

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

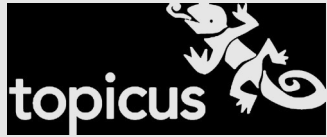
CONCEPT MASTERPLAN - NOVEMBER 2021

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

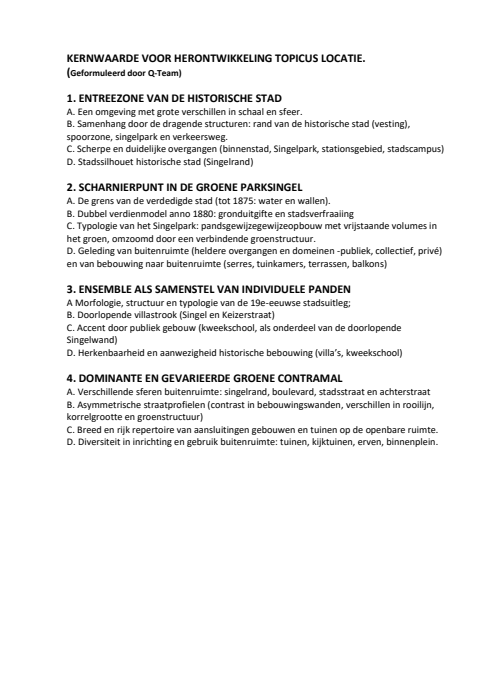
Omschrijving vraag programma Topicus

Analyse locatie en interpretatie

Proces ontwerpteam



Ontwikkelperspectief (april 2020)



Kernwaarden Q-team (maart 2021)



Beeldkwaliteitsplan (mei 2021)



Historische analyse (september 2021)

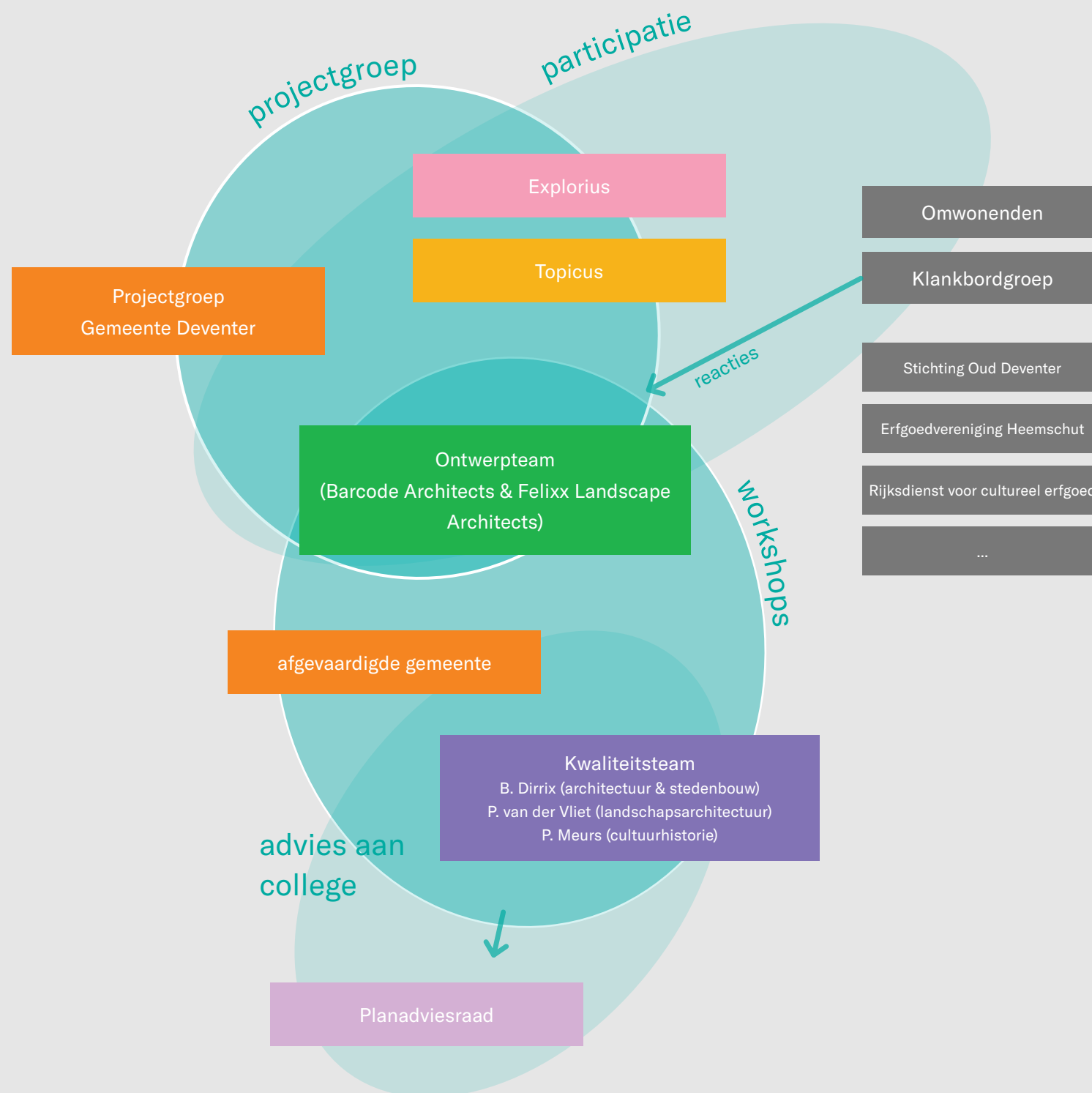
Topicus is al enkele jaren bezig met het ontwikkelen van een visie voor de ontwikkeling van de Carré Campus. De eerste concrete visies en gedachten zijn in april 2020 vertaald in het Ontwikkelperspectief wat in samenwerking tussen Topicus en de Gemeente Deventer tot stand is gekomen. Dit document gaf 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

