



Ontwikkeling Topicus

Stand van zaken: ambities, uitgangspunten Tussenstand

Afspraken Intentieovereenkomst (mrt. 2019)

- **Doel intentieovereenkomst:**

Opstellen **Ontwikkelingsperspectief** voor herontwikkeling van het Carré en afspraken over de werkwijze, planning en kosten.

- **Doel Ontwikkelingsperspectief:** Integrale notitie met uitgangspunten (ambitie en kaders) met bandbreedte voor de ruimtelijke ontwikkeling
 - Ontwikkelingsperspectief wordt samen met Topicus opgesteld en vastgesteld door de gemeente;
 - Ontwikkelingsperspectief dient voor vaststelling getoetst te zijn op draagvlak van omwonenden en stakeholders.

Inhoud Presentatie

- **Huidige situatie**
- **Ambitie Stadscampus**
- **Ambitie Topicus**
- **Het concept-Ontwikkelperspectief**

An aerial photograph of a city street grid. The buildings are multi-story, with varying architectural styles, including brick and stone facades. There are several green spaces and trees interspersed among the buildings. The street layout is a mix of straight and curved paths. The overall scene is a dense urban environment.

Ontwikkeling Topicus-carré

Verkenning ruimtelijke opgave

Innovatieve ICT-Campus
Beschermd stadsgezicht en ontwikkeling
Ambitie stadscampus W2L2



Plangebied



12 mei 2020

Het concept- Ontwikkelperspectief

Inhoud concept Ontwikkelperspectief

- **Inleiding/aanleiding**
- **Huidige situatie**
- **Visie op de ontwikkeling**
- **Bijlagen:** Relevant beleidskader
Visie Topicus
Kwaliteit voor Ogen

