er ligt een advies van de RCE waarvan de planadviesraad kennis heeft genomen.

Er ligt een advies van het Q-team. De Planadviesraad onderschrijft dit advies in zijn geheel. De Planadviesraad heeft vertrouwen in de begeleiding van het Q-team en adviseert daarom op hoofdlijnen.

Dit advies richt zich hoofdzakelijk op de aspecten die in de ogen van de Planadviesraad horen bij de kaderstellende delen van het concept-masterplan (stedenbouwkundig), met enkele punten die vooruitlopen op de uitgangspunten voor de beeldkwaliteitsparagraaf (architectuur).

In het concept-masterplan loopt door elkaar wat kaderstellend is, wat betrekking heeft op de beeldkwaliteit en wat illustratief is (maar geen toetsingskader). In het advies is dit onderscheid zoveel mogelijk aangebracht met het advies om dit tot uitdrukking te brengen in het document.

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

BEVINDINGEN Bij de eerdere behandeling in de Planadviesraad is opgemerkt dat *'De stap vanuit erfgoedwaarde en kernwaarde heel scherp is. De analyse is scherp en met de juiste ingrediënten, maar het beeld sluit daar niet op aan en is meer wat je aan de overkant zou verwachten. Het gaat om de inpassing van de ontwikkeling als onderdeel van het gebied in het beschermde stadsgezicht.'*

De planadviesraad ziet op onderdelen een discrepantie tussen de beschrijvingen van de uitgangspunten die horen bij de typologie van de villabebouwing en enkele van de uitwerkingen en meer architectonische beelden van het plan.

De Planadviesraad kan zich op hoofdlijnen vinden in het gevolgde vruchtbare proces, en op hoofdlijnen in het voorliggende plan, behoudens een aantal opmerkingen:

#### 1. Omvang programma

De omvang van het programma moet afhankelijk zijn van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Een deel van het plan (volumeopbouw) is nog in studie. De Planadviesraad adviseert daarom een voorbehoud te maken ten opzichte van de omvang van het programma, of een bandbreedte aan te geven.

#### 2. Beeld aan de Singel (kaderstellend)

Het beeld aan de Singel is een belangrijk onderdeel van het kaderstellende deel van het concept-masterplan. De kaderstellende regels om de bebouwing beter aan te laten sluiten bij de uitgangspunten van de villabebouwing moeten scherper.

In het huidige plan is het middelste (witte) gebouw (bestaande uit twee bouwdelen) niet acceptabel en vraagt om een andere invulling.

In de kaderstellende kaart 'Overzicht zones en volumes' op pagina 33 is dit deel met een ster als volumeopbouw in studie aangegeven. De Planadviesraad adviseert inzicht te geven in de volumeopbouw en de hoogte van dit bouwdeel, onder andere door studies naar een andere volumeopbouw te tonen. Er ontbreekt een passage waarin dit duidelijk wordt gemaakt.

De hoogte van het grote volume in het middengebied wordt minder ervaren dan de hoogte van de volumes aan de randen.

In de volumeopbouw van het rechter blokje van het middendeel ontbreekt hiërarchie.

De condities voor de bebouwing aan de Singel zijn aanwezig in het concept-masterplan: doorzetten van de typologie en morfologie van de villa's. Van belang is de karakteristieke opbouw van twee lagen en een kap, die in de nieuwe volumes duidelijker naar voren zou moeten komen door passende goothoogtes en terugliggende volumes.

De korrelgrootte langs de Singel kan wisselend zijn (is zelfs wenselijk), maar de verschillen zijn nu (veel) te groot.

#### 3. Straatprofielen en setbacks (kaderstellend)

In de randvoorwaarden kan meer worden opgenomen over de betekenis van de setbacks in relatie tot de omgeving. De condities verschillen in de Brinkpoortstraat (smal profiel, setback ervaar je niet in de hoogte, relatie privacy/inkijk), Keizerstraat (brede profiel), de hoek van de Keizerstraat of de Singel (setback of terugliggend doet mee in het silhouet).

Het uitgangspunt is geen balkons maar loggia's.

Er wordt ook zonder setbacks een horizontale geleiding beoogt in de gevels door een verschil in tektonische behandeling. Bij de gevel op de hoek van de Keizerstraat geeft dat een verfijning in de volumeopbouw. Bij het hoge gebouw aan de Singel werkt dat onvoldoende.

#### 4. Openbaar toegankelijke (private) gebied

Het is wenselijk dat de hiërarchie van de typologie van de voor-, zij- en achtertuin zoals we die kennen bij de villa's zichtbaar zijn in het openbaar (groen)gebied: in een verschil in type bestrating, type beplanting en type begrenzingen (kaderstellend).

Een bruikbaarere omschrijving van het openbaar toegankelijke gebied zou kunnen zijn 'campushof of Topicushof' (dekt de lading beter dan groene oase) of eenvoudigweg '(gemeenschappelijke) binnentuin' (passend in de morfologie van de binnenstad) (kaderstellend).



De lindeboom is een belangrijke icoon op het binnenterrein. De afstand tot de bebouwing (ook tijdens de bouw) voor het behoud is van wezenlijk belang. De plataan aan de Brinkpoortstraat staat aangemerkt (pagina 33) als waardevol en te behouden. Onduidelijk is waarom overwogen wordt deze te vervangen voor een inheemse soort als behoud het uitgangspunt is. De planadviesraad adviseert in een vroegtijdig stadium onderzoek te laten doen naar de condities voor het behoud van de waardevolle bomen. (Kaderstellend.) De uitgangspunten van de inrichting van het maaiveld, bestaande bomen, publieke toegankelijkheid in relatie tot de gebouwen en de plint vragen om nadere definities (kaderstellend) en uitwerking (beeldkwaliteit).

#### 5. Zelfstandige gebouwen

Het zelfstandige gebruik (in de toekomst) van de aparte gebouwen moet geborgd zijn.

#### 5. Gymzaal

De aansluiting van de gymzaal is nog onderdeel van studie. Het is onduidelijk waarom het toegangsgebouwtje bij de gymzaal niet behouden zou kunnen blijven. Het uitgangspunt zou moeten zijn behoud (kaderstellend).

#### 6. Architectonisch beeld (beeldkwaliteit)

De Planadviesraad benadrukt dat een gedifferentieerd beeld wordt beoogd dat aansluiting heeft met het beschermde stadsgezicht.

Eigentijds kan daarin passend zijn, maar het gaat om de balans van het gehele beeld in relatie tot de context. De architectonische beelden leiden af van waar het concept-masterplan nu voor bedoeld is (zie hierboven benoemde discrepantie).

De afwijkende kleur van de middenblokken vormt nu een te groot contrast en verdeelt de wand in plaats van de gewenste afwisseling.

De Planadviesraad adviseert om in de wijze waarop in het ontwerpteam aan het architectonisch beeld wordt ontworpen het beoogde gedifferentieerde beeld tot uitdrukking komen.

**PLANUITWERKING** Er zijn in de samenwerking met het Q-team grote stappen gezet. Het is daarom wenselijk dat de verdere uitwerking plaatsvindt gezamenlijk met het Q-team. Er is in de stap naar de architectonische invulling een zekere distantie en een breed blikveld nodig ten opzichte van de architectonische doorkijkjes in het masterplan. Durf onderdelen ter discussie te stellen.

**MAQUETTE** Een maquette is voorwaardelijk voor de verdere ontwikkeling. Er is een maquette gemaakt, maar die kon door het ontbreken van een fysiek overleg niet bekeken worden. Bij de verdere uitwerking (van de volumeopbouw) kan deze maquette en 3D animatie gebruikt worden om voldoende inzicht te krijgen ten behoeve van de beoordeling van het plan.

Let daarbij op het doorzicht naar de kerktoren.

**PROCEDURE** De Planadviesraad adviseert om in het masterplan een duidelijk onderscheid te maken tussen het kaderstellende deel, het beeldkwaliteitsplan en een illustratieve uitwerking.

Het is daarom wenselijk om alle kaderstellende delen uit deel 2 en 3 op te nemen in deel 1. De illustraties die horen bij het kaderstellende deel zouden meer stedenbouwkundig moeten zijn. Het huidige beeldmateriaal is meer architectonisch.

#### Kaderstellend

Is stedenbouwkundig gericht en heeft betrekking op de inpassing in het Beschermd Stadsgezicht:

- Bouwhoogtes en -volumes;
- Principes korrelgrootte, geleiding en hoe je de hoek omgaat;
- Functies, levendige plint, publieke toegankelijkheid binnengebied, entrees fietsen;
- Stedenbouwkundige doorsnedes die de inpassing verbeelden;
- Uitgangspunten maaiveld;
- De onderdelen uit de communicatie die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige aspecten.

Beeldkwaliteitsplan:

In de beeldkwaliteitsparagraaf worden de ambities en uitgangspunten voor de architectuur nog uitgewerkt.

**CONCLUSIE De Planadviesraad concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het ingediende plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

TOT SLOT De Planadviesraad ziet een gewijzigde aanvraag tegemoet.

Hoogachtend,



ir. R. Bosch, secretaris



# ADVIESRAAD MONUMENTEN DEVENTER

Secr.: p/a Bagijnenstraat 6 F26  
7411 PV Deventer

College van B & W  
Gemeente Deventer  
Grote Kerkhof 1  
Deventer

Betreft: Concept masterplan Topicus

Deventer, 29 november 2021

Geachte College,

In de vergadering van 18 november jl hebben wij het concept masterplan Topicus besproken.

In algemene zin kunnen we stellen dat de opmerkingen die wij in eerdere instantie samen met anderen hebben gemaakt gehonoreerd zijn, t.w. het behoud van de school en de gymzaal en de heroverweging van de hoogte van het gebouw op de hoek van de Keizerstraat en de Singel.

Het gepresenteerde concept nodigt ons uit, in het licht van het monumentale en beeldbepalende karakter van de binnenstad, om toch nog een aantal opmerkingen te maken en aandachtspunten aan te geven, te meer omdat in de volgende fase nog de nodige verfijningen in de planvorming worden aangebracht. Deze opmerkingen en aandachtspunten zijn de volgende:

- De voorgestelde veranderingen en vernieuwingen vergen een hoogwaardige architectuur, zodanig dat er op termijn sprake is van het ontstaan van “nieuwe monumenten”;
- Dit betekent ook dat met zorg naar de materialisatie en kleur van de nieuwbouw moet worden gekeken, waarbij onzes inziens aan de singelzijde een moderne vormgeving passend bij de eclectische stijl van de Singel terug zou moeten komen;
- De te bouwen “villa” aan de Singel naast de school heeft de nodige discussie gegeven. De adviesraad is van mening dat de kleurstelling van het lage deel veel meer moet aansluiten bij de kleur van het schoolgebouw, terwijl het hoge deel niet een kleur wit moet hebben maar meerdere varianten daarin doormiddel van materialisatie en/of kleur;
- De te realiseren nieuwbouw tussen de school en de gymzaal moet zodanig zijn dat deze twee monumentale gebouwen de aandacht blijven houden;
- De gevelhoogte aan de zijde Brinkpoortstraat moet op de rooilijn ongeveer even hoog zijn als de overzijde. Als meer hoogte nodig is dan kunnen we ons vinden in de gedachte om de hogere etages terug te plaatsen op een ruime afstand van de rooilijn;

ADVIESRAAD MONUMENTEN DEVENTER vervolg 1

- In de presentatie worden prachtige plaatjes getoond met betrekking tot het groen op het binnenterrein. De realisatie is veelal anders en minder. Wij verwachten een dusdanige beplanting die de naam “overtuigend groen” kan dragen;
- Met het uitgangspunt om een doorwaadbaar terrein te realiseren kunnen we ons verenigen. Wel verwachten we gelet op stadsproblematieken dat dit gebied tussen zonsondergang en opgang afgesloten moet worden. In dat kader adviseren we u om bij de vormgeving en materialisatie aansluiting te zoeken bij de hekwerken aan de Singelzijde;

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd  
Met vriendelijke groet

De Adviesraad Monumenten

mr. Jan H. Woldring  
voorzitter



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van Burgemeester en Wethouders  
t.a.v. dhr. B. Vermeulen

Postbus 5000  
7400 GC  
Deventer

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

**Contactpersoon**  
drs. Jeroen Bootsma

T +31621911758  
F (033)4217799  
j.bootsma@cultureelerfgoed.nl

Datum 26 november 2021  
Betreft Advies concept masterplan carré campus Topicus

**Onze referentie**  
1208046

Geacht college,

Op 15 november ontving ik het verzoek om namens de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) advies te geven met betrekking tot het concept masterplan voor carré campus Topicus, opgesteld voor de herontwikkeling van een beeldbepalend stuk van Deventer.

In deze brief geef ik u gevraagd advies. Ik ga kort in op de betrokkenheid en perspectief van de RCE, algemene reflectie op het concept masterplan en besluit met specifieke adviezen richting het definitieve masterplan. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is door u betrokken bij de totstandkoming van het Ontwikkelperspectief voor deze locatie en heeft naar aanleiding van een presentatie van het concept masterplan enkele punten ter verbetering aangedragen bij de opstellers van het plan.

In de basis kan ik positief zijn over de geschetste ontwikkeling in het voorliggende concept masterplan. De bestaande cultuurhistorische waarden in de Deventer binnenstad, in bijzonder in het aangewezen beschermd stadsgezicht zijn het vertrekpunt voor mijn advies. Het plangebied van dit concept masterplan ligt in haar geheel binnen de begrenzing van het beschermd gezicht. De typering van de te beschermen waarden onderstreept de samenhang tussen stratenpatroon en de schaal van de bebouwing. De bebouwing, binnen het gezicht, kent een stedelijke allure met villabouw, geplaatst op royale kavels, aan de Singel met een rijke groene omgeving, maar ook meer aaneengesloten bebouwing met strakke rooilijnen aan de Keizerstraat en Brinkpoortstraat. Tevens liggen diverse rijksbeschermd monumenten in de directe invloedssfeer van het plan: de groenaanleg Rijsterborgherpark/Singelpark met watergang, het stationscomplex en het hoekpand aan de Brinkpoortstraat/Keizerstraat.