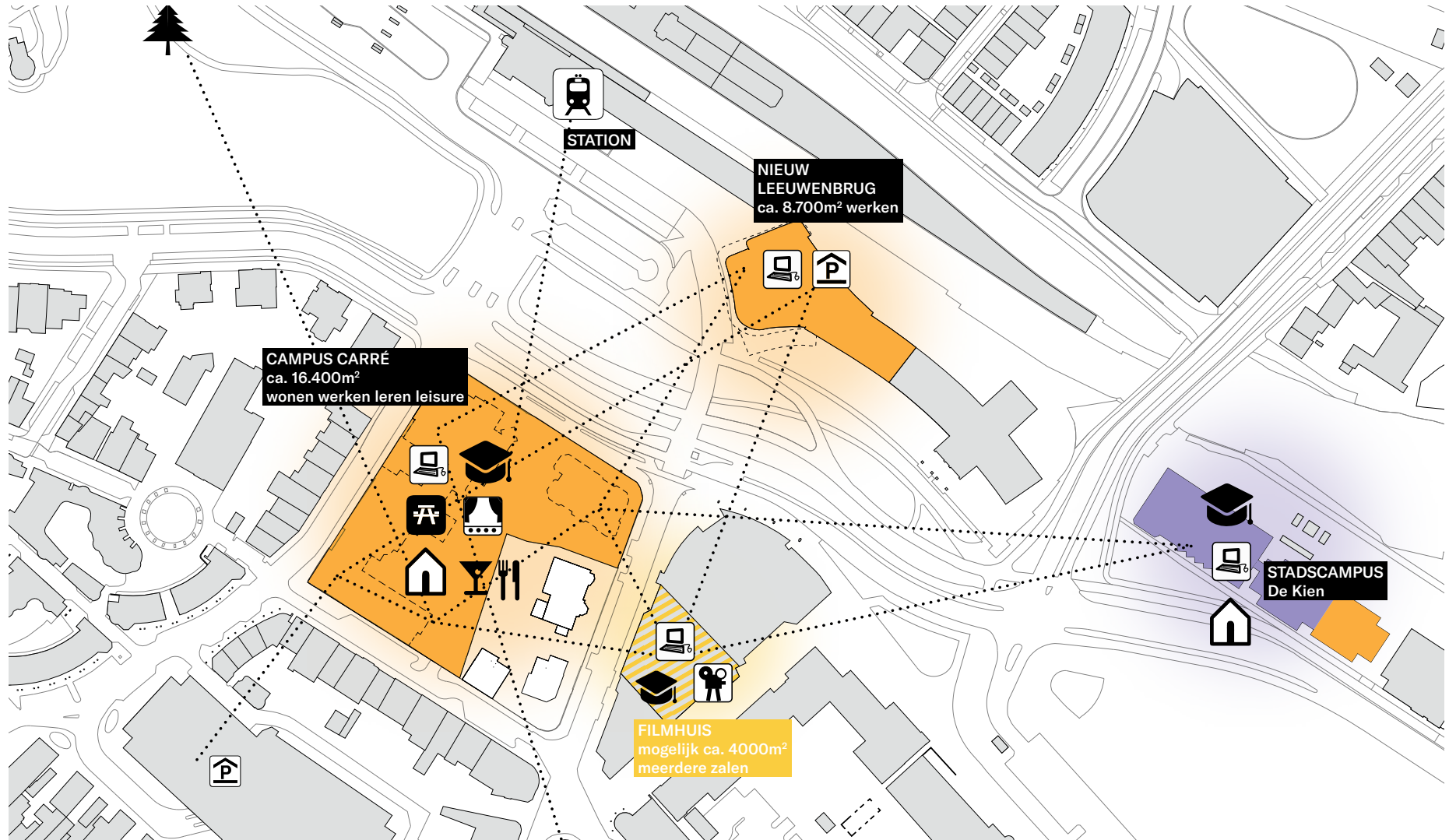
Ontwikkelperspectief onvoldoende inzage gaf of de voorgestelde ruimtelijke kaders passend zijn op deze plek en is hiervoor aanvullend onderzoek gevraagd.

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. 29.100m² 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



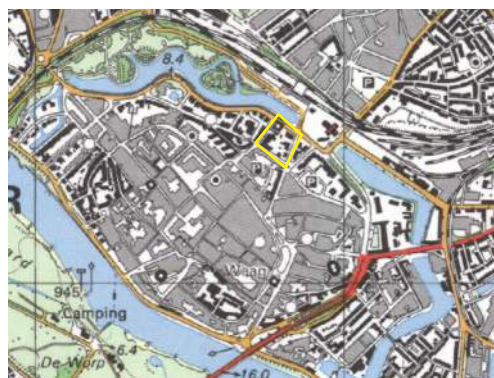
1940
De driehoek van de schouwburg wordt bebouwd



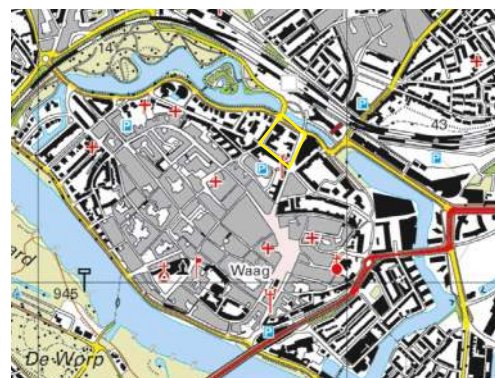
1960
Vernieuwing van de bebouwing Brinkpoortstraat



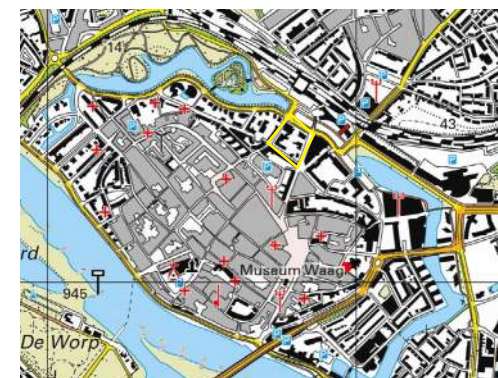
1990
Villa's hoek Keizersingel wordt vervangen door bank



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.

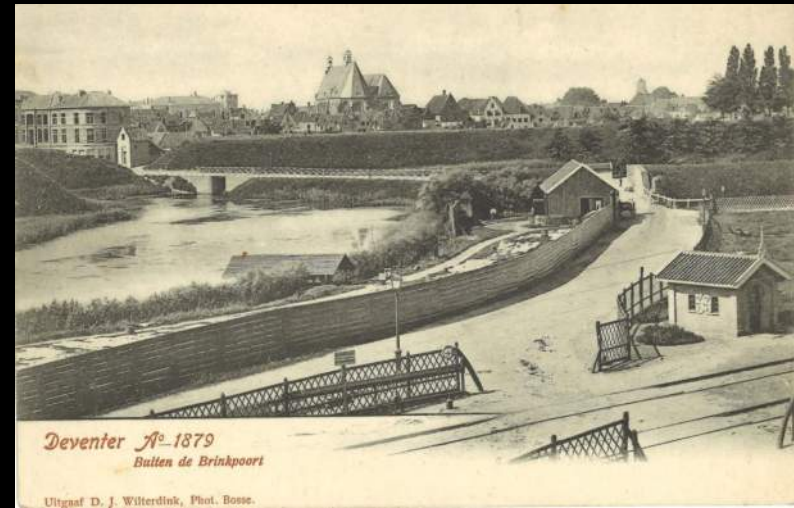
In de afgelopen decennia is de singel ter plaatse van het stationsplein flink van karakter verschoten. Van een bebouwde wig met aan weerszijde singel (1990), tot het doorlopen van de Singel (2010), naar de huidige situatie. Voor een verdere toelichting naar de ontwikkeling van de locatie zie ook de cultuurhistorische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