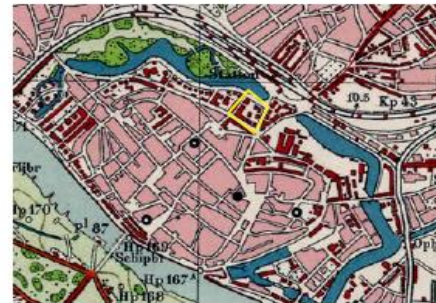
GROEI VAN HET CENTRUM



1880
Locatie ligt tpv water



1890
Locatie ontstaat, twee zijdes aan de singel



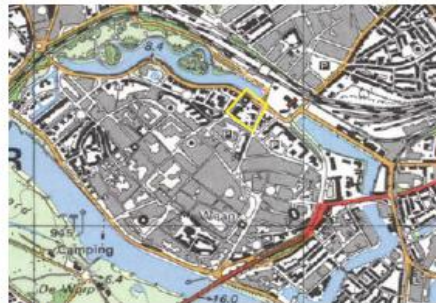
1940
Leeuwenbrug verdwijnt



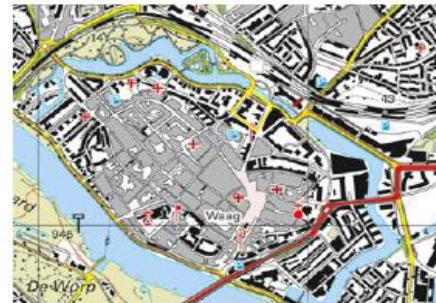
1960



1990



2000
Stationsplein / handelskade ontstaat



2010
Singel weer terug



2018
Singel weer verdwenen

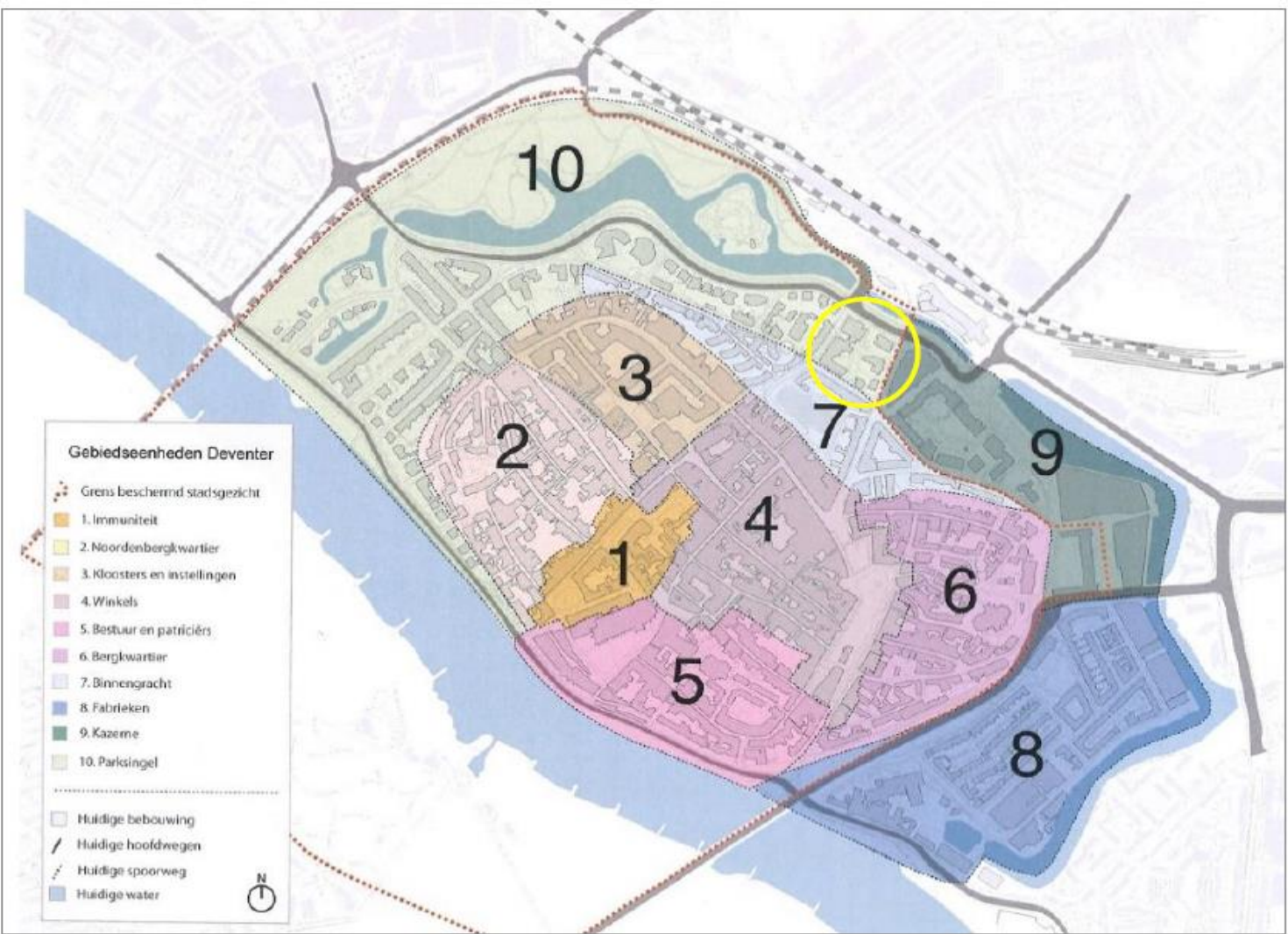


Fig. ... Deelgebieden Binnenstad Deventer (* Onderzoek cultuurhistorie Steenhuis Meurs)