#### *Algemene reflectie*

Het concept masterplan benoemt als belangrijk doel een inpassing van bebouwing binnen de villastructuur langs de Singel, doorlopend tot in de Keizerstraat. Het plan formuleert twee ambities voor de hoek van de

Singel en Keizerstraat, namelijk: 'een heldere demarcatie van verschillende structuren' én 'scharnierpunt in groene Parksingelstructuur'. Dit brengt twee verschillende opgaven met zich mee. Zowel het doorzetten van de bebouwingstypologie van de Singel, als het goed begeleiden van de route station-binnenstad. Beiden vragen om een meer gedetailleerde uitwerking in het concept masterplan. Ik kom later in het advies op deze twee punten terug.

Het concept masterplan bevat een heldere analyse van bestaande situatie, aanwezige kwaliteiten en potentiële verbeterpunten, waarbij het gebruik maakt van beschikbare studies. De stedenbouwkundige samenhang en aansluiting in de architectuur worden bijeengebracht in een drietal gedetailleerde aspecten (p. 30,31), vertaald naar richtlijnen voor bebouwing. Deze doorvertaling kan mijn inziens op onderdelen consequenter worden doorgevoerd, om een sterkere relatie aan te gaan met de bestaande kwaliteiten en te zorgen dat "... nieuwe bebouwing voortkomt uit de omgeving...", conform uw beeldkwaliteitsplan.

Het concept masterplan is duidelijk in de zaken die nog nader verkend moeten worden. In bijzonder geldt dit voor de uitwerking van het samengestelde volume aan de Singel, gelegen tussen Kweekschool en te slopen kantoorpand. Het belangrijkste deel van mijn advies heeft betrekking op dit bouwvolume.

Ten behoeve van de besluitvorming over dit masterplan wil ik u het volgende meegeven:

#### *Kader met analyse en kernwaarden*

- De ambitie om op zich zelf staande volumes door te zetten aan de Singel is helder en sluit goed aan bij bestaande kwaliteiten Parksingel. Een duidelijke oriëntatie en hoofdingang voegen daar een dimensie aan toe voor het individuele bouwvolume. Ik kom hier later in mijn advies op terug.
- Vertaling van kernwaarden naar de beoogde scharnierfunctie rond de hoek Keizerstraat is nog onvoldoende. Ik adviseer verdere uitwerking van deze locatie in het masterplan, vanwege de betekenisvolle ligging en dubbele doelstelling voor deze locatie. Concreet: ik adviseer het college een extra dwarsdoorsnede te laten opnemen in het masterplan voor deze locatie, om concretere invulling vast te stellen. Het ontbreken van profiel voor de publieke plint en groene ruimte rond het gebouw op 'scharnierpunt' Singel-Keizerstraat (zie p. 36-37 van het concept plan) is opvallend. Op deze plek vraagt de relatie tussen binnen en buiten extra aandacht, evenals de samenstelling en geleiding van het voorgestelde gebouw zelf.

#### *Uitgangspunten voor onderscheiden zones*

- De onderscheiden zones binnen het plangebied zijn herkenbaar. De uitgangspunten voor nieuwe toevoegingen sluiten aan bij de kwaliteiten van zowel de Parksingelstructuur als de meer aaneengesloten bouwblokken aan de Brinkpoort- en Singelstraat.



*Stedenbouwkundige aspecten: hoogtes, korrelgrootte en onbebouwde ruimte;*

- De voorgestelde mate van bebouwing en compositie van bouwvolumes verhouden zich goed tot de aanwezige cultuurhistorische waarden.
- Ik adviseer het college extra uitwerking te vragen van de korrelgrootte en massasamenstelling van het middelste volume aan de Singel, op basis van zowel de kernwaarden uit het concept masterplan, als de uitgangspunten van het Kwaliteitsteam. Huidig voorgestelde volume sluit in hoogte en geleding onvoldoende aan bij het bebouwingsbeeld Parksingelstructuur. In mijn optiek voldoen hoogte, massa en geleding van het bouwvolume onvoldoende aan de eis uit het beeldkwaliteitsplan "... ontwerp voegt zich in het ritme en sfeer van omliggende stad". De voorgestelde hoogte verhoudt zich matig ten opzichte van het stationscomplex. Voor een passend volume, vrijstaand op perceel, adviseer ik op deze locatie van dit samengestelde volume een geringere hoogte van het linker, terugliggend, deel en een smaller volume voor het rechter deel. Dit sluit meer aan bij bestaande kwaliteiten en vormentaal van vrijstaande villatypologie langs de Singel. Ter overweging geef ik u mee dit vloeroppervlak terug te laten komen in het bouwvolume centraal op het carré.
- Zijn eigenaren van de percelen Keizerstraat 39 en 41 bevraagd op deelname in deze ontwikkeling? Deelname van deze eigenaren biedt mogelijkheden voor een breder bouwvolume centraal op het carré, wat resulteert in een geringere hoogte. Een geringere hoogte voegt zich beter naar de maat en schaal van de omliggende cultuurhistorische bebouwing.
- Met betrekking tot het streven naar een goede doorwaadbaarheid van het plangebied adviseer ik u om de hiërarchie van verkeersstromen duidelijk te houden. De ambitie van een heldere begeleiding richting de binnenstad via de Keizerstraat prevaleert boven een goede interne doorwaadbaarheid en aansluiting richting het Filmhuis.

*Ambitieniveau en richtlijnen bebouwing;*

- Het concept masterplan werkt richtlijnen voor de toekomstige bebouwing kaderstellend uit in een viertal aspecten (p.34-41). Het conceptplan stelt terecht dat uitwerking en samenstelling van de hoogste twee volumes de aandacht vraagt in een volgende processtap.
- De keuze voor materialisering van de hoekgebouwen is ondersteunend aan de bestaande kwaliteiten van het bebouwingsbeeld in directe omgeving.
- De geleding en opbouw van nieuwe bouwvolumes kent niet overal de rijke gevarieerde overgang tussen binnen en buiten en detaillering, zoals in directe omgeving aanwezig. Om aan uw ambitie uit het beeldkwaliteitsplan "... ontwerp voegt zich in het ritme en sfeer van omliggende stad" te voldoen, adviseer ik u hier extra uitwerking van

de architectuur te vragen om meer aansluiting bij bestaande kwaliteiten te realiseren, in bijzonder voor het middelste bouwvolume aan de Singel. Hiermee kunt u meer gebiedseigenheid in de nieuwbouw bewerkstelligen.

- Het rechter deel van middelste bouwvolume aan de Singel vereist nadere uitwerking. Op dit moment ontbreekt het aan een duidelijke hoofdentree en de oriënterende werking die daar vanuit gaat. Ten aanzien van dit volume vragen ook de uitwerking van textuur, detaillering en diepte van de gevel om aandacht. De voorgestelde driedeling 'plint-middenbouw-kap' en verticale detaillering komen hier onvoldoende tot uitdrukking. Gelet de prominente locatie van dit bouwvolume adviseer ik u hiervoor nadere uitwerking te vragen voor het definitief masterplan en heldere eisen te stellen voor de detaillering van de architectuur in de volgende planfase.

Als laatste punt ten aanzien van de verdere detaillering masterplan en inrichting groene binnenruimte adviseer ik om in de visualisaties te werken met inheemse soorten. De gekozen grote exoten geven onbedoeld een vertekend beeld van de toekomstige inrichting van de groene ruimte.

Ik ga er vanuit dat bovenstaande adviezen behulpzaam zijn in uw streven naar een kwalitatieve ontwikkeling, voortbordurend op de aanwezige cultuurhistorische waarden van Deventer en wens u succes in de besluitvorming richting een definitief masterplan.

Met vriendelijke groet,

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
drs. Jeroen Bootsma  
Adviseur Erfgoed en Leefomgeving





Stichting Oud Deventer



**S T I C H T I N G**  
**INDUSTRIEEL**  
**ERFGOED**  
**D E V E N T E R**

College van Burgemeester en Wethouders  
en leden van de gemeenteraad  
Van de gemeente Deventer  
Per e-mail

I.a.a. de directie van Topicus ICT, Barcode Architects,  
I.a.a. de Stichting Belangen Bewoners Brinkpoortstraat, Singel en Keizerstraat,  
I.a.a. de besturen van Stichting Oud Deventer, Stichting Industrieel Erfgoed Deventer en  
Heemschut, afd. Overijssel,

Deventer, 25 november 2021,

Geacht college,

De Stichting Oud Deventer, de Stichting Industrieel Erfgoed Deventer en Heemschut Overijssel hebben op 5 november jongstleden kennis kunnen nemen van het ontwikkelperspectief van Topicus voor het bouwblok Keizerstraat, Singel, Singelstraat, Brinkpoortstraat. Dit gebied ligt binnen het beschermde stadsgezicht en is een cultuurhistorische parel die wij tot een van onze belangrijkste speerpunten rekenen.

In het cultuurhistorisch onderzoek is een aantal kernwaarden benoemd. Voor deze locatie is een conserverend bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan van toepassing. Deze instrumenten hebben tot doel om de kwaliteiten en waarden van de oude stad Deventer te borgen. Deze waarden zijn onomstreden.

Elke ontwikkelende partij mag binnen de uitgangspunten van het beschermde stadsgezicht een groot programma realiseren. Uiteraard kun je op ondergeschikte punten aan de wensen van ontwikkelaars tegemoet komen. Volgens de drie erfgoedinstellingen is nu de essentie van het beschermde stadsgezicht dat fundamentele wijzigingen in deze uitgangspunten worden afgewezen, ook als deze het gevolg zijn van een voorgenomen economisch programma. Het economisch programma is dan ondergeschikt. Hierbij speelt een rol dat niet is aangetoond dat het voorgenomen programma op geen enkele andere wijze dan in de oude stad kan worden gerealiseerd. Het private belang dient hierin geen rol te spelen.

De Deventer politiek heeft in januari 2021 een amendement aangenomen dat het gekwantificeerde hoogteaccent en een minimaal bouwvolume uit het perspectief haalde. Dat liet ruimte over om het ontwerp op zijn kwalitatieve kaders te beoordelen. De locatie zou moeten uitwijzen welk programma er mogelijk is. Het huidige beleidskader 'kwaliteitsbehoud dan wel kwaliteitsverbetering' (letterlijk geborgd in het beeldkwaliteitsplan o.a. pag. 15) werd opnieuw bekrachtigd.

In de presentatie van 5 november 2021 bevestigde Albert Dijk van Barcode Architects dat er geen sprake is van een gewenst of geëist programma. Het voorlopig ontwikkelperspectief wordt passend gevonden op deze locatie in het beschermde stadsgezicht van Deventer. Als erfgoedinstellingen

hebben we het een en ander op de plannen aan te merken. Vanuit algemeen belang zetten we ons in voor het gebouwde erfgoed van Deventer.

### **Voorlopig positief staan we tegenover:**

De bebouwing op de hoek van de Keizerstraat lijkt in maat en schaal goed aan te sluiten bij de Schouwburg. Het beschermd stadsgezicht blijft vanuit het station herkenbaar en beleefbaar.

Het is essentieel de Kweekschool en gymzaal te handhaven als je dit deel van de oude stad serieus neemt. Nieuwbouw tussen de Kweekschool en de gymzaal lijkt in maat en schaal goed te passen. Positief is dat de nieuwbouw wordt voorzien van een kap.

Het gebied wordt beter doorwaadbaar en de voortuinen en het binnengebied krijgen een tuinbestemming. We zien graag dat de gemeente dit in het bestemmingsplan vastlegt. Dat het autoparkeren niet op de locatie een plek moet vinden en dat de kelders deels gebruikt gaan worden voor fietsparkeren zal de druk op de openbare ruimte verminderen. Dit bouwblok in de binnenstad is van groot belang voor de beleving van de binnenstad. De ruimtelijke kwaliteit daarvan moet niet onder druk komen te staan door parkeerplaatsen op het maaiveld dan wel onder de grond. Beleidsuitgangspunt van de gemeente is dat auto's de stad zo min mogelijk injijden.

### **We staan zeer kritisch tegenover de volgende aspecten:**

#### 1) De typologie van de bebouwing langs de Singel en de groene contramal

Langs de Singel worden de typologie van de Singelbebouwing en de groene contramal onvoldoende als uitgangspunt genomen. De villa's langs de Singel zijn lager en de verhouding bebouwing/groen klopt. De groene contramal is dominant. Bij de nieuwbouw is de maat van de open ruimte tussen de nieuwe bouwblokken misschien vergelijkbaar maar door de grote hoogte wordt de groene contramal geweld aangedaan. Bij het opstellen van het ontwikkelde zou Topicus, net als de gemeente, de Singel met de voorname woongebouwen als uitgangspunt moeten nemen.

De gekoppelde villa's naast de oude Kweekschool aan de Singel zijn in schaal en maat veel te groot ten opzichte van de korrel van het beschermd stadsgezicht. Wil de bebouwing een villatypologie krijgen, dan is het beter is om de villa's los te zetten.

In de geschiedenis zijn er meerdere grotere kantoorgebouwen langs de Singel gerealiseerd. Deze ontwikkeling in het verleden mag geen legitimering vormen voor een verdere schaalvergroting van de Singelbebouwing.

De typische cultuurhistorisch waardevolle bebouwing langs de Singel heeft een kap. Een kap drukt het volume enigszins.