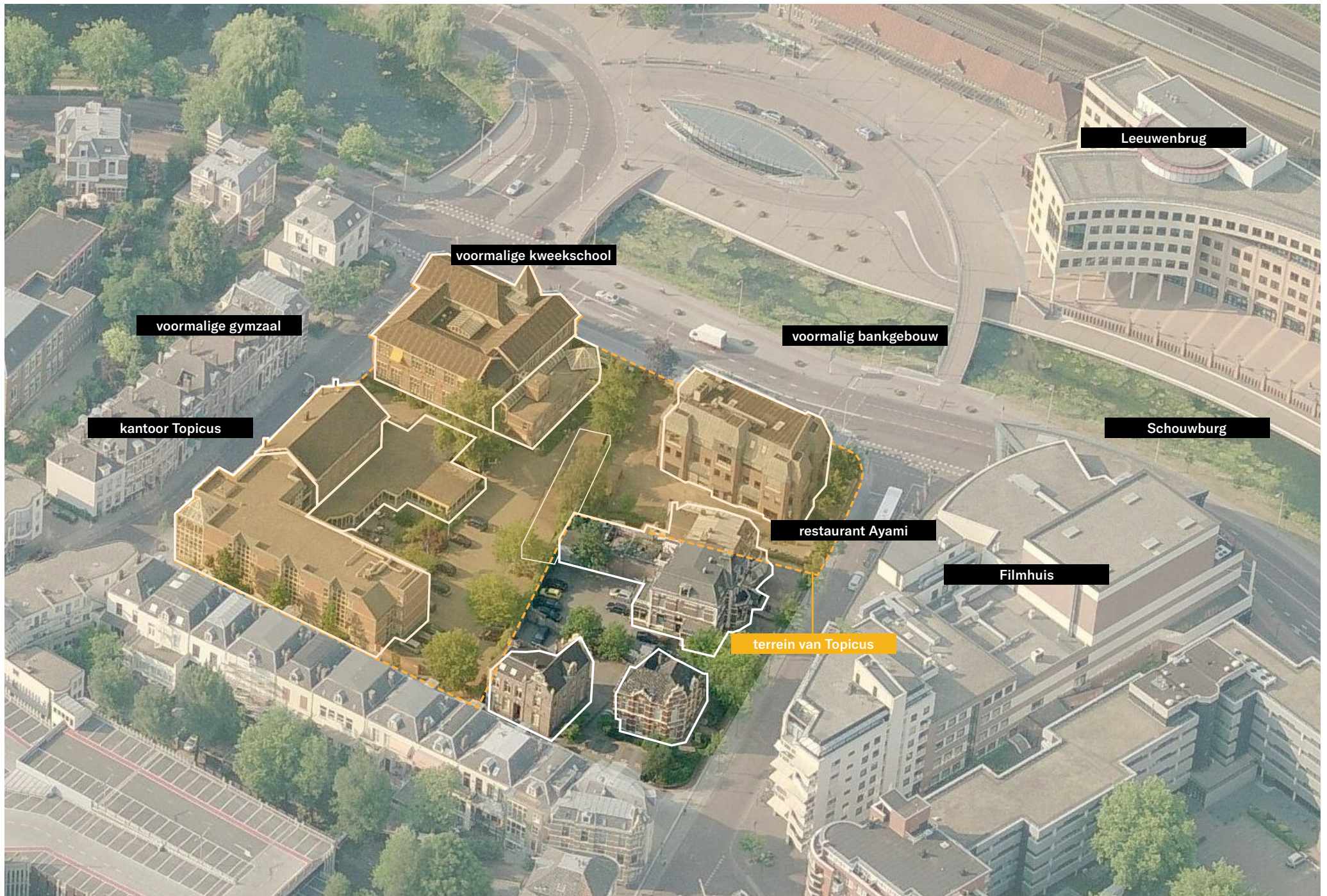


1990 | Keizerstraat

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.



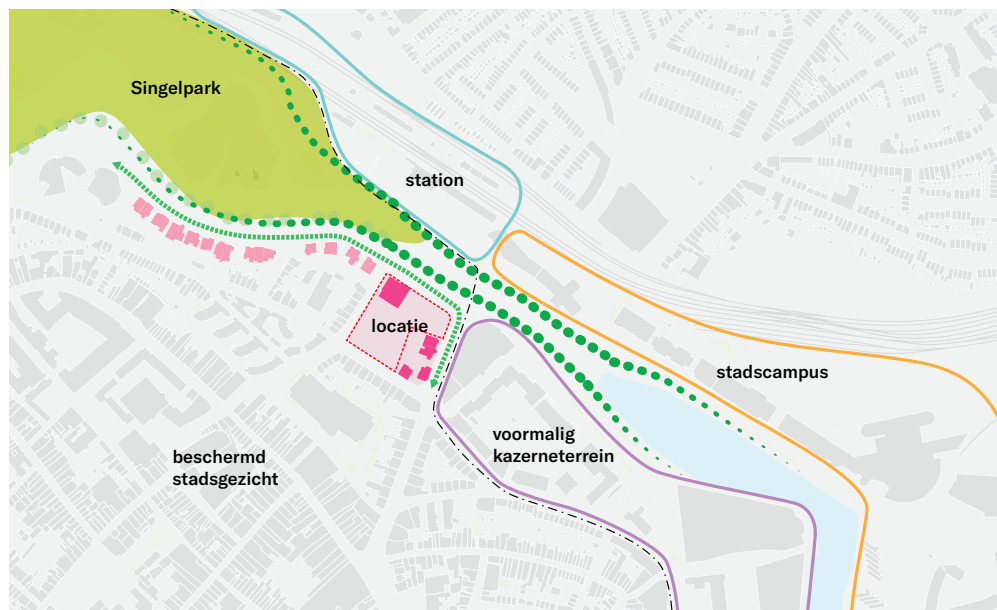


Aan de hand van vier kernwaarden is de locatie geanalyseerd. Deze kernwaarden omschrijven de essentie van de locatie. Vanuit deze waarden volgen vervolgens de randvoorwaarden van het masterplan:

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

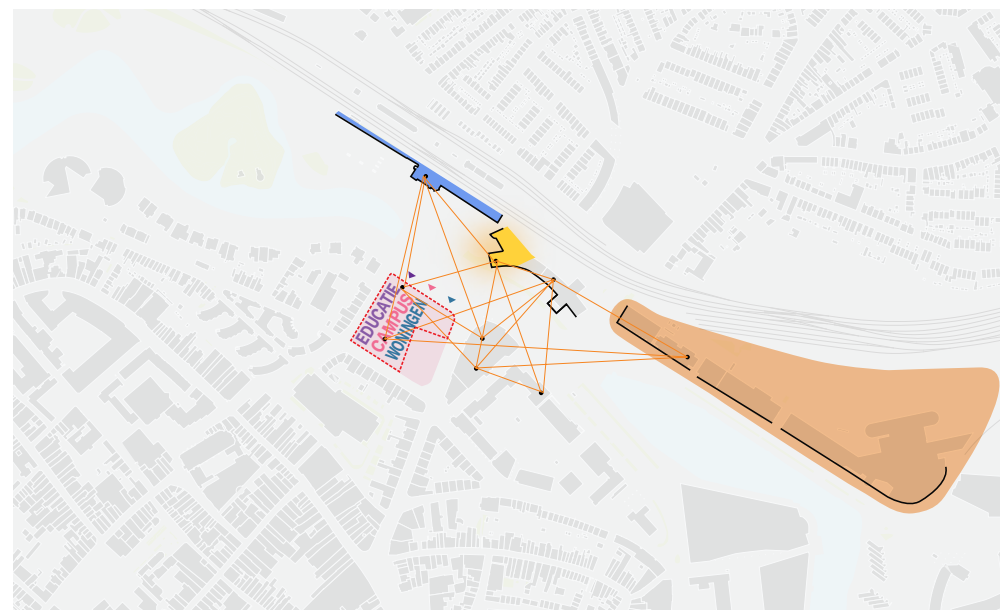
Op de volgende pagina's worden vanuit de kernwaarden de randvoorwaarden omschreven.