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

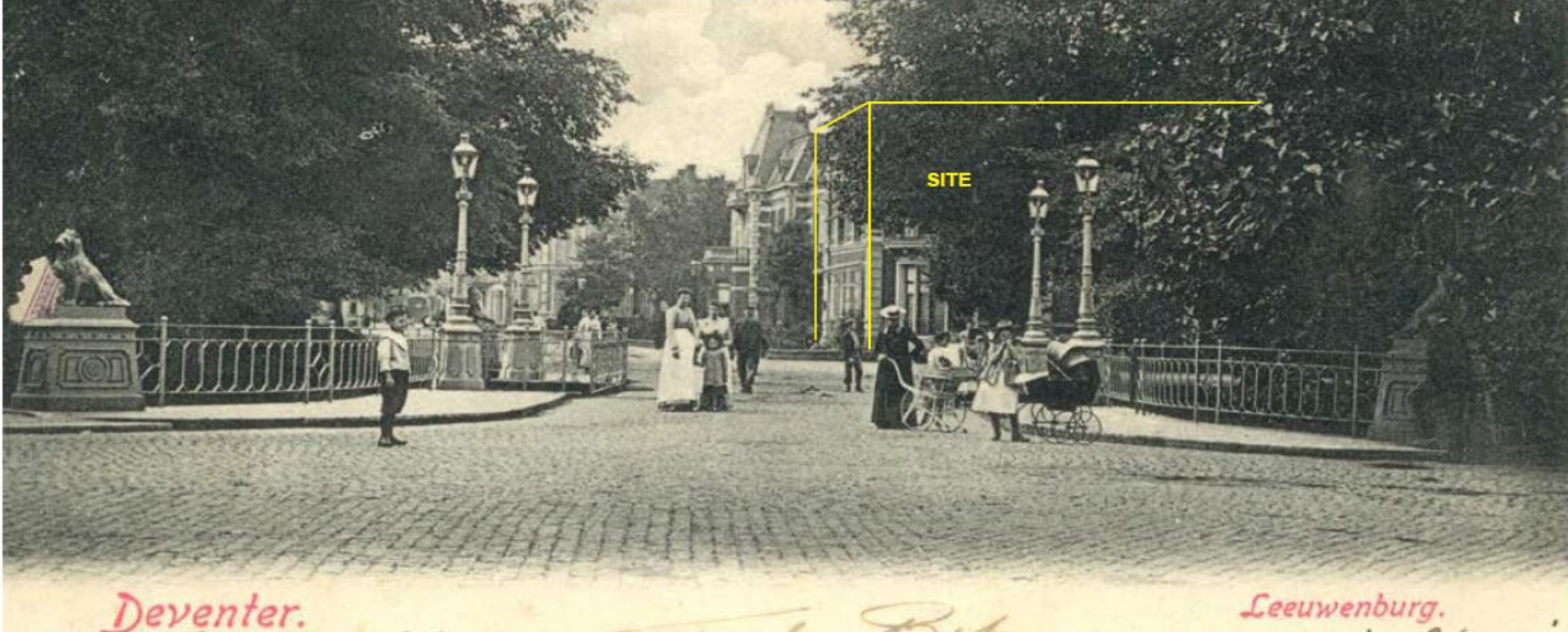


DNA Topicus Carré

1899

12 mei 2020

HISTORISCHE BINNENSTAD



Leeuwenbrug



Huidige De Boreelkazerne (afgebroken ca 1920)