#### 2) Bebouwing langs de Brinkpoortstraat

De bebouwing langs de Brinkpoortstraat is beslist te hoog. Wij vragen om de huidige bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan als uitgangspunt te nemen (maximum bouwhoogte 11,5 meter) of voor de nieuwbouw de bouwmogelijkheden voor de bebouwing aan de overzijde (maximum bouwhoogte 13,5 meter en maximum goothoogte 11,5 meter) over te nemen. Hier geldt dat de bouwmassa minder massaal oogt indien de bovenste laag wordt uitgevoerd als kap.

#### 3) Bebouwing op het binnenterrein

De bebouwing op het binnenterrein is te hoog. De oude stad is opgebouwd uit bouwblokken met een groen en rustig binnengebied. Voor het leefklimaat is dit van groot belang. De bebouwing op het binnenterrein moet in functie ondergeschikt zijn en maximaal twee lagen hoog worden.



### **Aandachtspunten bij de uitwerking:**

Het beeldkwaliteitsplan geeft duidelijke ambities mee wat betreft de toe te passen materialen, de hoogstaande detaillering, samenhang, karakter, compositie en kleur. Wij dringen er op aan deze aspecten mee te nemen om tot een samenhangend voorstel voor de stad te komen. In het plan zoals het nu voorligt, trekken vooral de witte massa's de aandacht. Dit doet denken aan de Mimik waarbij de gewenste samenhang met de stad niet is gelukt.

Het is zaak de overgang tussen openbare, semiopenbare en privéruimtes goed te ontwerpen. In het ontwerp kunnen de hekken nu al meegenomen worden.

Het is belangrijk vooraf te formuleren in hoeverre de bestaande Kweekschool en gymzaal getransformeerd kunnen worden en nu al te kennen geven wat mogelijk is.

### **Conclusie:**

Onze conclusie is dat het Barcode Architects en de opdrachtgever nog onvoldoende is gelukt een nieuwe inpassing te ontwerpen die daadwerkelijk voortbouwt op de aanwezige kwaliteiten van de plek. Er ontstaat nog geen samenhang tussen het bestaande en het nieuwe.

Wij zijn ervan overtuigd dat het onmogelijk is om een programma van bijna 17.000 m<sup>2</sup> te bouwen op deze locatie en tegelijkertijd de uitgangspunten van het beschermd stadsgezicht voldoende in acht te nemen.

Wij, liefhebbers van het beschermde stadsgezicht, hopen dat onze opmerkingen het architectenbureau kunnen inspireren om tot een aanvaardbaar ontwerp te komen.

Met vriendelijke groeten namens,

Stichting Oud Deventer.

Heemschut

Stichting Industrieel Erfgoed Deventer

Wim Koetsveld (voorzitter)

Peter Dekker

Eric Giesbers (voorzitter)

Ps. Deze reactie zullen wij in afschrift sturen aan de wethouders en de gemeenteraad van Deventer, aan het Kwaliteitsteam en aan de Planadviesraad Monumenten en Beschermd Stadsgezicht.





Deventer, 19 oktober 2021

Geachte heren Knol, Goossens, Dijk en Peters,

Hierbij willen wij graag een persoonlijke reactie geven op de huidige status van het concept Masterplan voor het Topicus Carré, zoals dat tijdens de inloopavond op 12 oktober jl. is gepresenteerd.

Eerlijkheid gebied om te zeggen dat de eerste ontwerpen/foto's er fraai uitzagen.

De sfeer en uitstraling zag er sfeervol en ontspannen uit, zeker wat betreft het zogenoemde binnenhof van de Campus.

Daar het geheel statisch en nagenoeg heel de Brinkpoortstraat niet is gepresenteerd, is de impact van dit project voor de individuele bewoner echter niet goed in te schatten. Er rijzen dan ook een aantal vragen:

- Waarom is ervoor gekozen om de Brinkpoortstraat niet te presenteren in dit ontwerp? Dit wekt de indruk dat er niet helemaal openheid van zaken wordt gegeven.
- Wordt in het ontwerp voldoende rekening gehouden met het feit dat de Brinkpoortstraat een beeldbepalende straat is, zoals qua type bouw, hoogte van de gebouwen en de algehele uitstraling van de straat en omliggende straten?
- Worden de bewonersbelangen ten aanzien van privacy, geluid e.d. voldoende gewogen in het gehele ontwerp?

Wij zijn ons terdege bewust dat alle partijen diverse en deels ook tegenstrijdige belangen hebben, toch spreken wij het vertrouwen uit dat onze bewonersbelangen serieus meegenomen worden in de verdere uitwerking van het Masterplan Topicus Carré.

Vriendelijke groet, Brinkpoortstraat 32

---

L.S.

Hartelijk dank voor de ontvangst op dinsdag 12 oktober j.l.

We hebben jullie plannen in mogen zien en zelfs met een VR-bril door het plan gelopen. Wat ik heb gezien is mooi maar baart ons als omwonende toch ook wel enige zorgen. Deze willen wij dan ook graag met jullie delen.

Allereerst is het bouwvolume op deze plek toch er groot voor een perceel dat binnen het beschermd stadsgezicht ligt. Daarnaast hebben we natuurlijk ook enkele zaken uit het plan die ons persoonlijk raken met betrekking tot onze privacy.

Wij wonen aan de Singelstraat nr. 19 recht tegenover het huidige kantoorgedeelte. Op dit punt staan nu woningen met balkons gepland wat een enorme impact zal hebben voor wat betreft inkijk in onze woning. Wij wonen namelijk op de eerste verdieping.

Als hier woningen met balkons komen dan kun je nagaan wat dat voor gevolgen zal hebben ten opzichte van de huidige situatie. De kantoren zijn namelijk weinig tot niet in gebruik in de avonden en weekenden, wat voor ons heel prettig is. Wat wij jullie met klem willen vragen is om het wonen aan de Singel en aan de binnenkant van de campus te situeren zodat ons woongenot zo min mogelijk wordt aangetast. Wellicht bestaat de mogelijkheid om het hoogteaccent aan de voorkant te verhogen, waardoor dit iets meer aansluit bij de hoogte van de schouwburg en Leeuwenbrug. Door deze verandering kan de hoogte aan de Singelstraat en Brinkpoortstraat wat naar beneden kan en er wellicht meer kantoorfunctie kan komen.

We hopen dat jullie onze bezwaren en zorgen ter harte willen nemen en hier rekening mee willen houden.

Met vriendelijke groet, Singelstraat 19

Goedemorgen college van B en W, directie Knol Vastgoedbeheer,

De uitnodiging voor de bijeenkomst van 22 september vorig jaar gaf al niet veel hoop, deze werd verstuurd door Topicus én de gemeente.

Heb je dan nog wat in te brengen?

Als de heer Knol en de wethouder elkaar dan tijdens die presentatie ook nog bij de voornaam aanspreken, dan vecht je echt een verloren zaak.

"En dan nu het woord aan Henk Jan Knol."

"Dank je, Liesbeth."

Dat werd afgelopen dinsdag 12 oktober wederom duidelijk.

Ongetwijfeld na onderling overleg moesten de bewoners van de Brinkpoortstraat en Keizerstraat er aan geloven.

En inderdaad, tijdens het plaatjes kijken bleek er dus geen enkel plaatje over de ontwikkeling van de Brinkpoortstraat óf de Keizerstraat te zijn.

Absolute minachting voor de bewoners van de Brinkpoortstraat en Keizerstraat zeker door Topicus maar ook door de gemeente.

Vanachter de lessenaar krijgen wij 'de vinger'.

Kritische bewoners dienen buitengesloten te worden. Een Putineske vertoning, als ik mij zo mag uitdrukken.

Moskou aan de IJssel.

De getekende bebouwing van de hoek Singelstraat-Brinkpoortstraat stemt al niet tot vreugd.





Mocht die hoek laten zien hoe de rest van de bebouwing wordt dan zullen de huidige bewoners van deze klassieke straat stevig te keer gaan.

Wat een gedrocht!!

De gemeente kennend zal men buitengewoon tevreden zijn met dit monstrum want het is ongetwijfeld getekend door een bekende architect.

Dat is voldoende.

Echter, in ons eerste gesprek werd ons door de heer Knol verzekerd dat de eventuele nieuwbouw in de stijl van de straat zou zijn.

Welke straat? Niet de Brinkpoortstraat...

Wat droef stemt is dat deze architect blijkbaar niet bij machte is passende bebouwing voor deze klassieke straat te ontwerpen,

óf hij heeft die opdracht niet gekregen...

De bewoners van de Brinkpoortstraat zullen straks de rest van hun leven tegen dit gedrocht aan moeten kijken,(15m hoog! in strijd met de afspraken!!) en erger nog, het gedrocht kijkt ook terug.

Wat wij als bewoners nu niet konden zien is die vijfde verdieping die naar achteren geplaatst zou worden zodat er geen vier maar vijf verdiepingen

straks te koop dan wel te huur kunnen worden aangeboden als eigenaar TSS Topicus naar Nieuwegein (de Nederlandse hoofdvestiging) verhuisd.

Hoe ziet dat er uit?

Op het bovenstaande plaatje (rechterzijde) lijkt er helemaal niets naar achter geplaatst.

Dan zitten we ook nog met een volledig dichtgetimmerde overkant.

Geen streep licht meer te zien, en begin nu niet over dat gangetje dat is wel heel flauw.



Dit lugubere 15 meter(!) hoge, volumineuze Oostblok-blok verziekt straks met de overige bebouwing ons uitzicht. Is die bovenste verdieping nu naar achteren geplaatst?

Wat een onwaarschijnlijke hoeveelheid beton, en dit is nog maar één gebouw!

Wat er nu staat is architectonisch zeker ook geen feest, maar kijk 'ns wat een licht!

Meer licht dan gedrocht. (Brinkpoortstraat 30)



Topicus Onroerend Goed B.V.  
t.a.v de heer H.J. Knol  
Explorius Vastgoedontwikkeling B.V.  
t.a.v. de heer B. Goossens  
Barcode Architecten  
t.a.v. de heren A. Dijk en D. Peters  
Uitsluitend per e-mail: [campus@topicus.nl](mailto:campus@topicus.nl)

Deventer, 22 oktober 2021

Geachte heren,

1. Na afloop van de 'inloopavond' op 12 oktober jl. werd mij medegedeeld dat omwonenden tot 18 oktober jl. in de gelegenheid zouden worden gesteld om te reageren op het tijdens die avond geschetste concept 'Masterplan'. Een bijzonder korte termijn, ook in het licht van de vele maanden die u allen heeft kunnen besteden aan de voorbereiding van dit concept, waaraan ik mij dan ook niet heb kunnen houden.
2. De indruk ontstaat dat het concept-plan er met zo min mogelijk wanklank doorheen moet worden gedrukt. Die indruk wordt versterkt door het feit dat het plan tijdens de inloopavond nogal statisch aan de hand van enkele foto's en plattegronden werd gepresenteerd. Opmerkelijk is daarbij dat er geen enkele foto werd getoond van de Brinkpoortstraat en de concrete gevolgen die het plan voor de huiseigenaren in deze straat zal hebben. De omwonenden worden zo onwetend gelaten van de werkelijke impact die dit plan voor de Brinkpoortstraat en ook de gehele buurt zal hebben. Hoe groot de gevolgen zullen zijn, heb ik zelf – met enkele anderen – mogen ervaren toen wij door Barcode Architecten in de gelegenheid werden gesteld om het plan virtueel (met een VR-bril) te bekijken. Door deze wijze van presenteren van het plan aan alle omwonenden – en de gemeenteraadsleden – te onthouden, wordt een onjuist, onvolledig en daardoor misleidend beeld geschetst van de gevolgen die het plan zullen hebben voor dit deel van de historische binnenstad en het beschermd stadsgezicht.
3. Het zal duidelijk zijn dat ik mij geheel kan vinden in de inhoud van de brief van de Stichting Belangen Bewoners Brinkpoort-, Singel- en Keizerstraat aan u van 18 oktober jl. Wat mij betreft kan deze inhoud hier als integraal ingelast en herhaald worden beschouwd. In aanvulling daarop merk ik nog het volgende op.
4. Waar blijkt het 'Ontwikkelperspectief Topicus' van november 2020 door de gemeente Deventer als duidelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van het betreffende terrein worden gesteld dat
  - (i) zorgvuldig moet worden omgegaan met de specifieke kenmerken van onder meer de 19<sup>e</sup>-eeuwse villa's aan de Keizerstraat, de Singelstraat en de Brinkpoortstraat;
  - (ii) de nieuw te bouwen panden moeten passen bij de locatie en de omgeving;
  - (iii) sprake moet zijn van een evenwichtige opbouw en ontwikkeling van het terrein, met handhaving van de monumentale waarden;
  - (iv) sprake moet zijn van een massa- en volumeopbouw die past bij de schaal en maat, betekenis en functie van de bestaande en omliggende bebouwing en de aangrenzende openbare ruimte; en
  - (v) er gelet moet worden op de kwetsbaarheid van de locatie;

1

constateer ik dat in het voorliggende plan aan geen van deze uitgangspunten wordt voldaan. Integendeel.