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.



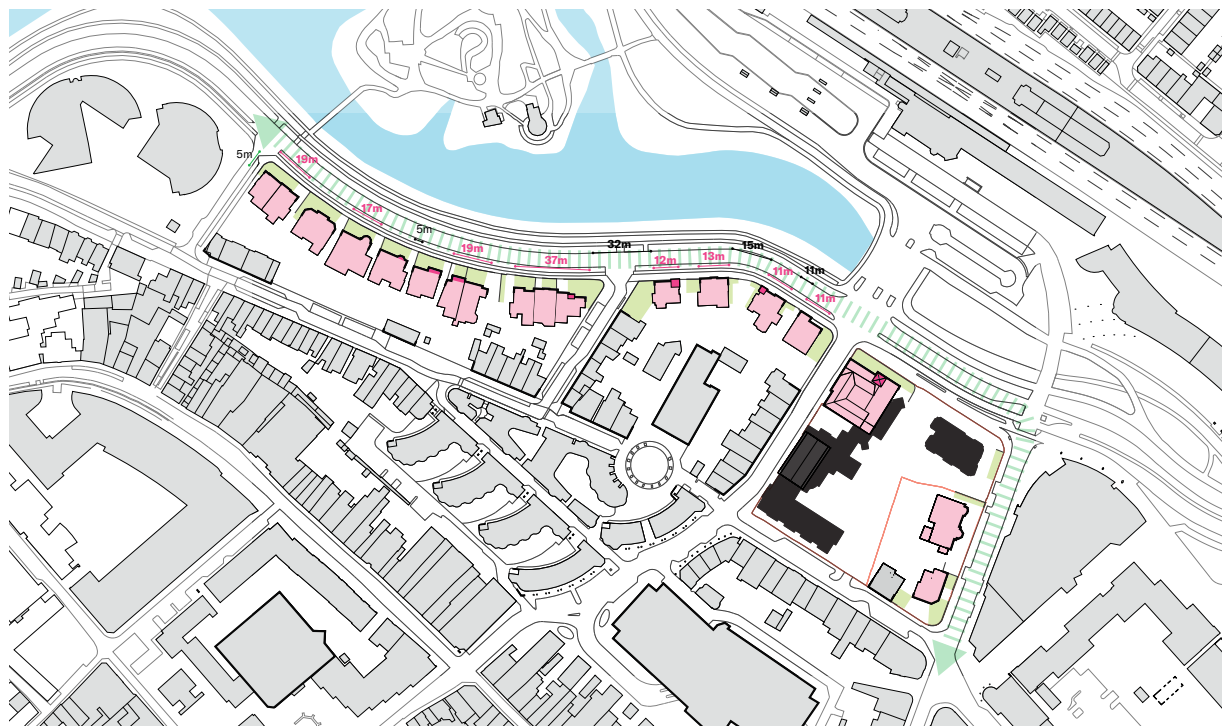
Versterken van de route binnenstad - station

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.'



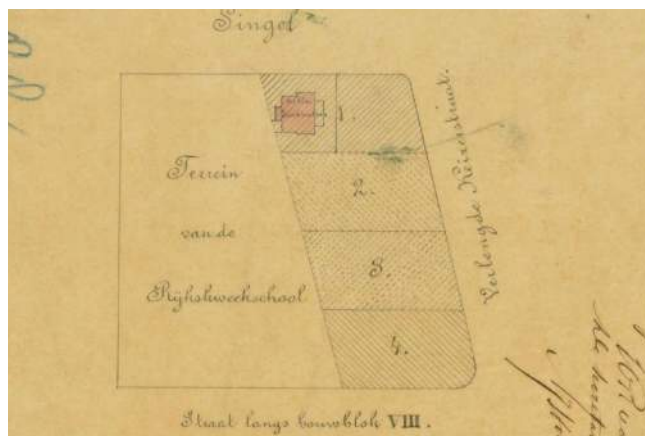
De hoek Keizerstraat / Singel anno 1900



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



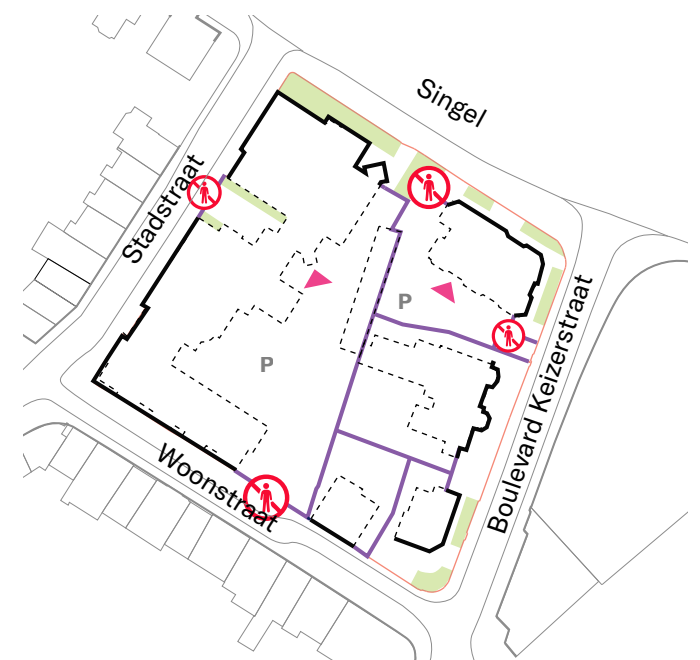
Brinkpoorstraat



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.



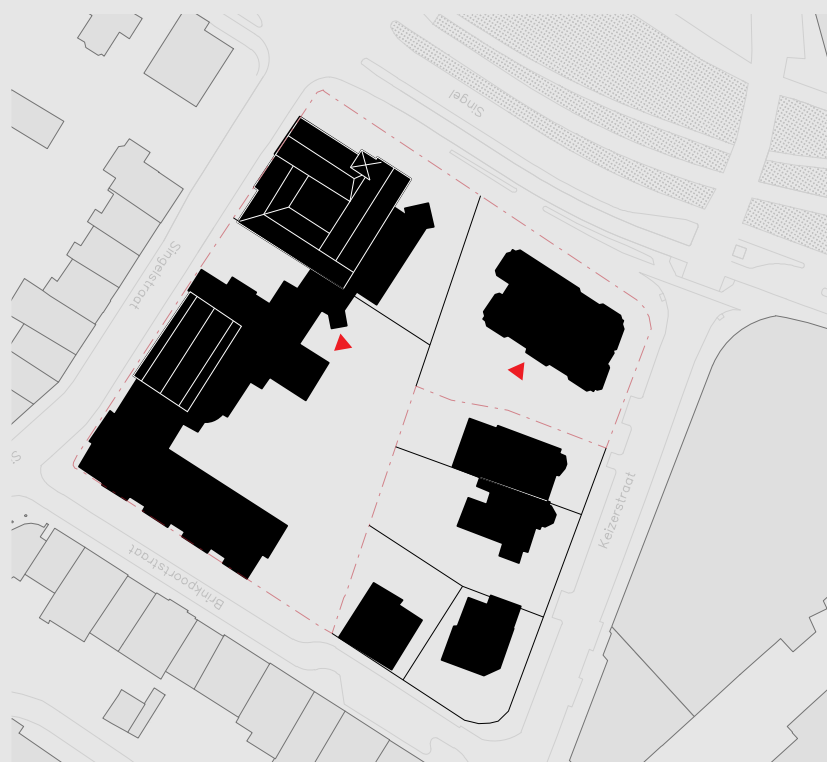
Levendige plint

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.