Keizerstraat



Hotel de Keizer

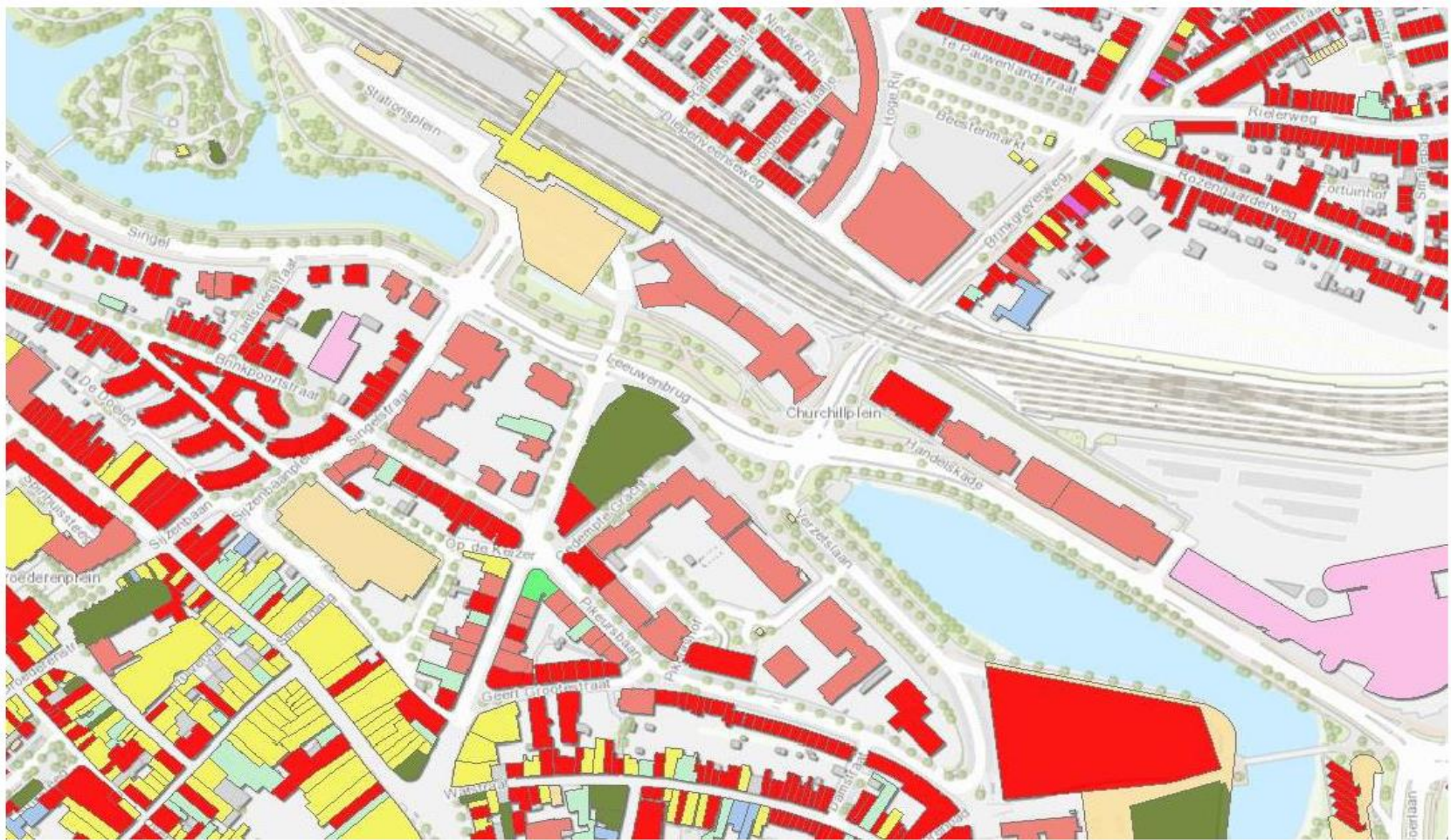


Fig. Functiekaart Binnenstad



FUNCTIONIES

OPENBARE RUIMTE EN BEREIKBAARHEID

Groene wal



Fig. Groene wal

Visie op de ontwikkeling

Omgevingsvisie

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

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

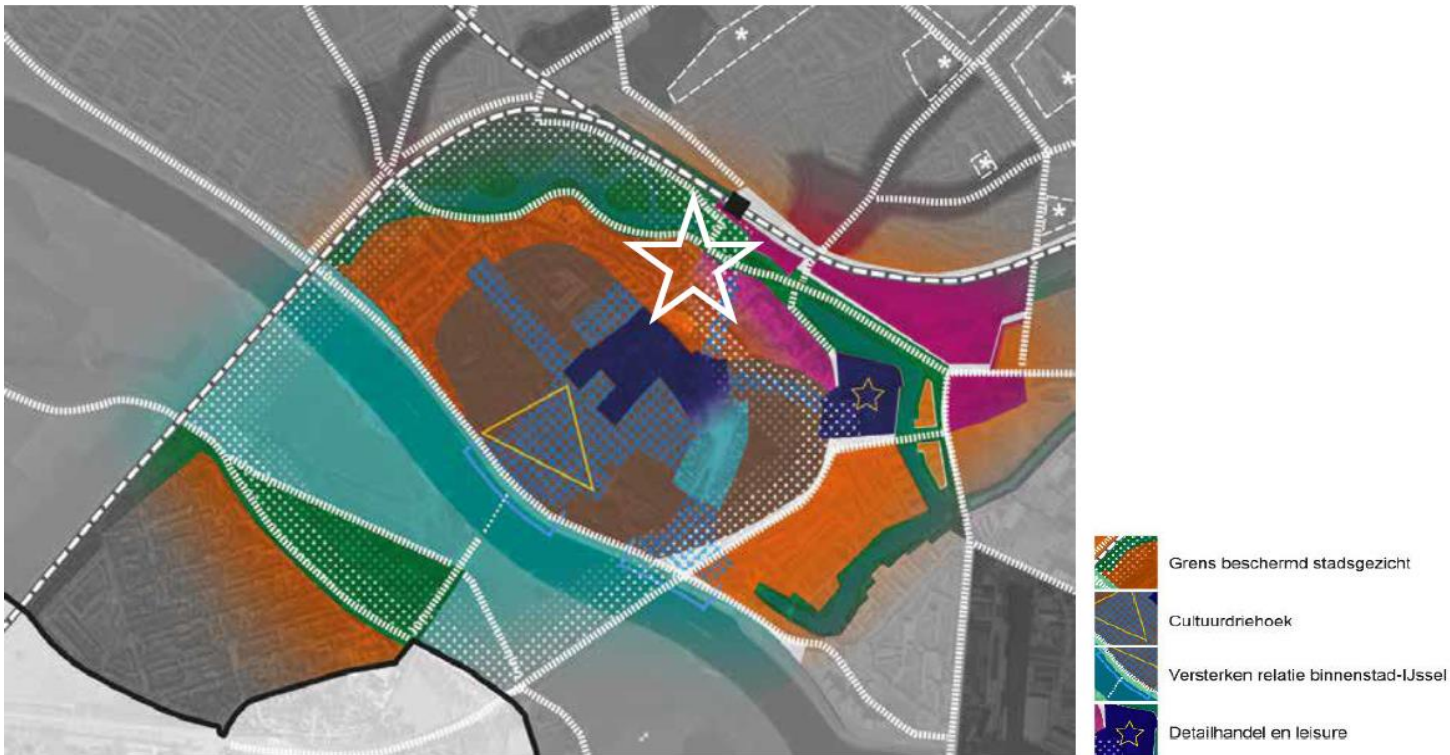


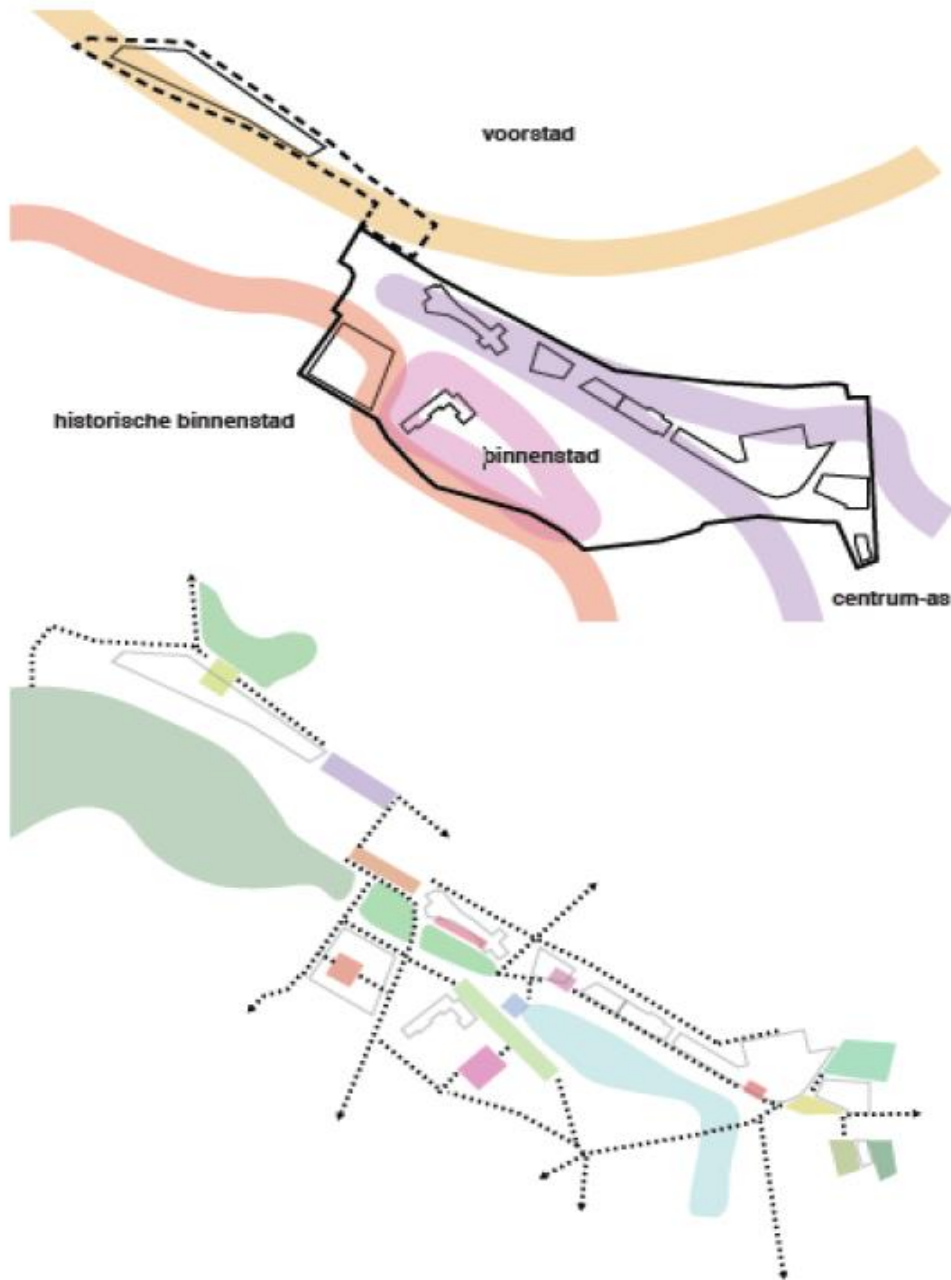
Fig. Kaartbeeld Binnenstad uit de Omgevingsvisie met de locatie Topicus-carré

STADSCAMPUS: genereren van synergie

Stadscampus

De 'traditionele' kantoorlocaties nabij het station wil de gemeente Deventer in gezamenlijkheid met bedrijven, onderwijsinstellingen, provincie en andere partijen uit laten groeien tot de Stadscampus Deventer: het boegbeeld van de open informatie- en kennisstad Deventer. Deze ambitie is vastgelegd in de Structuurvisie Stadsaszone Deventer (29 oktober 2013), het Bestuursakkoord 2018-2022 Met Lef en Liefde voor Deventer en de Omgevingsvisie (2019; zie ook 3.3).