5. Ondanks dat de aanvankelijk geplande parkeergarage onder het terrein is geschrapt, is het totale bouwvolume bovengronds aanzienlijk toegenomen ten aanzien van het eerdere plan. Op de historische meest kwetsbare plaatsen – te weten aan de Brinkpoortstraat, de Singelstraat en de Keizerstraat – wordt nu hoogbouw gepland. Aan de Brinkpoortstraat vijf verdiepingen (!) hoog. Op het binnenterrein, grenzend aan mijn perceel (Brinkpoortstraat 11) en aan dat van de heer Resink (Keizerstraat 39), staan nu zelfs flatgebouwen van zeven verdiepingen (!) ingetekend.
6. De nieuw te bouwen kolossale panden (de hoogte en omvang worden pas echt goed zichtbaar in de virtuele tour) worden nu als losstaande vierkante blokken op een veel te klein terrein neergezet, midden in een historische omgeving. Zij zouden uitstekend passen in het Havenkwartier of de Vijfhoek, maar niet op deze kwetsbare plek dat onderdeel is van het beschermd stadsgezicht. Alle omliggende 19<sup>e</sup>-eeuwse villa's zullen in het niet vallen tegen de achtergrond van deze flatgebouwen.
7. De schaal en omvang van het plan brengen bovendien mee dat ten minste twee (van de drie) markante en gezonde platanen op dit terrein zullen worden gekapt. Als daarvoor al andere platanen (of andere bomen) worden teruggeplaatst, zal het nog vele jaren duren voordat deze dezelfde omvang en uitstraling zullen hebben als de huidige bomen. Nog afgezien van het teloorgaan van het broodnodige hoge en volle groen op deze plek, zal deze hoogbouw voor mij persoonlijk leiden tot verlies van (zon)lichtinval, een inbreuk op mijn privacy (ook door de 'short stay-bewoning' die is gepland en voor geluids- en andere overlast zal zorgen) en (daarmee) een waardeverlies van mijn huis.
8. Dat het terrein een opknabbeurt kan gebruiken, zal niemand ontkennen. Het is en blijft echter onduidelijk (a) waarom het gehele plan geconcentreerd zou moeten worden op dit terrein ter grootte van een spreekwoordelijke 'postzegel', (b) waarom dit zou moeten leiden tot een aanpassing van het bestaande bestemmingsplan (waarin wel rekening wordt gehouden met het beschermd stadsgesicht) en (c) waarom omwonenden hiervan de dupe zouden moeten worden. Waarom is het niet mogelijk om met name de geplande woonfunctie op een andere plek in de omgeving van het station te situeren? Andere plekken op de Stadscampus Deventer (de 'Kien') – op kleine loopafstand van het station – zijn er meer dan voldoende. Hier is nooit een helder antwoord op gekomen, alhoewel zich laat raden dat achter een concentratie van alle functies, waaronder wonen, op de Topicus-carré (van een carré is overigens geen sprake) voor bepaalde personen een aanzienlijk 'verdienmodel' schuilt.
9. Deze brief zal ik ook – via (het e-mailadres van) de griffie – aan de gemeenteraadsleden en het college van bestuur en wethouders doen toekomen.

Met vriendelijke groet,

Christian Huiskes

Mr. dr. C.R. Huiskes,  
Brinkpoortstraat 11, 7411 HR Deventer  
M 0653 611600  
E [c.huiskes@concepts.nl](mailto:c.huiskes@concepts.nl)

2

Deventer, 18 oktober 2021

Geachte heren Knol, Goossens, Dijk en Peters,

Uit naam van de Stichting Belangen Bewoners Brinkpoortstraat, Singelstraat en Keizerstraat (SBBBSK)

willen we graag reageren op de huidige status van het concept Masterplan voor het Topicus Carré, zoals dat tijdens de inloopavond op 12 oktober jl. is gepresenteerd.

### 1. Indeling

Het geplande oppervlak van 16.388 m<sup>2</sup> (opgave Topicus/Barcode) blijft een disproportionele belasting van het perceel wanneer dat wordt gezien in het licht van de direct omliggende, karakteristiek 19<sup>e</sup> eeuwse bebouwing. In vergelijking tot het oorspronkelijk ontwikkelperspectief, waarin sprake is dat een BVO van 15.000 tot 17.500 m<sup>2</sup> mogelijk zou zijn (een kwantificering die door amendement in de gemeenteraad is komen te vervallen) stellen wij vast dat naar onze overtuiging het bouwvolume onvoldoende is teruggebracht. Daarnaast is de hoogte van de verschillende gebouwen onevenredig verdeeld over het bouwgebied, waarbij ernstig afbreuk wordt gedaan aan het straatbeeld van de bestaande karakteristieke bebouwing.

Ook ten aanzien van de verdeling van de activiteiten over het terrein zien wij dat er onvoldoende rekening is gehouden met de reeds geventileerde bezwaren van omwonenden ten aanzien van inbreuk op privacy; in vele gevallen is bewoning voorzien tegenover bestaande huis-, slaap- en badkamers, met inkijk en dus een afnemend gevoel van vrijheid tot gevolg.

Ons verzoek is om de beoogde woonfuncties – boven de voorzieningen die in de plint zijn bedacht – te concentreren aan de Singel. Het pand dat is voorzien naast de kweekschool kan voor huisvesting worden gebruikt. Het pand op de hoek van de Singel en Keizerstraat, nu voorzien op een hoogte vergelijkbaar met de schouwburg, kan prima een hoogte hebben tussen de schouwburg en de voorziene ‘woontoren’ aan de Singel, en zo vanaf het stationsplein fungeren als visuele overgang tussen het hoge Topicus-pand en de schouwburg. In de op deze manier gecreëerde ruimte lijkt voldoende woonoppervlak mogelijk om die functie elders te kunnen laten vervallen. Met het ten hoogste verplaatsen van de aan de Singel voorziene kantoorruimten naar de Brinkpoortstraat en Singelstraat (dus niet op basis hiervan meer kantoor- of woonoppervlak scheppen!) pakt een dergelijke aanpassing in de plannen gunstig uit voor de bouwhoogte elders, met name aan de Brinkpoortstraat, de Singelstraat en de toren op het middenterrein.

### 2. Aangezicht

We stellen vast dat er plannen zijn voor ruimtelijk bouwen, dat wil zeggen dat er relatief veel losse gebouwen op het perceel zijn gepland, waardoor een en ander ‘doorwaadbaar’ wordt; een vooruitgang ten opzichte van de aanvankelijk gepresenteerde situatie. Echter, wanneer we naar de bovenzijde van de panden kijken zien we overal vierkante ‘dozen’ ontstaan, daar waar de omliggende historische bebouwing steeds is voorzien van conventionele daken. Dat ziet eruit als een verzameling ‘blokkendozen’ die is uitgestort in een wijk met klassieke huizen en ontsiert het algehele straatbeeld, met name in de Keizer-, Singel- en Brinkpoortstraat; het kan toch niet de bedoeling zijn om in de oude binnenstad het blokkenkarakter van het Havenkwartier dunnetjes over te doen! In andere steden worden gevels van nieuwbouw verfraaid met verschillende klok-, trap- en andere gevels, waardoor een veel speelser karakter ontstaat, dat beter aansluit op de historische panden aan de overzijde van deze straten.

Daarnaast betekent een en ander een ‘verstening’ van het aangezicht van de entree van de binnenstad; aan de Brinkpoortstraat maar zeker ook aan de zijde van de Singelstraat. Graag zien wij een vergroening aan de buitenzijden van de ‘carré’ opgenomen in het plan, waardoor de aanblik prettiger wordt en ook aan de zijde van de Singelstraat en Brinkpoortstraat uitvoering wordt gegeven aan de wens van de gemeenteraad om bij te



dragen tot het groen in de binnenstad.

Wij verzoeken u dus om dergelijke visuele verfraaiingen op te nemen in het uiteindelijke plan.

Waar van de zijde van de gemeente Deventer eerder werd aangegeven dat het bestaande groen – i.h.b. de platanen – op het grondgebied van Topicus behouden moeten worden (tenzij deze niet levensvatbaar zouden zijn), constateren wij nu dat, vanwege het enorme bouwvolume dat volgens het concept plan op deze kleine en kwetsbare locatie wordt gepland, twee van de drie platanen zonder meer zullen verdwijnen. Dit is in strijd met hetgeen de gemeente eerder heeft aangegeven. Wij verzoeken u met klem om deze platanen te laten staan en – zoals gezegd – het bouwvolume aanzienlijk terug te brengen.

Als onderdeel van de informatievoorziening op 12 oktober jl. zijn er wel aangezichtstekeningen getoond van de zijde van de Singel en Singelstraat, maar niet van de Brinkpoortstraat en de Keizerstraat, terwijl die beide straten juist bijzonder getroffen worden door de hoogbouw die op het perceel wordt gepland. Verschillende bewoners van die straten hebben een wederom toegenomen wantrouwen jegens de subjectieve transparantie die in deze fase weer wordt getoond. Als stichting vinden we dit een door u gemiste kans en roepen op om deze aangezichten zo snel mogelijk te verstrekken en bij verdere ontwikkelingen ook steeds te actualiseren.

### 3. Ontsluiting fietsenkelder aan zijde Singelstraat

Tijdens de inloopavond gaven wij reeds aan dat dit een onwenselijke situatie is, gezien het verkeer dat gebruik maakt van de Singelstraat. Enerzijds wordt er door veel voetgangers over het niet al te brede trottoir gelopen, welke stroom wordt onderbroken wanneer iemand met de fiets in of uit de fietsenkelder wenst te gaan, anderzijds is het invoegen in het wegverkeer gezien de regelmatige pieken in de verkeerssituatie op zijn tijd hachelijk te noemen.

Ons voorstel is om de ontsluiting van de fietsenkelder te verplaatsen naar de zijde van het station, om op die manier het aantal verkeersbewegingen in de nu al drukke Singelstraat niet verder te verhogen.

Tot slot willen we nog enkele hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling aanhalen, zoals die in het ontwikkelperspectief Topicus zijn opgenomen:

- '.... Zorgvuldig omgaan met de specifieke kenmerken van het Parksingelgebied, van het 19<sup>e</sup> eeuwse bouwblok Keizerstraat, Singel, Singelstraat en Brinkpoortstraat en van de afzonderlijke gebouwen in dat gebied'
- 'De uitdrukking van een hoogwaardige, eigentijdse ruimtelijke opzet en verschijningsvorm van het bouwblok passend bij de locatie en de omgeving'
- 'Een evenwichtige opbouw en ontwikkeling van het carré; wat betreft: gebouwd programma, flexibiliteit in het gebruik, functionaliteit, met handhaving van de monumentale waarden'
- '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'

De huidige voorstellen beschouwend zien we bedroevend weinig terug van de vertaling van bovenstaande hoofdlijnen in hetgeen nu wordt voorgesteld.

Wij verzoeken u met klem om bovenstaande punten te verwerken en zo onze bezwaren weg te nemen tegen de plannen zoals die aan ons en -naar wij aannemen- op 14 oktober jl. aan de Gemeenteraad van Deventer zijn gepresenteerd.

Deze reactie zullen wij ook aan de leden van de Gemeenteraad van Deventer en andere belanghebbenden doen toekomen.

Met vriendelijke groeten namens,

Bestuur Belangen Bewoners Brinkpoort-, Singel- en Keizerstraat.

Gabriëlle Groothuis

## **Bericht aan de raadsleden van de gemeente Deventer**

Paul Resink

p.resink@home.nl

**Betreft : De Kien en de Burgers** Datum : 20 oktober 2021

In het Financieel Dagblad (Bas Knop) van 14 oktober wordt een term “**parapolitici**” gebruikt en verklaard. Grof verkort zijn dat politici die bekwaamd zijn in de procedures binnen de politiek en geen flauw benul hebben wat zich daar buiten afspeelt. Ik heb mij lang afgevraagd waarom uw wethouder zich voor de burger verstoppt achter een communicatie-medewerker maar dat zal het dus wel zijn. De gemeente heeft nu aangekondigd dat er een **communicatietraject** geweest is , de burger zou het een voorlichting zonder inspraak noemen.

In de NRC van zaterdag 16 oktober (pagina 8) wordt mevrouw Kaag beschreven met haar nieuwe politiek . Als zij zegt “ **dat zal ik meenemen** “ , bedoelt zij “**nee**” en daar moeten de andere onderhandelaars nog aan wennen. Wij kregen een uitnodiging van Topicus om aanmerkingen te maken op een masterplan , die zouden die meegenomen worden en als het kan er wat mee gedaan worden. Je weet dus al dat wat je opwerpt het niet kan . En dat wordt dan een **participatietraject** genoemd.

Zowel Gemeente als Topicus leggen er de nadruk op dat de Gemeenteraad gaat beslissen, dat komt dus neer dat er gebeurt **wat u niet wilt** : u moet gaan oordelen over stukken die de komende maanden geschreven gaan worden door de PAR, door de Stichting Oud Deventer , door de Stichting Omwonenden gelardeerd met wat (tot nu nog lieve) oproerpamfletten van mij zoals “Tom Poes en de  **twee** Topische Torens”. Er zijn natuurlijk veel verschillende manieren om dat te voorkomen maar ik zie geen begin van een poging daartoe. Ik zou willen ingaan op wat de oplossing van het benoemen van externe deskundigen teweeg heeft gebracht, een plan 3000 meter meer bovengronds oppervlakte dan de door de gemeenteraad afgekeurde cijfers in de visie en 8.000 meter meer dan ik als gewenst zou achten. Maar dat voert in dit kader te ver. Maar het verzet verheft zich natuurlijk.

Vervolg op pagina 2



Projectontwikkeling begint met je te verdiepen in de **belevingswereld en interesses** van belanghebbenden, Topicus zegt met een projectontwikkelaar te werken maar ik heb die tot nu niet ontmoet. Er ligt nu een vier jarenplan , ze zijn 2,5 jaar bezig en ze kennen de belanghebbenden nog niet.

Ik weet langzamerhand dat de belevingswereld en interesse van de baas van Topicus die van het grote geld is. In de afgelopen twee jaar probeerde hij (niet zonder succes) met zijn marketingafdeling de meeste Burgers van de grootsheid van zijn bedrijf te overtuigen. In de afgelopen twee jaar heeft hij zijn **eigen weerstand tegen zijn plannen** met De Kien opgebouwd door onzin en leugens te vertellen. Bluffen noemen burgers dat.

Ik hoop dat de gemeenteraad wil dat er een project komt met een omvang die recht doet aan de locatie en de omwonenden. **Het aanstellen van iemand** die zich met werkelijke interesse naar andere aspecten dan de belangen van de baas van Topicus wil bezighouden, die de leiding neemt en die iedere belanghebbende het gevoel geeft gehoord te worden. Ik ben er met mijn 50jarige bouwervaring van overtuigd dat dan nog steeds een acceptabel en goed winstgevend project voor Topicus mogelijk is. Dat er niet zo uit ziet als mijn plannetje van 20 september maar ook niet zoals het nu voorliggende. Nu worden wij richting advocaten en bezwaarprocedures gedreven.