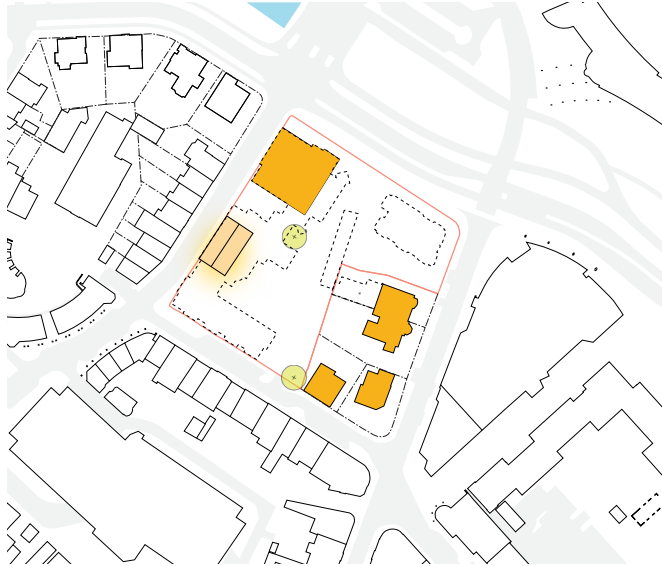
Het is onze ambitie om voor het carré weer een ruimtelijke opzet te maken die aansluit bij de plek. Losse volumes in een groene setting vormen hier een doorwaadbaar geheel. Er

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.

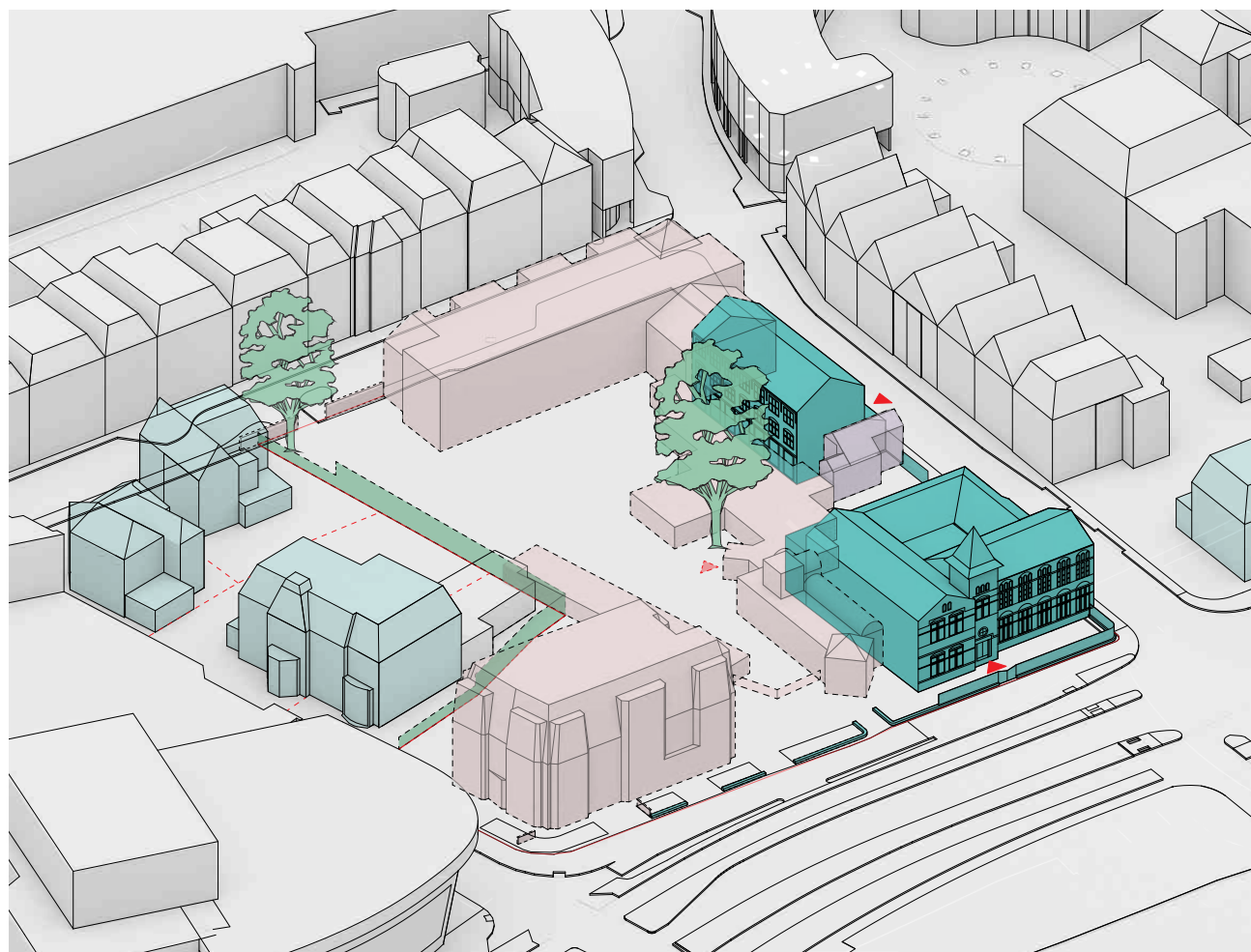


Er ontstaat een dynamische campus met een mix van Wonen Werken Leren en Leisure. De hoekgebouwen begeleiden de route stad - station.