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



Verbinden van omgevingen in de stad

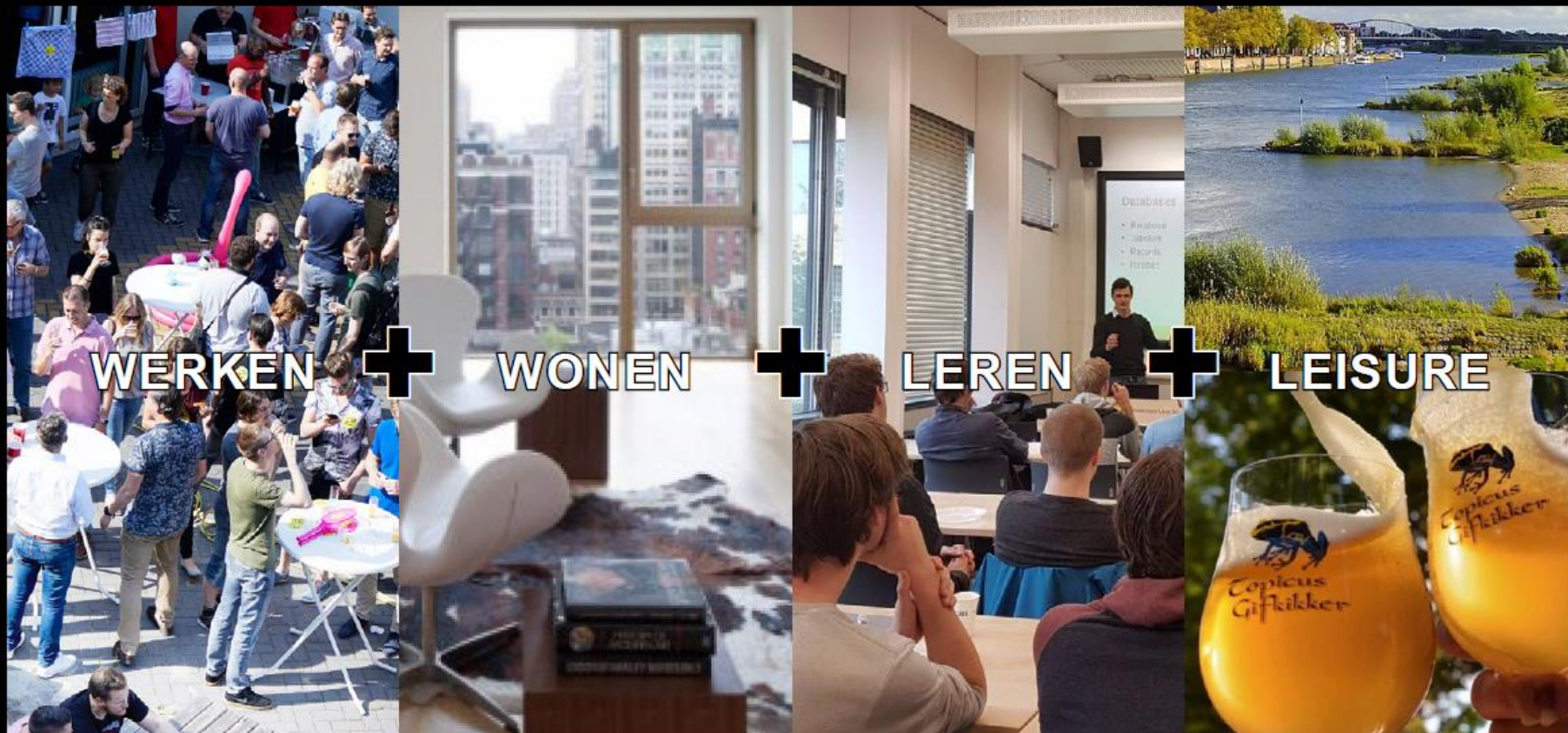
Netwerk van plekken in de buitenruimte, goed verbonden met de omgeving

Fig. Stadscampus Deventer

12 mei 2020

Ambitie Topicus

MAKEN VAN DE JUISTE MIX

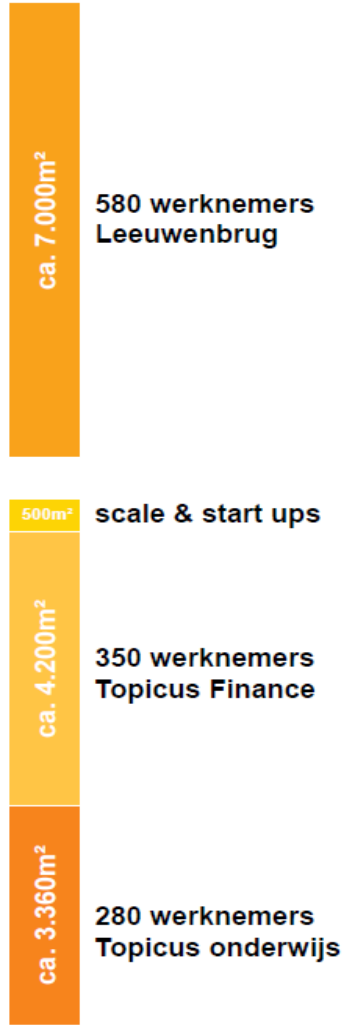


Topicus:

'onze visie op werken in 2023 ev, wij hanteren WWLL concept, zoals ook Google Amazon en Apple jaren geleden al hebben geïmplementeerd. Dat vereist veel functies dicht bij de hand: een totaalconcept op huisvesting en leven waarbij werk en leven voortdurend interacteren en door elkaar lopen. Alles op een Campus dicht bij elkaar. Werknemers verwachten dat ook de werkgever zich druk maakt voor ontspanning, cultuur, gezond leven, enz, dus fitness, kinderopvang, shops to go, informele ontspanningsruimtes, enz bij de hand.'