Ik wens u veel succes met uw beslissingen over **de Kien** en hoop voor u en de burgers van Deventer dat volgende projecten in de Kien anders worden aangepakt.

Met vriendelijke groet

Paul Resink

Burger, belanghebbende en projectontwikkelaar

2

Topicus Onroerend Goed B.V.  
de heer H.J. Knol  
Explorius Vastgoedontwikkeling B.V.  
de heer B. Goossens  
Barcode Architecten  
de heer A. Dijk en de heer D. Peters  
**Email:** [campus@topicus.nl](mailto:campus@topicus.nl)

**Cc. Griffie gemeente Deventer**

Deventer, 22 oktober 2021

Geachte meneer Knol, Goossens, Dijk en Peters,

Op 12 oktober vond de inloopavond van uw plan voor het Topicus Carré plaats, waarvoor mijn hartelijke dank. Daar hoorde ik dat omwonenden tot 18 oktober konden reageren op het concept van het masterplan. Omdat ik fulltime werk en de plannen goed heb willen bekijken, is het mij pas nu gelukt om op het concept masterplan te reageren. Overigens sluit ik mij geheel aan bij de inhoud van de brief van de Stichting Belangen Bewoners Brinkpoort-, Singel- en Keizerstraat, die u al heeft ontvangen (d.d. 18 oktober). Ik stuur u daarbij graag nog een aantal aanvullende observaties.

1. Het voorgestelde bouwplan voor het Topicus-terrein zoals gepresenteerd op 12 oktober lijkt mij een eerste stap in de goede richting. De begeleiding van het door de gemeente ingestelde Kwaliteitsteam heeft zo te zien geholpen bij de herinrichting van de ontwikkeling. Positieve punten vind ik met name het **behoud van de Kweekschool en de Gymzaal**. Als enige overblijfselen van de **oorspronkelijke 19e-eeuwse bebouwing** op het Topicusterrein passen zij goed bij het karakter van de buurt. Ook het feit dat met een variatie in bouw wordt gewerkt, vind ik aantrekkelijk.
2. Een aantal zorgen blijf ik houden, waarvan de grootste het te realiseren **bouwvolume** is. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan is dat volume niet minder geworden, maar **zelfs toegenomen** – alleen de ondergrondse parkeergarage is verdwenen. De wens om veel volume op deze postzegel te realiseren leidt noodzakelijkerwijs tot **hoogbouw en overheersende gebouwen** in het plan en dat in de entree van de binnenstad, op een voor de stad historisch belangrijk gebied, d.w.z. de Singelstraat, Brinkpoortstraat en de Keizerstraat.
3. Ik begrijp en heb er ook geen moeite mee dat dit plan **financieel aantrekkelijk moet zijn voor u**, maar vind het niet eerlijk als dat dat **ten koste gaat van het woongenot en de woonwaarde van de andere bewoners** van deze omgeving.
4. Volgens het plan moeten twee van de **drie plataanbomen worden gekapt**. Ik vind dat heel jammer.

Kortom, dit is nog geen plan dat wordt ondersteund door de meeste omwonenden, waaronder mijzelf. In het door de gemeente Deventer opgestelde Ontwikkelperspectief Topicus van 2020 zijn problemen die ik hierboven noem juist als uitgangspunt meegegeven. Bijvoorbeeld:

- met de specifieke kenmerken van onder meer de 19<sup>e</sup>-eeuwse villa's aan de Keizerstraat, de Singelstraat en de Brinkpoortstraat moet met zorgvuldig worden omgegaan;
- de nieuwe panden moeten passen bij de locatie en de omgeving;
- er moet sprake zijn van een evenwichtige opbouw en ontwikkeling van het terrein, met de monumentale waarden en van een massa- en volumeopbouw die past bij de schaal en



maat, betekenis en functie van de bestaande en omliggende bebouwing en de aangrenzende openbare ruimte.

In het conceptplan dat nu voorligt, wordt aan deze uitgangspunten nog onvoldoende voldaan. Ik kan me goed voorstellen dat **een deel** van het plan van Topicus kan worden gerealiseerd op het Topicus-carré en als dat gebeurt met het **behoud van de twee overgebleven 19<sup>e</sup> eeuwse panden** (Kweekschool en Gymzaal) kan dat zelfs een mooie toevoeging aan de oude binnenstad worden.

Maar het volume is een probleem. Mij is niet helder geworden **waarom nog steeds wordt uitgegaan van dit enorme volume** op dit stukje grond in de binnenstad. Ook niet waarom niet in plaats daarvan **elders in de stad** naar bouwterrein is gezocht, bijvoorbeeld in het gebied van Stadscampus de Kien. Ook daar is immers ruimte, wordt ontwikkeld en zijn gesprekken met de gemeente. Deze vraag hebben wij als wij als bewoners van Deventer verschillende keren gesteld, maar we hebben geen reactie op onze vraag hebben gekregen. Kortom, waarom zou dit plan moeten leiden tot een aanpassing van het bestaande bestemmingsplan en dus een aanpassing van het beschermd stadsgezicht?

Met vriendelijke groet,

Richard Holland,

Singelstraat 29

7411 HP Deventer

Deventer, 21-10-2021

Geacht bestuur van Topicus, Gemeenteraadsleden en B&W,

Naar aanleiding van de op 12 oktober gepresenteerde banners aan omwonenden en het zien van de presentatie aan de gemeenteraad van het concept Masterplan voor het Topicus Carré hebben we de volgende punten:

Als goed punt is te noemen dat het idee om te parkeren op de Topicus Carre is losgelaten. Dat zal naar alle waarschijnlijkheid een positieve invloed hebben op de verkeersdrukte. Helaas zijn de 'gewonnen' vierkante meters niet van het plan afgehaald, maar toegevoegd in de vorm van de functie wonen/werken/leren/ontspanning. Het bezwaar dat bij het ontwikkelperspectief werd geuit, namelijk: Heel veel vierkante meters toevoegen aan een kleine ruimte in de kleinschalige historische binnenstad van Deventer, blijft. In het ontwikkelperspectief was dat 15.000-17.500 m<sup>2</sup>. Nu is dat 16.388 m<sup>2</sup>. De enige manier om dit te realiseren is om de hoogte in te gaan.

Nergens is te zien hoe de plannen eruit komen te zien vanaf de zijde van de Brinkpoortstraat. Voor ons heel belangrijk omdat we in deze straat wonen. Er is veel nadruk gelegd op impressies vanaf het station en vanbinnen in het Carré. Voor ons is het veel belangrijker om te weten wat er recht tegenover ons komt te staan. Aangezien het in het voortraject behoorlijk schortte aan communicatie vanuit Topicus naar de omgeving, geeft dit geen vertrouwen en roept het veel vragen op. Ook het korte tijdsbestek waarbinnen er gereageerd kan worden voedt dit wantrouwen.

De gemeente geeft aan participatie hoog in het vaandel te hebben staan. Tot nu toe voelt de participatie aan als een eenzijdige stroom van informatie van Topicus naar buiten. Tot nu toe is er op geen enkele manier iets gedaan met opmerkingen, bezwaren en gevoelens van omwonenden, onder andere geuit en genotuleerd op de bijeenkomst van 22 september 2020. Deze omwonenden hebben vaak bewust gekozen voor wonen in de binnenstad met z'n lusten en lasten. Ook hebben zij hart voor de kleinschalige historische binnenstad, die Deventer is. Het zou Topicus en de gemeente sieren hier veel meer oog voor te hebben.

In de summiere informatie die er is, is op te maken dat de hoogte van de bebouwing aan de Brinkpoortstraat minimaal 1 verdieping hoger is dan de bestaande bebouwing aan de overzijde. Dit in combinatie met de functie 'wonen' maakt dat we ons ernstige zorgen maken over ons woongenot. Immers privacy en uitzicht worden aangetast. Daarnaast zal hogere bebouwing invloed hebben op de lichtinval en zorgt meer bewoning voor meer overlast.

Eerder in het traject is al eens aangegeven dat we benieuwd zijn naar wat er mogelijk is binnen het huidige bestemmingsplan. Het voordeel voor Topicus is dat er dan geen ingewikkelde procedures gevolgd hoeven te worden. Ook is de kans dan groot dat de plannen dan veel acceptabeler zijn voor de omgeving.

Graag zouden we het volgende zien:

- Het aantal vierkante meters verminderen zodat het niet nodig is de hoogte in te gaan.
- De functie wonen zoveel mogelijk verplaatsen naar de Singelzijde van het plan.
- Een masterplan gebaseerd op wat mogelijk is binnen het huidige bestemmingsplan.

Eigenlijk zou alle tekst hierboven samengevat kunnen worden in 1 oproep:

Topicus, gemeenteraad en B&W: Houd rekening met de bezwaren, zorgen en gevoelens van de omwonenden.

Met hartelijke groet,  
Hanneke en Bram van Kooij  
Bewoners Brinkpoortstraat 36



## Bericht aan het bouwteam van de initiatiefnemer

**Betreft : Plan op terrein Topicus**

Datum : 20 oktober 2021

In antwoord op uw verzoek om voor een bepaalde datum mijn wensen als belanghebbende kenbaar te maken bericht ik U als volgt :

- 1 Mij ontbreekt de tijd om op zo korte termijn (minder dan een week nadat u hier twee jaar mee bezig bent ) de banners te bestuderen.
- 2 Ik heb lang nagedacht over de chaotische toestand waar wij in deze affaire verkeren.
- 3 Mijn analyse , gericht aan de gemeenteraad treft u hierbij aan ( “De Kien en de Burgers” ).
- 4 Beschouw mijn brief van 20 september aan het college van B&W aan de gemeenteraad als **mijn wens** , resultaat van voorliggende stukken en mijn kennis van wat omwonenden zouden willen.
- 5 Ik ben bereid uw voorstel te bestuderen en daar zo objectief mogelijk naar te kijken , zal daar echt tijd aan besteden en zal op redelijke termijn op de banners reageren .
- 6 Duidelijker is nu in ieder geval wat de **wens van de initiatiefnemer** is.
- 7 Duidelijk is ook dat het spanningsveld tussen enerzijds 8.000 meter BVO en 16.000 meter BVO groot is en dat is niet wat je even meeneemt en vervolgens even uitspreekt dat het niet kan.
- 8 Ik hoop dat belanghebbenden in de komende tijd wel serieus worden genomen zodat er een project kan komen wat niet meer zal lijken op mijn schets, maar waar ook bereidheid is veel toe te geven van uw kant.
- 9 Als bijlage tevens “Tom Poes” omdat ik daar In de eerste bijlage naar verwijs.

Bijlagen : Schrijven dd 21 oktober 2021 aan de gemeenteraad  
Schrijven dd 20 september 2021 aan B&W  
Tom Poes en de Topische Toren dd 5 december 2020

Groet

Paul Resink

Eigenaar pand Opleidingscentrum Deventer aan de Keizerstraat.

PS : Op ca 750 meter staat hier ca 400 meter BVO factor < 1  
Op ca 5000 meter wenst u ca 16.000 meter BVO factor > 3

ir P.H. Resink  
[p.resink@home.nl](mailto:p.resink@home.nl)  
Parksingel 4  
7433 CS Schalkhaar

Aan Burgemeester en Wethouders  
van de Gemeente Deventer  
[griffie@deventer.nl](mailto:griffie@deventer.nl)  
Grote Kerkhof 1  
7411 KT Deventer

**Betreft : De Kien en Plan Topicus**

Schalkhaar 20 september 2021

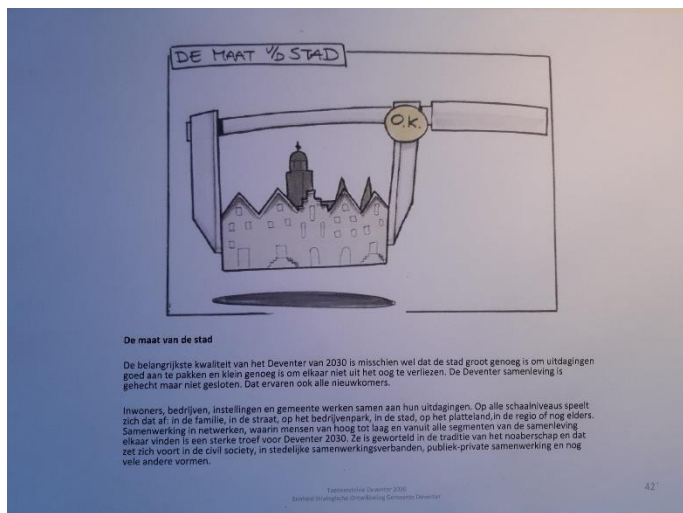
Geacht college,

Als eigenaar van het pand Keizerstraat 39 richtte ik mij op 9 augustus tot U met het verzoek tot overleg over de aanpak van uw voorgenomen bestemmingsplanwijziging aan de achterzijde van ons pand.

In uw antwoord op 31 augustus maakt U duidelijk dat U niet wenst te overleggen.

Aan het **wensbeeld Deventer 2030**, dat onderdeel zou zijn van beleidsmaatregelen en beleidsvoornemens van de stad Deventer voldoet U hiermee van geen kant, al 2,5 jaar worden wij onthouden van enige inbreng in deze affaire en wat U nu communicatietrajecten noemt is in 2020 wel duidelijk geworden. Geen overleg dus.

Het verleggen van het overleg naar een ondernemer die met dubbele belangen werkt en externe deskundigen daarover in onderhandeling te laten gaan geeft nul vertrouwen. Dat U nu niet kunt uitleggen waar een, wat u noemt indicatieve, tekening vandaan komt is wel erg armoedig.