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

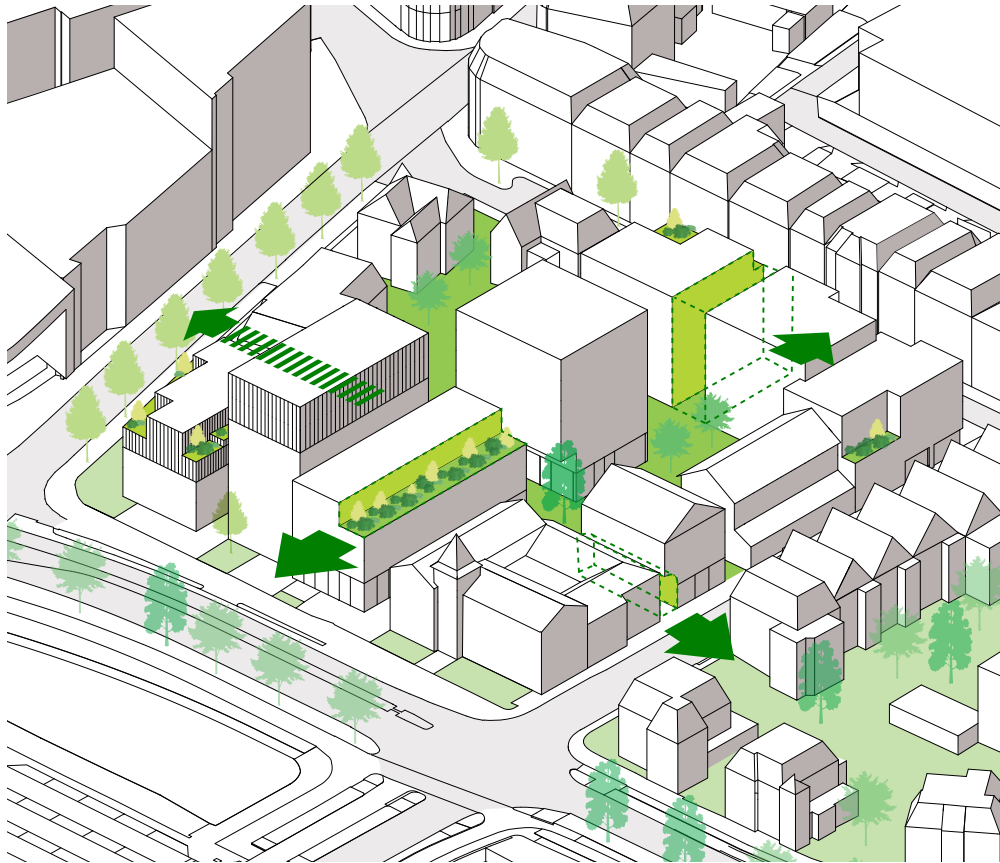


Kans meer openen van de gevel gymzaal



Kans impuls geven aan de contraflow 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.

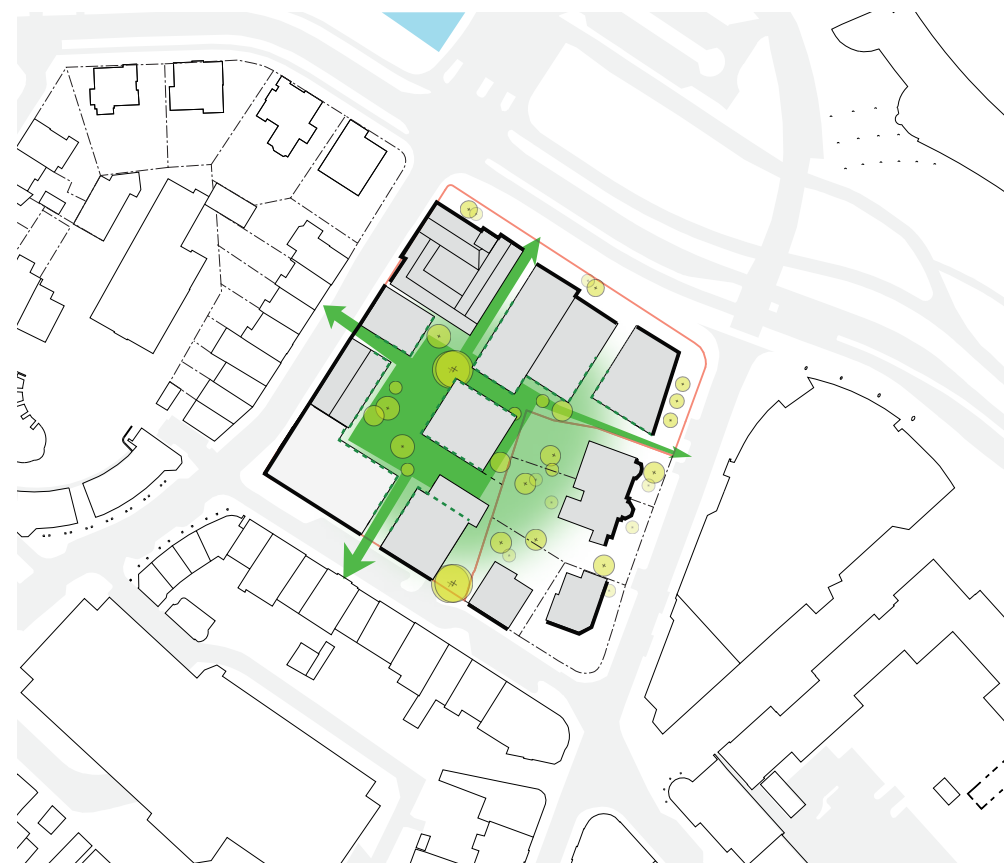
- De massa is dynamisch door het springen in hoogte, het springen van de rooilijnen en wisselende breedte en korrelgroottes van de gebouwen.
- Doorzichten onthullen de groene binnenwereld.
- Uitnodigende, royale en levendige begane grond met per gebouw een herkenbare entree.
- Op de hoek van de Keizerstraat/ 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

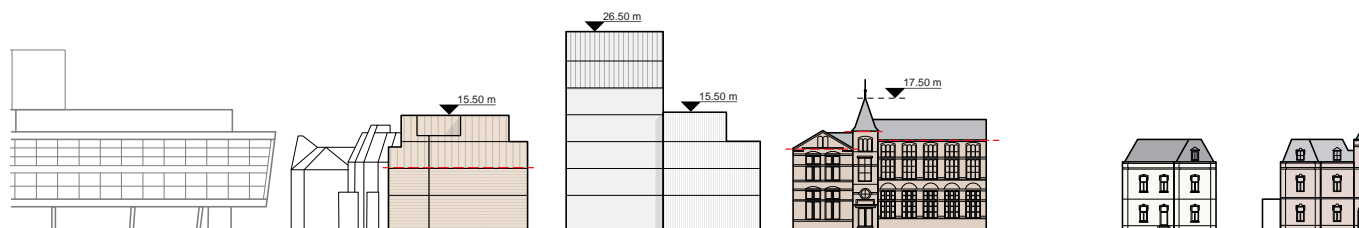
De gebouwen kennen in basis een hoogte van 4 of 5 lagen. Er wordt geleiding aangebracht in de volumes door middel van een verbijzondering van de laatste lagen. Naar de randen toe worden door middel van setbacks of door verandering van het materiaal de volumes genuanceerd. In naastgelegen diagram is per 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

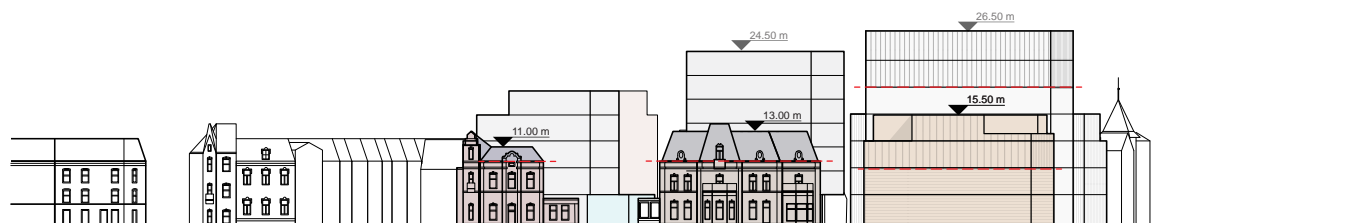
De breedte van de panden (parcelering) is per zone verschillend en wordt bepaald door de ritmiek van de parksingel of door historische opzet van de kavel. In de singelzone is de breedte wisselend tussen minimaal 11 en maximaal 15 meter. De rooilijn van naastgelegen panden kent sprongen van minimaal 0,75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