VOORSTEL/WENS VOOR HET PROGRAMMA

WERKEN



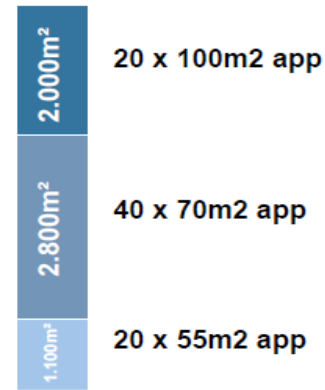
ca. 7.500m² BVO werken op het Carré

EDUCATIE



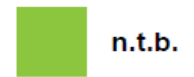
ca. 1.500m² BVO onderwijs op het Carré

WONEN



ca. 8.000 - 10.000m² BVO woningen op het Carré

LEISURE



ntb BVO leisure op het Carré

Ambities ten opzichte van de locatie

TOPICUS EN DE STADSCAMPUS

- het realiseren van gezamenlijke voorzieningen binnen en/of buiten het Topicus-carré, waar behalve Topicus ook andere partijen uit de stadscampus/stad gebruik van kunnen maken; hierbij is te denken aan sportvoorzieningen, onderwijsfaciliteiten, horecavoorzieningen en businessruimte;
- het realiseren van kantoor en/of woonruimte voor start-ups op of in de directe nabijheid van de Topicus campus;
- het Topicus-carré vorm te geven als:
 - een aansprekend uithangbord voor Topicus en hun innovatieve werkomgeving en daarmee voor de stad en de Stadscampus;
 - de verbindende schakel tussen het deel van de stadscampus rondom de Verzetslaan/Handelskade (eind 20^e-eeuwse deel) en het deel van de stadscampus in de 19^e-eeuwse schil tussen station en binnenstad.

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



1^e schets van Topics (zonder overleg gemeente)

STRUCTUURONTWERP ICT CAMPUS TOPICUS



PROJECT 14 - 0818
Singel 25
7411 HW, Deventer

VERSIE 15
25-05-2018

OPDRACHT
Topicus

ONTWERP
Van der Jeugd Architecten
Dhr. P. van der Jeugd
Dhr. R van der Koelen

Nieuwe Schoolweg 4
7514 CG Enschede
T. 053 - 435 00 14
F. 053 - 434 10 42
www.vanderjeugd.nl

14-0818

ONTWERPVOORSTEL ICT CAMPUS TOPICUS

V15 25-05-2018

VAN DER JEUGD

ARCHITECTEN

NIEUWE SCHOOLWEG 4
7514 CG ENSCHEDE
T. 053 - 435 00 14
F. 053 - 434 10 42

1

12 mei 2020



Het project ligt op de rand van de historische stad en de stadsvernieuwing.

RUIMTELIJKE INPASSING OP HOOFDLIJNEN

Voor de planvorming betekent dit dat keuzes bij de ontwikkeling uit moeten gaan van:

1. Het zorgvuldig omgaan met de specifieke kenmerken van het Parksingelgebied, van het 19^e-eeuwse bouwblok Keizerstraat, Singel, Singelstraat en Brinkpoortstraat en van de afzonderlijke gebouwen zoals die zijn vastgelegd in het Beschermd Stadsgezicht;
2. De uitdrukking van een 21^e-eeuwse ruimtelijke opzet en verschijningsvorm van het bouwblok binnen het Stadscampusgebied;
3. Een massa- en volumeopbouw die past bij de schaal en maat, betekenis en functie van de aangrenzende openbare ruimte;
4. De kwaliteit van de herontwikkeling van het plangebied als geheel.

UITGANGSPUNTEN VOOR HET CARRÉ

- Beschermd stadsgezicht
- Historische rooilijnen
- Bebouwingschaal
- Bebouwingsbeeld



STEDENBOUWKUNDIG ACCENT

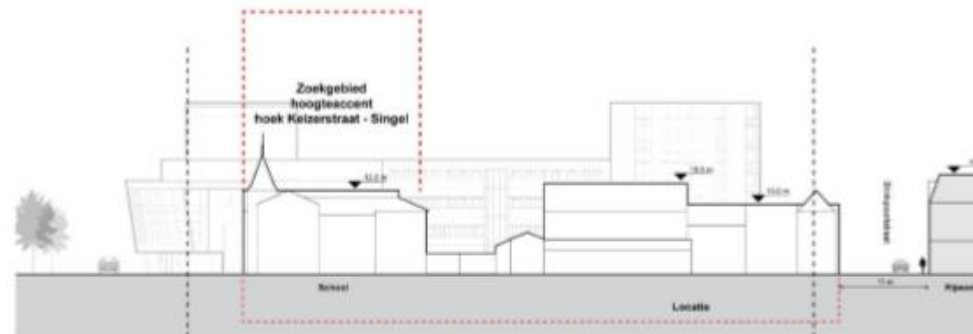


Fig. zoekgebied hoogteaccent

ACTIEVE EN LEVENDIGE STRATEN VERSUS RUST

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



Schaal en maat

Bebouwingsschaal

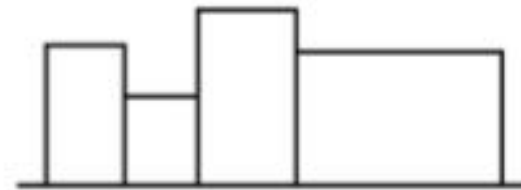
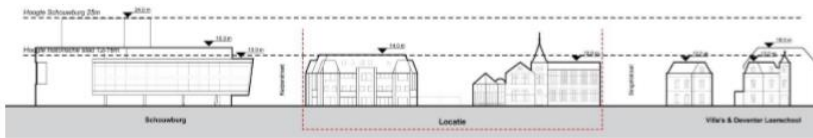
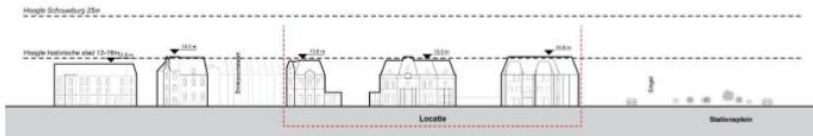