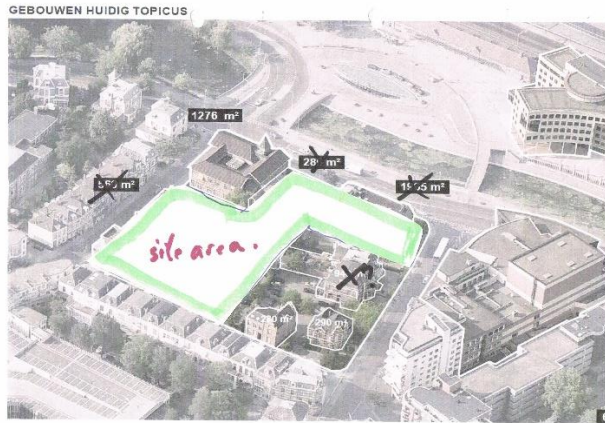


pagina 42 van het wensbeeld.

Vervolg op pagina 2



U stelt dat de visie van het plan Topicus is vastgesteld door de Raad , wij hebben begrepen dat daar nogal wat uit verwijderd is waarvoor geen zaken in de plaats gesteld zijn.



Duidelijk werd gesteld door uw stedenbouwkundige dat bebouwing in m2 's bvo ca hooguit ca tweemaal het aantal m2 van de site area mag zijn. Aangezien de site area de helft is van wat deze stedenbouwkundige aannam is het toegestane aantal m2 's bvo 8.500 in plaats van 17.000.

De indicatieve schets uit visie De Kien (herkomst onbekend) is hiermee niet in overeenstemming :



Hierbij een indicatieve schets van wat we mogen verwachten ( herkomst ir. Paul Resink) volgens uw visie Plan Topicus, maat en schaal van omliggende villa's en bebouwing, het beschermd stadsgezicht, de negentiende -eeuwse schil, de cultuurhistorische analyse en groen binnen het plangebied :



Vervolg pagina 3

Wat verder totaal ontbreekt zijn de sfeerbeelden die bij iedere ontwikkeling van tevoren door de gemeente wordt vastgesteld , die reik ik U hierbij aan (herkomst plan “Nieuw Kralingen” te Rotterdam) . Passend in de negentiende-eeuwse ring en bij de cultuurhistorische analyse .



Bestaand Westzijde



Sfeerbeeld Brinkpoortstraat

Nieuw Oostzijde



Bestaand noordzijde



Sfeerbeeld Singelstraat

Nieuw zuidzijde

Een stad is een campus (samenleving) , maar laat de bedoelde jongerenwoningen realiseren waar ze elders in de Kien getekend zijn en waar ze misschien geen bezwaren oproepen , laat de vastgoedondernemer zijn geld verdienen met mooie stadswoningen zodat ook de bestaande woningen niet hun waarde verliezen (zowel qua aanzicht, beleving als financieel) dan kan aan de Singel een mooi front voor Topicus of daarna een opvolgende ondernemer gebouwd worden.

En tot slot voor uw partijen in de gemeenteraad: Laat U niet bang maken door het herhaalde dreigement dat Topicus weggaat, Topicus gaat inderdaad zowiezo weg maar de vastgoedondernemer die dat dreigement doet zal dat het meeste pijn doen, maar die bluf kennen we nu ook wel.

Hoogachtend  
ir. P.H.Resink

( Ondergetekende studeerde in 1975 in Delft af in de vakrichting ontwerpen van gebouwen en werkte sindsdien in de bouw en projectontwikkeling, waarvan van 1987 tot 1997 in de gemeente Deventer in samenwerking met en in opdracht van de toenmalige B&W )



CONCEPT MASTERPLAN TOPICUS.

## 1. Inleiding

Op 27 Januari 2021 heeft de raad ingestemd met het Ontwikkelperspectief Topicus (nr. 2020-001948) en heeft daarbij een amendement aangenomen. In dit Ontwikkelperspectief zijn de uitgangspunten opgenomen voor de herontwikkeling van de locatie Topicus. Als gevolg van het amendement zijn de kwalitatieve criteria van het Ontwikkelperspectief Topicus vastgesteld, maar de kwantitatieve criteria (volume en hoogte) nog niet.

De raad heeft ook ingestemd om in de vervolgfase (maken van een masterplan) een tussenfase in te bouwen en een concept masterplan voor vaststelling voor te leggen aan de raad waarin vooral ook de kwantitatieve criteria vastgelegd worden.

Het voorliggende concept masterplan, opgesteld onder verantwoordelijkheid van Topicus en Explorius, is het resultaat van nader onderzoek naar de kwantitatieve criteria voor de ontwikkeling van de Topicus locatie. In het concept masterplan is op advies van het Q-team de villa variant uitgewerkt, nadat er meerdere varianten voorgelegen hadden. De villa variant sluit goed aan op de gewenste flexibiliteit, maar zeker ook vanuit een cultuurhistorisch perspectief. De ontwikkeling van meerdere varianten tot uiteindelijk de villa variant die verder is uitgewerkt is gepresenteerd aan raadsleden op 14 oktober 2021. In het document wordt ook een doorkijk gegeven naar de verdere mogelijke uitwerking in masterplan en bouw- en/of inrichtingsplan.

## 2. Processtappen en vervolgstappen

Het ontwikkelproces volgt een aantal stappen welke hieronder zijn weergegeven. Na vaststellen van het Ontwikkelperspectief is de volgende stap dat er een masterplan door de initiatiefnemer wordt opgesteld. Gelijktijdig met het masterplan wordt er een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Na vaststelling van het masterplan en beeldkwaliteitsparagraaf worden de uitgangspunten vertaald in een bestemmingsplan. Vervolgens worden de plannen architectonisch uitgewerkt. Na een onherroepelijk bestemmingsplan volgt de omgevingsvergunningaanvraag.

Met de behandeling van dit concept masterplan wordt de tussenfase afgesloten. Deze tussenfase is bedoeld om de kwantitatieve criteria vast te stellen met kaders en richtlijnen voor het definitieve masterplan.

### 2.1 Ontwikkelperspectief

Als start voor de ontwikkeling van de Topicuslocatie is er door de Gemeente een Ontwikkelperspectief opgesteld met als doel het vaststellen van de uitgangspunten voor de ontwikkeling. Bij de vaststelling van dit ontwikkelperspectief door de Gemeenteraad is er een

amendement aangenomen. Een masterplan wordt getoetst aan de uitgangspunten uit het Ontwikkelperspectief.

## 2.2 Amendement gemeenteraad ontwikkelperspectief

- Uit verdere ruimtelijke verkenningen naar een zorgvuldige inpassing in het bouwblok, de mogelijkheid van het wel of niet kunnen behouden van de gymzaal, de architectuur, de parcelering en de verhouding van de bouwblokken en open ruimte zal moeten blijken wat een acceptabel volume is.
- Bij het concept masterplan worden verschillende varianten, die allen voldoen aan de kwaliteitseisen in beeld gebracht
- Bij het concept masterplan worden het volume en de bouwhoogte met een eventueel hoogteaccent vastgesteld voor verdere uitwerking en planvorming.
- Voordat het concept masterplan aan de raad ter besluitvorming wordt aangeboden, worden tijdig omwonenden, maatschappelijke instellingen en andere betrokkene actoren de gelegenheid geboden om hun voorkeuren voor verdere uitwerking aan te geven

## 2.3 Q-team

Het Q-team is op 16 februari 2021 benoemd door het college en de raad is hierover via een raadsmededeling geïnformeerd. (nr. 2021-000277). Het Q-team heeft op basis van een cultuurhistorische analyse de kernwaarden en uitgangspunten opgesteld (nr. 2021-002553), waarbij de doorontwikkeling van deze locatie past in het historisch perspectief. De raad is daarover geïnformeerd op 2 juni 2021 door het Q-team.

## 2.4 Concept Masterplan

Tussenstap voor vaststellen van de kwantitatieve criteria, ter uitwerking van het Ontwikkelperspectief.

## 2.5 Vervolgproducten:

- Masterplan (volgt nog)  
De integrale ruimtelijke visie waarin de hoofduitgangspunten nader worden uitgewerkt en het plan een eerste ruimtelijke uitwerking krijgt.
- Beeldkwaliteitsparagraaf (volgt nog)  
Architectuurprincipes en principes voor de inrichting van de (semi) openbare ruimte waar het uiteindelijke bouwplan aan moet voldoen.
- Bestemmingsplan (volgt nog)  
Juridisch planologisch vastleggen van de bebouwingmogelijkheden en functies, waarbij middels onderzoeken aangetoond moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan de wet- en regelgeving en de gemeentelijke beleidskaders.
- Architectonische uitwerking plannen en inrichtingsplan (semi) openbare ruimte. (volgt nog)  
Definitief bouwplan en inrichtingsplan .
- Aanvraag omgevingsvergunning (volgt nog)  
De aanvraag omgevingsvergunning is de laatste stap voor realisatie, waarbij het bouwplan getoetst wordt aan het bestemmingsplan, beeldkwaliteit en bouwbesluit.



Zoals hierboven beschreven is het vaststellen van de kwantitatieve criteria een tussenstap in opmaat naar een definitief masterplan. Voor elke stap is er mogelijkheid voor communicatie en participatie en reacties.

### 3. Uitgangspunten uit Ontwikkelingsperspectief, Kernwaarden en Uitgangspunten.

De uitgangspunten voor het conceptmasterplan zijn:

- De kwaliteitscriteria van het vastgestelde Ontwikkelperspectief Topicus (Januari 2021)
- Amendement raad op het Ontwikkelperspectief. (Januari 2021)
- De Kernwaarden en uitgangspunten van het kwaliteitsteam.(Maart 2021)
- Beeldkwaliteitsplan Binnenstad .(Mei 2021)
- Cultuurhistorische Analyse. (September 2021)

#### ***Kwaliteitscriteria Ontwikkelperspectief***

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 aantrekkelijk 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.

#### ***Kernwaarden en Uitgangspunten Q-Team:***

##### **1. ENTREEZONE VAN DE HISTORISCHE STAD**

- A. Een omgeving met grote verschillen in schaal en sfeer.
- B. Samenhang door de dragende structuren: rand van de historische stad (vesting), spoorzone, singelpark en verkeersweg.
- C. Scherpe en duidelijke overgangen (binnenstad, Singelpark, stationsgebied, stadscampus)
- D. Stadssilhouet historische stad (Singelrand)

## **2. SCHARNIERPUNT IN DE GROENE PARKSINGEL**

- A. De grens van de verdedigde stad (tot 1875: water en wallen).
- B. Dubbel verdienmodel anno 1880: gronduitgifte en stadsverfraaiing
- C. Typologie van het Singelpark: pand gewijze opbouw met vrijstaande volumes in het groen, omzoomd door een verbindende groenstructuur.
- D. Geleding van buitenruimte (heldere overgangen en domeinen -publiek, collectief, privé) en van bebouwing naar buitenruimte (serres, tuinkamers, terrassen, balkons)

## **3. ENSEMBLE ALS SAMENSTEL VAN INDIVIDUELE PANDEN**

- A. Morfologie, structuur en typologie van de 19e-eeuwse stadsuitleg;
- B. Doorlopende villastrook (Singel en Keizerstraat)
- C. Accent door publiek gebouw (kweekschool, als onderdeel van de doorlopende Singelwand)
- D. Herkenbaarheid en aanwezigheid historische bebouwing (villa's, kweekschool)

## **4. DOMINANTE EN GEVARIERDE GROENE CONTRAMAL**

- A. Verschillende sferen buitenruimte: Singelrand, boulevard, stadsstraat en achterstraat
- B. Asymmetrische straatprofielen (contrast in bebouwingswanden, verschillen in rooilijn, korrelgrootte en groenstructuur)
- C. Breed en rijk repertoire van aansluitingen gebouwen en tuinen op de openbare ruimte.
- D. Diversiteit in inrichting en gebruik buitenruimte: tuinen, kijktuinen, erven, binnenplein.

Met bovenstaande uitgangspunten en criteria is er door Barcode in opdracht van Topicus en Explorius een concept masterplan opgesteld dat is aangeboden aan de gemeente om de kwantitatieve criteria te bepalen. Zoals eerder aangegeven is, om deze te kunnen bepalen, op sommige punten al verder doorgewerkt, zodat inzichtelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de kwantitatieve criteria kunnen zijn. Het concept masterplan geeft daardoor, naast uitgangspunten, ook een suggestie voor de uitwerking.

Door Barcode zijn in eerste instantie diverse ontwikkelvarianten gepresenteerd voor verdere uitwerking en met het Q-Team besproken. Uiteindelijk is de zogenaamde 'villavariant' op advies van het Q-Team verder uitgewerkt. Deze villavariant sluit het beste aan op de kernwaarden en uitgangspunten en komt voort uit de cultuurhistorische analyse van de locatie. Dit proces met meerdere varianten is toegelicht tijdens een presentatie aan raadsleden op 14 oktober 2021.

Bij het opstellen van het concept masterplan is door de opstellers rekening gehouden met de reacties en opmerkingen die gemaakt zijn bij het besluit rondom het ontwikkelperspectief. Zo is het totale volume terug gebracht, is er geen hoogteaccent meer van 40 meter. Zijn er meer losse gebouwen, die qua maat en korrelgrootte beter aansluiten op de omgeving. Er is een groene binnenruimte die in verbinding staat met de omgeving. Het parkeren wordt elders opgelost, waardoor er geen extra verkeersoverlast ontstaat.

Dit concept masterplan is voorgelegd voor advies aan Q-Team, PAR, RCE en Adviesraad Monumenten en Archeologie. Daarnaast hebben de erfgoedpartijen en de omwonenden gereageerd op het concept masterplan.



## 4. Adviezen

Hieronder volgende adviezen van de diverse partijen. De adviezen, gegeven aan het college, worden hier samengevat. Deze zijn ook als bijlage toegevoegd.