Onbebouwde ruimte

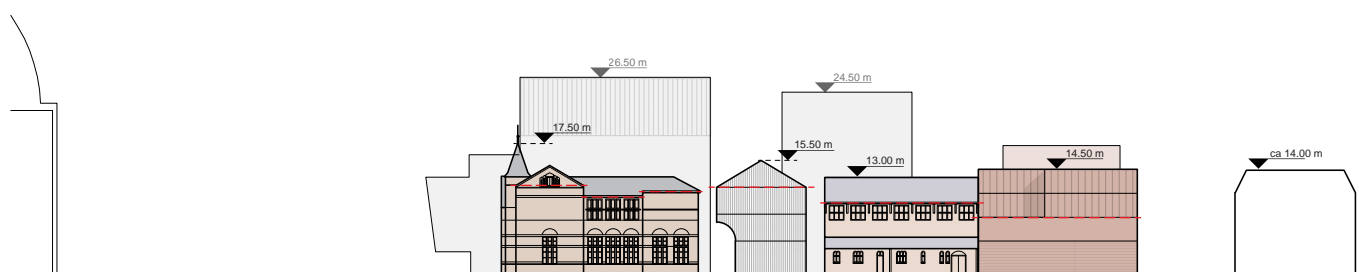
Voor het gehele plot geldt dat maximaal 60% wordt bebouwd. Voor de inrichting van de onbebouwde ruimte geldt dat maximaal 50% wordt verhard zodat er genoeg ruimte is om te vergroenen. De breedte van de doorgangen varieert wat afhankelijk is van de hoogte van de naastgelegen bebouwing en de zichtlijnen 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.



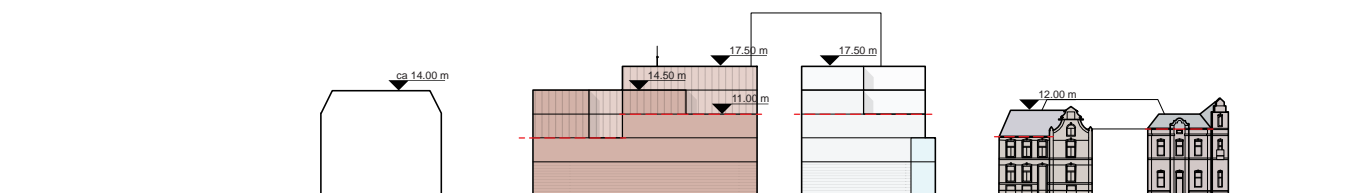
Aanzicht Singel



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 hoofd-massageleding 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



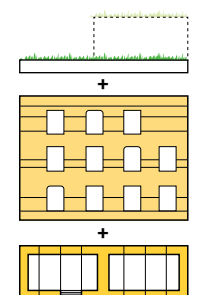
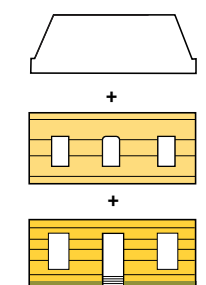
Geleding met verhoogde plint en setback