Fig. Parcellering en variatie in maat en schaal

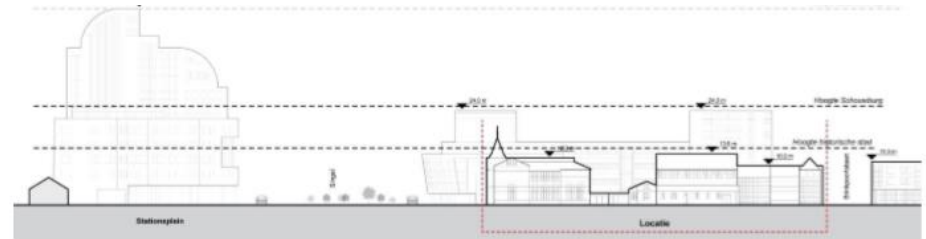
Hoogte afgestemd op omgeving



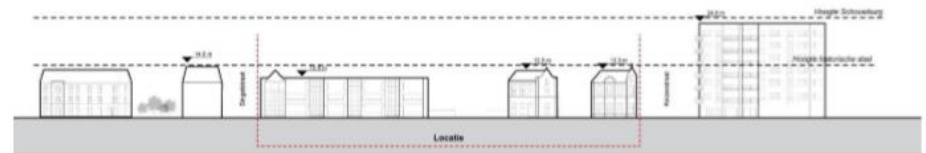
Doorsnede AA'



Doorsnede BB'

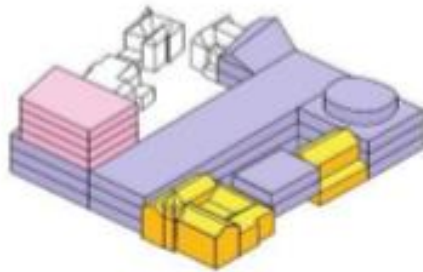


Doorsnede CC'

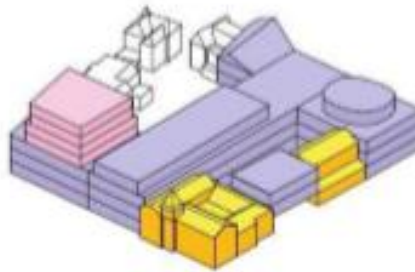


Doorsnede DD'

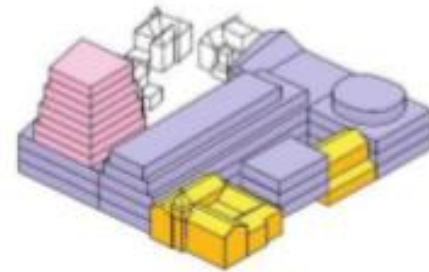
Programma (nu 17.500 m² voorlopig max)



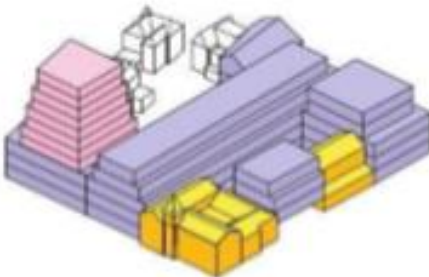
Laadvermogen ca. 15.000 m² bvo



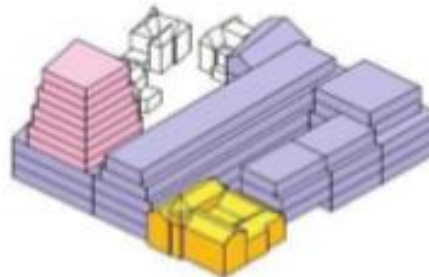
ca. 15.000 m² bvo



ca. 17.500 m² bvo



ca. 18.650 m² bvo



ca. 19.300 m² bvo

Fig. Ruimtelijke verkenningen Topicus-carré

Verbeelding model 3 (ca. 17.500 m²)

AANZICHTEN STATIONPLEIN
Model 3



12 mei 2020

Verbeelding model 3 (ca. 17.500 m²)

AANZICHTEN KEIZERSTRAAT
Model 4/ 5



12 mei 2020

Verbeelding model 3 (ca. 17.500 m²)

AANZICHTEN BRINKPOORTSTRAAT
Model 1/ 2/ 3



12 mei 2020

Verbeelding model 3 (ca. 17.500 m²)

AANZICHTEN SINGELSTRAAT
Model 3



12 mei 2020

Verbeelding model 3 (ca. 17.500 m²)

AANZICHTEN SINGELSTRAAT PASSAGE
Model 3



12 mei 2020

En ook nog.....

- Flexibiliteit
- Beeldkwaliteit
- Mobiliteit
- Duurzaamheid

Bijlagen

- Relevant beleidskader
- Visie Topicus
- Kwaliteit voor ogen