### 4.1 Q-team

#### *Algemeen:*

In het voorliggende concept wordt vrijwel overal tegemoetgekomen aan de geformuleerde uitgangspunten. De keuzes op hoofdlijnen voor het omgaan met de cultuurhistorie en cultuurhistorische waardevolle panden, de (semi) openbare ruimte en de stedenbouwkundige inpassing hebben de instemming van het Q-Team.

#### *Kanttekeningen worden gemaakt bij:*

- Het samengestelde volume in het midden aan de Singel. Dit moet uit twee delen bestaan met een verspringende rooilijn waardoor een korrelgrootte ontstaat passend bij de villastructuur. Daarvoor de bestaande nok- en goothoogtes aanhouden voor de gehele Singel met een hoger volume in de 2<sup>de</sup> lijn
- Uitgangspunt is het behoud van de gymzaal met entreerimte waarbij de afstemming van de aanpalende nieuwbouw nader moet worden uitgewerkt in de vervolgfase
- Het beeldkwaliteitskader moet verder worden uitgewerkt. Het toe te passen pallet zou voort moeten komen uit een eigentijdse interpretatie van de 19<sup>de</sup> eeuwse singelbebouwing
- Een goede verhouding tussen het intensieve bouwprogramma en de hoogwaardige groene buitenruimte blijft een aandachtspunt.
- Het Q-Team kan zich vinden in de ruimtelijke voorgestelde zones en volumes.

### 4.2 PAR

#### *Algemeen:*

De Planadviesraad kan zich op hoofdlijnen vinden in het gevolgde vruchtbare proces, en op hoofdlijnen in het voorliggende plan, behoudens een aantal opmerkingen.

#### *Kanttekeningen :*

- Omvang programma. De omvang van het programma moet afhankelijk zijn van de ruimtelijke kwaliteit. Een deel van het plan (volumeopbouw) is nog in studie. Maak een voorbehoud over de omvang van het programma of geef een bandbreedte aan.
- Beeld aan de Singel. (kaderstellend)  
Het middelste volume vraagt om een andere invulling. Dit vraagt nog een nadere studie naar volume opbouw. De hoogte van het volume in het middengebied wordt minder ervaren dan de hoogte van de volumes aan de randen.
- Straatprofielen en setbacks (kaderstellend)  
In randvoorwaarden meer opnemen over de betekenis van de setbacks.  
De condities verschillen in de Brinkpoortstraat (smal profiel, setback ervaar je niet in de hoogte, relatie privacy/inkijk), Keizerstraat (brede profiel), de hoek van de Keizerstraat of de

Singel (setback of terugliggend doet mee in het silhouet). Het uitgangspunt is geen balkons maar loggia's. Er wordt ook zonder setbacks een horizontale geleding beoogd in de gevels door een verschil in tektonische behandeling. Bij de gevel op de hoek van de Keizerstraat geeft dat een verfijning in de volumeopbouw.

- Openbaar toegankelijk (private) gebied.  
Breng hiërarchie aan in voor-, zij-, en achtertuinen in bestrating, beplanting en begrenzing (kaderstellend). Behoud lindeboom op het binnenterrein en onderzoek de condities voor behoud waardevolle bomen.
- Zelfstandige gebouwen. Borg dat de gebouwen in de toekomst ook zelfstandig kunnen worden gebruikt.
- Gymzaal. Onderzoek behoud toegangsgebouw.
- Architectonisch beeld (beeldkwaliteit). Beoogd wordt een gedifferentieerd beeld dat aansluiting heeft met beschermd stadsgezicht. Eigentijds kan passend zijn, maar het gaat om de balans van het gehele beeld in relatie tot de context.
- Planuitwerking. Wenselijk is dat de verdere uitwerking plaatsvindt gezamenlijk met het Q-team.

Als kaderstellend wordt gezien:

De stedenbouwkundige kaders, gericht op inpassing in het Beschermd Stadsgezicht:

- Bouwhoogtes en – volume's;
- Principes korrelgrootte, geledingen en hoe je de hoek omgaat;
- Functies, levendige plint, publiek toegankelijk binnen gebied, entree's fietsen;
- Stedenbouwkundige doorsnedes die de inpassing verbeelden;
- Uitgangspunten maaiveld;
- De onderdelen uit de communicatie die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige aspecten.
- Beeldkwaliteitsplan: In de beeldkwaliteitsparagraaf worden de ambities en uitgangspunten voor de architectuur nog uitgewerkt.

#### 4.3 Adviesraad Monumenten en Archeologie

*Algemeen:*

In algemene zin stelt de Adviesraad dat eerdere opmerkingen over behoud van de kweekschool, de gymzaal en de hoogte van het gebouw hoek op de hoek Keizerstraat/Singelstraat gehonoreerd zijn.

*Kanttekeningen :*

- De uitwerking vraagt om hoogwaardige architectuur (op termijn sprake van 'nieuwe monumenten')
- Er moet gezorgd worden voor passende materialisatie en kleur van de nieuwbouw. Aan de Singelzijde kan een moderne vormgeving komen die past bij de eclectische stijl van de Singel.
- De 'villa' aan de Singel naast de Kweekschool vraagt nog aandacht wat betreft kleur en materiaalgebruik.
- De nieuwbouw tussen gymzaal en Kweekschool dient zodanig te zijn dat de aandacht gevestigd blijft op de Kweekschool en de gymzaal.
- De gevelhoogte aan de Brinkpoortstraat moet op de rooilijn ongeveer even hoog zijn als de overzijde. Terug liggend kan er een hogere hoogte zijn.



- De beplanting op het binnenterrein moet 'overtuigend' groen worden.

#### 4.4 RCE

##### *Algemeen*

In de basis kan de RCE positief zijn over de geschetste ontwikkeling in het concept masterplan. Er is een heldere analyse van de bestaande situatie, aanwezige kwaliteiten en verbeterpunten, waarbij gebruik gemaakt is van beschikbare studies. De stedenbouwkundige samenhang en aansluiting in architectuur worden bijeengebracht in een drietal gedetailleerde aspecten, vertaald naar richtlijnen voor bebouwing.

De voorgestelde mate van bebouwing en compositie van bouwvolumes verhouden zich goed tot de aanwezige cultuurhistorische waarden.

##### *Kanttekeningen :*

- Extra uitwerking vraagt het middelste volume aan de Singel in korrelgrootte en massasamenstelling. Dit gebouw moet zich meer voegen naar ritme en sfeer van de omliggende stad. Geadviseerd wordt een geringere hoogte van het linker terugliggende deel en een smaller volume voor het rechterdeel.
- Extra aandacht voor de uitwerking van het gebouw op de hoek van de Keizerstraat en de Singel.
- Geadviseerd wordt de mogelijkheid te onderzoeken om een breder volume centraal op perceel te creëren dat een geringere hoogte heeft.
- Onderzoek nader de keuze voor de invulling van de materialisering.
- Op het gebied van de doorwaadbaarheid is het advies om de hiërarchie van de verkeersstromen helder te houden. De verbindingen door de campus kennen daarbij een secundaire functie.
- De geleiding en opbouw van de bouwvolumes kent nog niet de rijke gedetailleerde overgang tussen binnen en buiten en de detaillering zoals die in de directe omgeving aanwezig is. Dit vraagt nog aandacht in de uitwerking.

#### 4.5 Conclusie adviezen

De partijen die het college adviseren zijn in het algemeen positief over de keuzes die gemaakt zijn in het concept masterplan. Er is waardering voor de gekozen structuur van de volumes (villa's) vanuit de cultuurhistorische achtergrond. De compositie van de bouwvolumes verhoudt zich goed tot de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het behoud van de gymzaal en kweekschool is positief.

De belangrijkste kanttekeningen die de adviseurs maken komen grotendeels overeen en hebben veelal betrekking op de verdere uitwerking en architectuur.

De belangrijkste specifieke aandachtspunten zijn:

- De uitwerking van het midden volume aan de Singel.
- De aansluiting van de nieuwbouw op de gymzaal en Kweekschool.

- De uitwerking van de Beeldkwaliteit.
- Nadere studie/onderbouwing naar/van het volume van het gebouw op het middenterrein.
- Een integrale toets van het uiteindelijke totale bouwprogramma.
- Een hoogwaardige uitwerking van de groene binnenruimte.
- De uitwerking van de bebouwing aan de Brinkpoortstraat.

## 5. Reacties

### 5.1 Erfgoedpartijen (Stichting Oud Deventer, SIED en Bond Heemschut)

#### *Algemeen:*

De erfgoedpartijen concluderen dat het naar hun mening onvoldoende is gelukt om een nieuwe inpassing te ontwerpen die daadwerkelijk voortbouwt op de aanwezige kwaliteiten van de plek. Er ontstaat nog te weinig samenhang tussen het bestaande en het nieuwe. De Erfgoedpartijen zijn ervan overtuigd dat het binnen de uitgangspunten van het beschermd stadsgesicht onmogelijk is een programma van bijna 17.000 m<sup>2</sup> te bouwen.

#### *Specifiek:*

- De typologie van de singelbebouwing en de groen contramal worden langs de Singel onvoldoende als uitgangspunt genomen. Men zou langs de Singel de voorname aanwezige woongebouwen als uitgangspunt moeten nemen.
- De gekoppelde villa's aan de Singel zijn in schaal en maat veel te groot. Om een villatypologie te bereiken zouden de gebouwen los moeten staan en een schuine kap moeten hebben.
- De nieuwbouw tussen de gymzaal en de Kweekschool is voorzien van een kap en lijkt in maat en schaal goed te passen.
- De transformatieruimte voor de Kweekschool en de gymzaal zou vooraf moeten worden vastgelegd.
- De bebouwing op de hoek Keizerstraat/Singel lijkt in maat en schaal goed aan te sluiten bij schouwburg en het beschermd stadsgezicht blijft herkenbaar en beleefbaar.
- De bebouwing langs de Brinkpoortstraat is te hoog en de bebouwing zou terug moeten naar de hoogte van het bestemmingsplan (11,5 meter in de rooilijn met eventueel een kap met een maximum van 13,5 meter)
- De bebouwing op het binnenterrein moet in functie ondergeschikt zijn en zou maximaal 2 bouwlagen hoog mogen zijn.
- De uitgangspunten van de beeldkwaliteit zijn goed geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan. Daar passen de gehanteerde grote witte massa's niet in.

### 5.2 Omwonenden

Door de initiatiefnemer is op 12 oktober 2021 een inloopavond gehouden over de stand van de planontwikkeling.

Voorafgaand aan deze inloopavond is door de initiatiefnemer meerdere keren overleg geweest met een delegatie van de klankbordgroep en bestuursleden van de Stichting omwonenden. Enkele leden zijn ook bij de architect in Rotterdam geweest om het plan in 3D te bekijken. Samen met deze leden is afgesteld om een inloopavond te organiseren voor alle omwonenden. Met het opstellen van het concept masterplan is rekening gehouden met een aantal aandachtspunten die bij het



Ontwikkelperspectief zijn aangegeven. Denk o.a. aan extra verkeer (geen parkeren op locatie), groene en toegankelijke binnenruimte, behoud van gymzaal en kweekschool, zorgen om een grote woontoren.

Onderstaand volgt een resumé van de reacties (na 12 oktober 2021) , zonder afbreuk te doen aan de afzonderlijke reacties en individuele belangen:

Samenvatting:

- Hoogte en uitstraling Brinkpoortstraat? Moeilijk te zien. Is er voldoende aandacht voor privacy en geluid?
- Te groot bouwvolume voor de plek. Liever geen woningen aan de Singelstraat met balkons, maar liever kantoren. Wonen naar de Singel met eventueel een hoger volume.
- Referentiebeeld hoek Singelstraat/Brinkpoortstraat is een gedrocht , sluit niet aan bij de architectuur van de bestaande straten en is te hoog
- Het plan voldoet niet aan de uitgangspunten.
- Er komt hoogbouw van 5 bouwlagen aan de Brinkpoortstraat/Singelstraat en een hoog bouwvolume op het middenterrein. Dit is te hoog en mag niet hoger zijn dan het huidige bestemmingsplan.
- Voor het plan dienen bomen gekapt te worden.
- Waarom afwijken van het bestaande bestemmingsplan?
- Volume blijft te veel. De hoogte van de verschillende gebouwen is onevenredig verdeeld over het gebied. Daarmee wordt afbreuk gedaan aan het bestaande straatbeeld.
- Onvoldoende wordt er rekening gehouden met privacy van omwonenden. (Inkijk in bestaande woningen). Bij voorkeur woningen aan de Singel en niet aan de bestaande woonstraten. Maak de hoek Keizerstraat/Singel hoger en kies voor lagere bebouwing aan de woonstraten.
- Vierkante dozen met platte daken. Graag conventionele daken met klok- en trapgevels zodat een speels karakter ontstaat.
- Graag groen aan de zijde van de Singelstraat en de Brinkpoortstraat.
- Ontsluiting fietsenkelder naar de Singel en niet in de woonstraten.
- Te hoog bouwvolume op het middenterrein. (privacy villa's Keizerstraat)
- Er wordt niet aangesloten bij de hoofdlijnen van het Ontwikkelperspectief.

### 5.3 Conclusie reacties

Uit de ontvangen reacties (erfgoedpartijen en omwonenden) blijkt dat men kritisch blijft over het totale volume. Met name de hoogte aan de Brinkpoortstraat en het volume op het middenterrein vindt men te hoog. De architectuur van de gebouwen vraagt nog wel aandacht en men ziet graag dat meer aangesloten wordt bij de bestaande architectuur met schuine kappen.

De omwonenden maken zich met name zorgen over eventuele geluidsoverlast en de privacy. Vooral als er woningen komen maakt men zich zorgen over eventuele inkijk.

De gemeente zal bij het vaststellen van de kwantitatieve criteria rekening houden met de zorgen van de omwonenden en meegeven dat bij de verdere uitwerking tot een masterplan dit meegenomen wordt. Ook zullen de omwonenden door Topicus/Explorius betrokken moeten blijven bij de uitwerking tot een definitief masterplan.

#### 5.4 Toets gemeente aan het vastgestelde Ontwikkelperspectief.

Voor toetsing van de ruimtelijke kwaliteit heeft het college van B&W besloten het Q-team in te stellen dat onafhankelijk adviseert aan B&W.

Na toetsing aan de door de raad vastgestelde toetsbare kwaliteitskaders in het Ontwikkelperspectief kunnen we constateren dat met dit concept masterplan aan de volgende hoofduitgangspunten wordt voldaan:

- Gewenste functiemix, flexibiliteit in gebruik en handhaving van monumentale waarden. (kweekschool en gymzaal)
- Zorgvuldig omgaan met de specifieke kenmerken van het parksingelgebied.

Wat betreft de volgende uitgangspunten ligt de toetsing bij het definitieve masterplan:

- De uitdrukking van een hoogwaardige, eigentijdse ruimtelijke opzet en verschijningsvorm van het bouwblok passend bij locatie en omgeving.
- De kwaliteit van de herontwikkeling als geheel

Voor onderstaande punten geldt dat hier gedeeltelijk aan is voldaan, maar nog verder uitgewerkt moet worden met de adviezen van het Q-Team:

- 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
- Een aantrekkelijke ingerichte en semipubliek toegankelijke buitenruimte(n) binnen het Topicuscarré; waardoor er lucht en ruimte ontstaat tussen de diverse planonderdelen

Wat betreft de toetsbare criteria;

- Er wordt voldaan aan de historische rooilijnen
- Kweekschool en gymzaal blijven gehandhaafd
- Er wordt niet voldaan aan de hoogte Brinkpoortstraat en Singelstraat
- Het binnenterrein: het gebouw op het middenterrein dient bij de verdere uitwerking nog veel aandacht te krijgen. Met name de privacy dient aandacht te krijgen. Een goede onderbouw van het volume ontbreekt nog en dat moet in vervolg worden aangegeven.. Doorslaggevend is de visie van het Q-Team bij de uitwerking.



## 6. Waarover wordt naar aanleiding van dit concept masterplan besloten?

Uit de ontvangen adviezen en reacties op het gehele concept masterplan kunnen we concluderen dat er veel aandacht wordt gevraagd voor aspecten die nog nader moeten uitgewerkt, maar dat er ook waardering is voor de wijze waarop het concept masterplan tot stand is gekomen met aandacht voor de cultuurhistorie en behoud van de gymzaal en kweekschool. Ook is er waardering voor de gekozen structuur met een villa typologie die past bij de doorontwikkeling van deze locatie. Over de volumes en hoogten verschillen de meningen alsook over de gewenste beeldkwaliteit.

Het Q-team geeft aan dat de schaa sprong en verdichting in het historisch stadsbeeld interessant is, maar nog de nodige aandacht vraagt in de uitwerking. Een uitwerking die wat hen betreft een eigentijdse interpretatie zou kunnen zijn van de karakteristieke 19<sup>e</sup> eeuwse singelbebouwing.

Daar staat tegenover dat de erfgoedpartijen en omwonenden liever zien dat de hoogte zich meer voegt naar het bestaande bestemmingsplan (in ieder geval langs de Brinkpoortstraat) en ook de architectuur meer in lijn is met de aanwezige bebouwing met bij voorkeur een schuine kap.

De adviezen en reacties zijn gegeven op het door Topicus/Explorius aangeboden concept Masterplan.

Zoals eerder gezegd bevat het voorliggende document veel meer dan alleen de nu te bepalen kwantitatieve criteria. Het bevat ook al verschillende uitgangspunten voor de vervolgstappen. Verder hebben zowel het Q-Team, als de andere adviseurs en belanghebbenden nog enkele kanttekeningen en veel aanbevelingen voor de verdere uitwerking. Het document integraal vaststellen is daardoor niet mogelijk.

Wél is het goed mogelijk nu tussentijds de kwantitatieve criteria vast te leggen (de door de Gemeenteraad gewenste aanvulling op het Ontwikkelperspectief) met een aantal kanttekeningen als kaderstellende aandachtspunten voor de verdere uitwerking. Voor de verdere uitwerking tot een masterplan en verder is de toetsing van de aandachtspunten en kwaliteitscriteria door het Q-team van belang in het kader van continuïteit en borging van de kwaliteit.

### 6.1 Beslispunten

In het kader van de tussentijdse besluitvorming worden de volgende kwantitatieve en kaderstellende criteria (ter verdere uitwerking van en in aanvulling op het Ontwikkelperspectief) en de daarbij behorende kanttekeningen en hoofd uitgangspunten voor besluitvorming voorgelegd:

1. Vaststellen van de kaders:
  - \* Het Vastgestelde Ontwikkelperspectief (inclusief amendement).
  - \* De Cultuurhistorische analyse.
  - \* Beeldkwaliteitsplan van de binnenstad.
  - \* Kernwaarden en uitgangspunten opgesteld door het Q-team.
2. Het gekozen ruimtelijke concept: Het principe van de villastructuur.
3. Het maximale bouwvolume is 15.000 m<sup>2</sup> boven maaiveld. (nadere kwalitatieve uitwerking en toetsen aan de gemaakte kanttekeningen en de genoemde uitgangspunten zullen leiden tot het definitieve volume).
4. Het principe van de locatie van de diverse volumes (hoogte, korrelgrootte van de villa typologie) is in basis akkoord, behoudens de volgende kanttekeningen :
  - \* Nadere uitwerking inpassing gymzaal met mogelijk entreegebouw. De transformatie van zowel de kweekschool als de gymzaal en de inpassing te midden van de nieuwe architectuur vraagt nog aandacht.
  - \* Nadere uitwerking van het centrale volume aan de Singel.
  - \* Uitwerking hoogte Brinkpoortstraat/Singelstraat. De goothoogte moet in de rooilijn beter aansluiten op de tegenoverliggende bebouwing, waarbij terugliggend een hogere hoogte is toegestaan tot een maximum van 4/5 bouwlagen. Aandacht moet er zijn voor privacy en bezonning van de omliggende bebouwing.
  - \* Uitwerking gebouw midden op het terrein. De vorm en hoogte van dit gebouw verdient nog nader onderzoek en onderbouwing.
5. Behoud van de kweekschool en de gymzaal en onderzoek behoud entreegebouw.
6. De bebouwing volgt de historische rooilijnen
7. Het maximale bovengrondse bebouwingspercentage van de locatie is 60%
8. Het aandeel groen in de (semi) openbare ruimte is minimaal 50%
9. De functiemix van 40-40-20 (40% wonen, 40% werken en leren, 20% ontspanning) is leidend bij de uitwerking. Het aandeel wonen is maximaal 40%. Het realiseren van een levendige plint is voorwaarde.
10. Het Hoofduitgangspunt met betrekking tot parkeren is dat parkeren niet op de locatie plaats zal vinden, maar elders een plek wordt gezocht. Dit moet voldoen aan het vigerende parkeerbeleid
11. Het hoofduitgangspunt voor de beeldkwaliteitsparagraaf in het masterplan is dat het pallet voor de beeldkwaliteit voort moet komen uit een eigentijdse interpretatie van de 19e eeuwse singelbebouwing.
12. Essentieel voor de villastructuur is de groene inpassing. Bij de uitwerking dient een landschapsarchitect betrokken te blijven en verdient het aanbeveling om de hekwerken binnen de villatypologie mee te ontwerpen. Het binnen gebied is openbaar toegankelijk. (m.u.v. avond en nacht).
13. Het Q-team blijft betrokken bij de verdere uitwerking tot een masterplan en de uitwerking daarvan tot een bouwplan.



• **Toelichting kanttekeningen voor uitwerking:**

• Nadere uitwerking inpassing gymzaal (Q-team)

Behoud van school en gymzaal met bijbehorend entreegebouw is een grote meerwaarde in het voorliggende concept masterplan. Wel verdient de transformatie van beide gebouwen en de inpassing te midden van de nieuwe architectuur nog aandacht.

• Nader uitwerking centrale volume aan singelzijde (Q-team)

De invulling van de gevelwand langs de Singel vraagt nog een nadere uitwerking om deze beter aan te laten sluiten op de uitgangspunten van het kwaliteitsteam en het beeldkwaliteitsplan. De villastructuur van de Singel met zijn groene contramal vormt daarbij het leidende motief.

• Uitwerking hoogte Brinkpoortstraat /Singelstraat

Hier is duidelijk sprake van een afwijking ten opzichte van het ontwikkelperspectief. Aan de andere kant biedt het ontwikkelperspectief wel de mogelijkheid om op onderdelen af te wijken als dit de kwaliteit van het plan ten goede komt. De gekozen hoogtes en het volume zoeken de randen op van wat hier acceptabel is. Een zorgvuldige uitwerking waarbij wordt gewerkt met een heldere geleiding met een plint, middendeel en al dan niet in combinatie met een set back kan hier een stuk van de spanning wegnemen. Daarbij moet een goede aansluiting op de overliggende gevelwand uitgangspunt zijn. Dit hoeft de toepassing van eigentijdse architectuur niet in de weg te staan.

• Uitwerking gebouw op middenterrein

De onderbouwing van de invulling van het binnenterrein in het conceptmasterplan is summier. Het is een aangewezen locatie om een stuk volume te creëren maar nog onvoldoende duidelijk wordt waarom deze vorm en hoogte. Ook de materialisatie verdient hier nog meer aandacht.

## 7. Waarover wordt nu (nog) niet besloten?

### 7.1 Aandachtspunten bij invulling definitief masterplan

- Integrale toets eindresultaat
- Beeldkwaliteitskader
- Visie op (openbare) toegankelijkheid
- Aansluiting op omliggende stad
- Van visualisatie terug naar ontwerprichtlijnen
- Parkeren

## 7.2 Aandachtspunten bij vervolgtraject

- Integrale toets eindresultaat
- Kwaliteit groene buitenruimte
- Aansluiting op omliggende stad

## 8. Vervolgtraject

Na instemming met de tussentijds vast te stellen kwantitatieve criteria zal het concept Masterplan worden uitgewerkt tot een definitief Masterplan. In het definitieve Masterplan dient een antwoord te komen op de kanttekeningen die geplaatst zijn en dient er een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te zijn.

Gedurende de verdere uitwerking tot een definitief masterplan zal het Q-team haar rol in begeleiding en toetsing blijven voortzetten, zodat de beslispunten en verdere uitgangspunten bewaakt blijven worden.

Voor vaststelling van het definitieve Masterplan zal door de initiatiefnemer tijdig een communicatie en participatie proces dienen plaats te vinden, zodat reacties van omwonenden en stakeholders meegenomen worden in het definitieve Masterplan. De communicatie en participatie zal door de opsteller van het Masterplan georganiseerd en uitgevoerd worden.



Persbericht  
23 december 2021

## Volgende stap in ontwikkeling Topicus-locatie

Tegenover het station, bij de entree van de binnenstad wil Topicus een campus ontwikkelen met ruimte voor leren, werken en wonen. Begin 2021 stelde de gemeenteraad een deel van de randvoorwaarden vast. Ook vroeg de raad om een nadere uitwerking zodat ook de omvang van de ontwikkeling kan worden vastgelegd. Die uitwerking is gereed en het college stelt voor aanvullende randvoorwaarden vast te stellen waaronder een maximaal bouwvolume.

Wethouder Liesbeth Grijsen: "De uitwerking laat zien dat een ontwikkeling met hoge kwaliteit mogelijk is op deze beeldbepalende plek in De Kien. De randvoorwaarden die we voorstellen, borgen die kwaliteit bij de vervolgstappen. Bewoners, belanghebbenden en het kwaliteitsteam blijven nauw betrokken bij het vervolg."

### Randvoorwaarden

Naast een maximum van circa 15.000 m<sup>2</sup> bovengronds, is bijvoorbeeld het behoud van de kweekschool inclusief de gymzaal een randvoorwaarde. In de Brinkpoort- en Singelstraat moet de hoogte beter afgestemd worden met de overkant. Terugliggend kan wel iets hoger worden gebouwd, tot 4 of 5 bouwlagen.

### Groen en parkeren

Een stedenbouwkundig ontwerp met eigentijdse villa's sluit aan bij de bebouwing van de Singel. Het gebied mag maximaal voor 60% bebouwd worden met groene buitenruimtes die ook toegankelijk zijn voor de omgeving. Parkeren wordt elders door Topicus opgelost zodat er geen hinder komt van extra auto's.

### Omwonenden

Vanaf het begin zijn omwonenden en belanghebbenden betrokken bij het initiatief door Topicus. Op verschillende manieren is tegemoetgekomen aan de wensen en zorgen die zijn geuit. Zo is het volume teruggebracht en het hoogteaccent van 40 meter weggehaald. Ook wordt de relatie met de omgeving versterkt doordat het toegankelijk wordt. Daarnaast wordt elders geparkeerd.

### Verdere uitwerking

Als de raad akkoord gaat, krijgen Topicus en de ontwikkelaar Explorius randvoorwaarden mee voor de verdere uitwerking. In de volgende fase wordt gekeken naar andere wensen vanuit de omgeving zoals bijvoorbeeld privacy. Ook suggesties voor de uitwerking vanuit erfgoedpartijen, zoals groene inpassing en hekwerk in passende stijl worden nader uitgewerkt.

### Adviezen en inbreng

Over het concept-masterplan zijn in hoofdlijn positieve adviezen uitgebracht door het kwaliteitsteam, de Planadviesraad, de Adviesraad Monumenten en Archeologie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De lokale erfgoedpartijen Stichting Oud Deventer, Stichting Industrieel Erfgoed Deventer en Bond Heemschut en veel omwonenden blijven het volume te groot vinden.