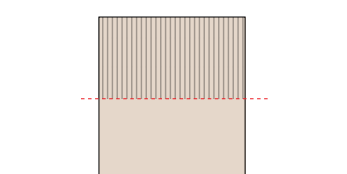
Onderscheidt in textuur in de plint



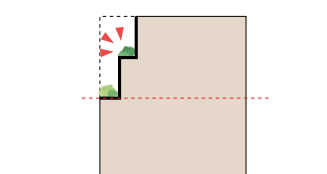
Eigentijdse interpretatie van geleding



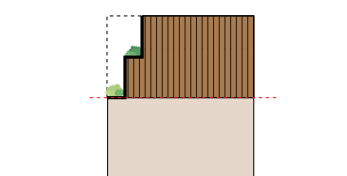
Heldere opbouw van de gebouwen



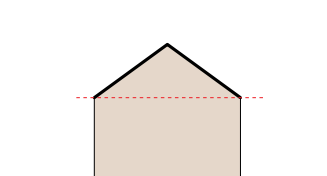
1. Onderscheidt in gevel/textuur



2. Groene setbacks



3. Groene setbacks + onderscheidend materiaal



4. Zadeldak



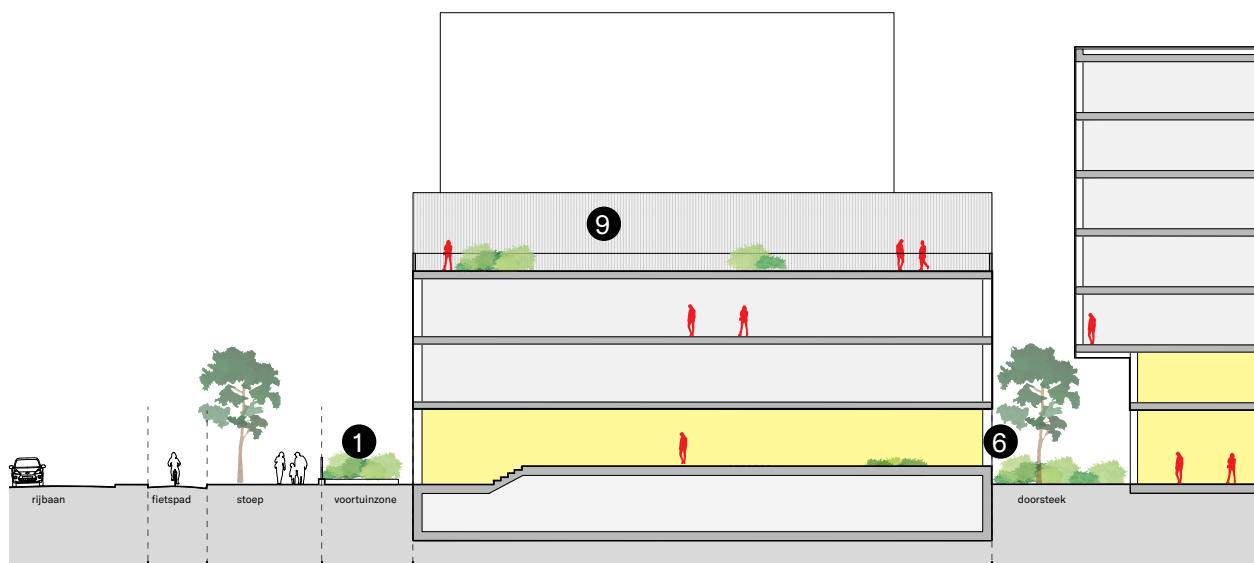
RICHTLIJNEN BEBOUWING | OVERGANGEN

Rijkheid in overgang binnen-buiten

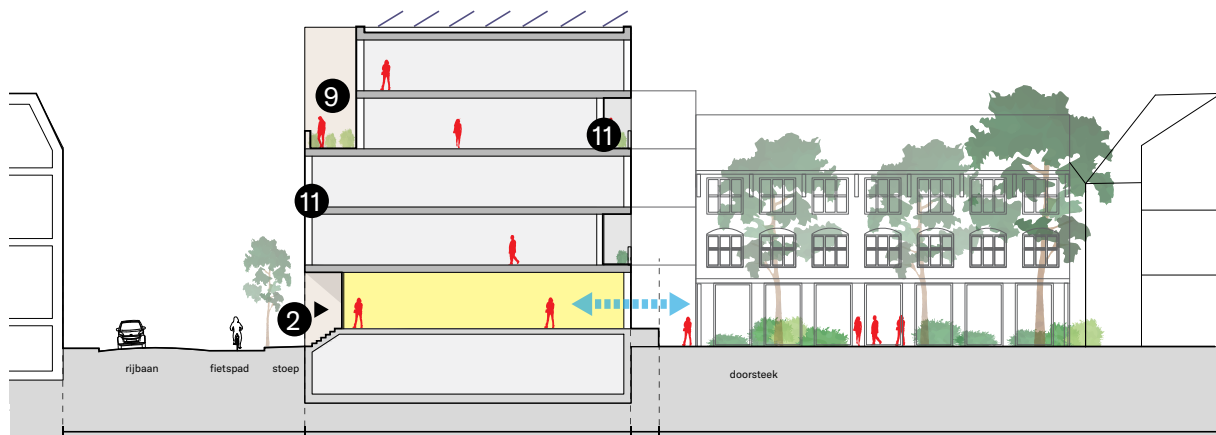
Kenmerkend voor de bebouwing aan de parksingel is de samenhang tussen de groene buitenruimte en de bebouwing. De overgangen tussen binnen en buiten zijn zacht door het maken van onder andere tuinkamers, loggia's, setbacks & dakterrassen. Er ontstaat een unieke beleving van binnenuit, maar tevens ontstaat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

Zones

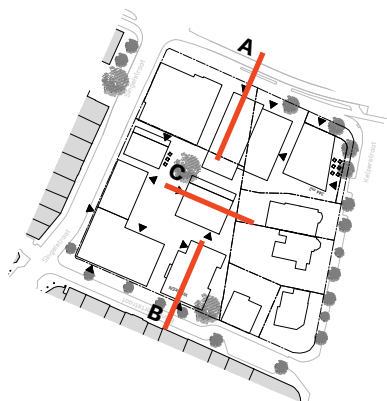
De gebouwen reageren per zone anders. Aan de parksingel kennen de gebouwen eerst een voortuin zone. De begane grond is opgetild. Door setbacks ontstaat er ook een zachte overgang en levendige uitstraling naar het stationsplein. Aan de Singelstraat / Brinkpoortstraat staan de gebouwen direct aan de openbare 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.



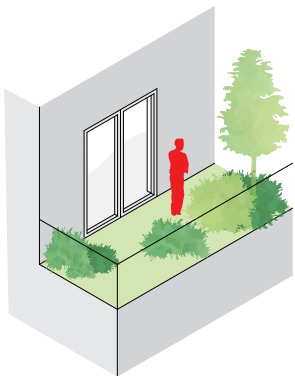
Principe aansluiting en opbouw Singelzone



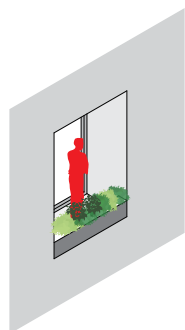
Principe aansluiting en opbouw Ensemblezone



Principe aansluiting groene zone



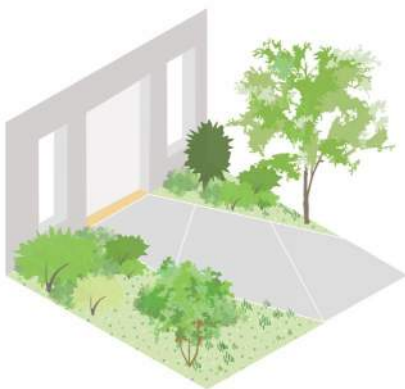
Opgetilde buitenruimtes: Toegankelijke dakterrassen met minimaal 50% groen (9)



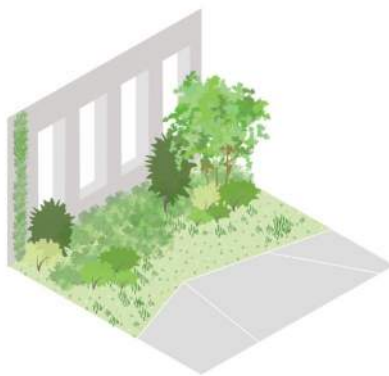
Opgetilde buitenruimtes: Teruggezette gevel met geïntegreerd groen (10)



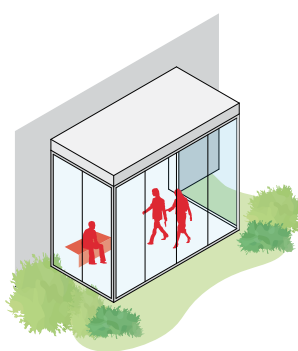
Opgetilde buitenruimtes: Loggia's en verdiepte balkons voor de woningen (11)



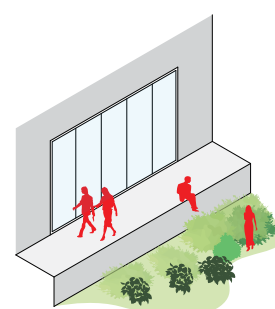
Binnengebied: Aansluiting op padenstructuur (5)



Binnengebied: Groen loopt tot aan de gevel (6)



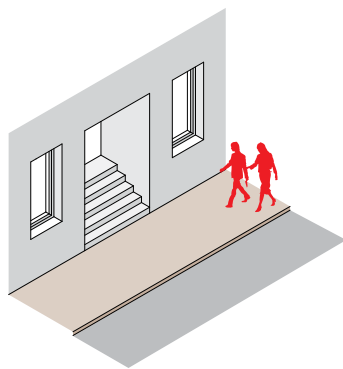
Binnengebied: Tuinkamers met directe verbinding met het groen (7)



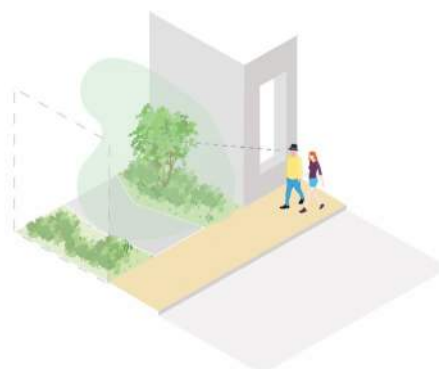
Binnengebied: Opgetilde begane grond loopt als veranda binnengebied in (8)



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 materiaaltypes 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.

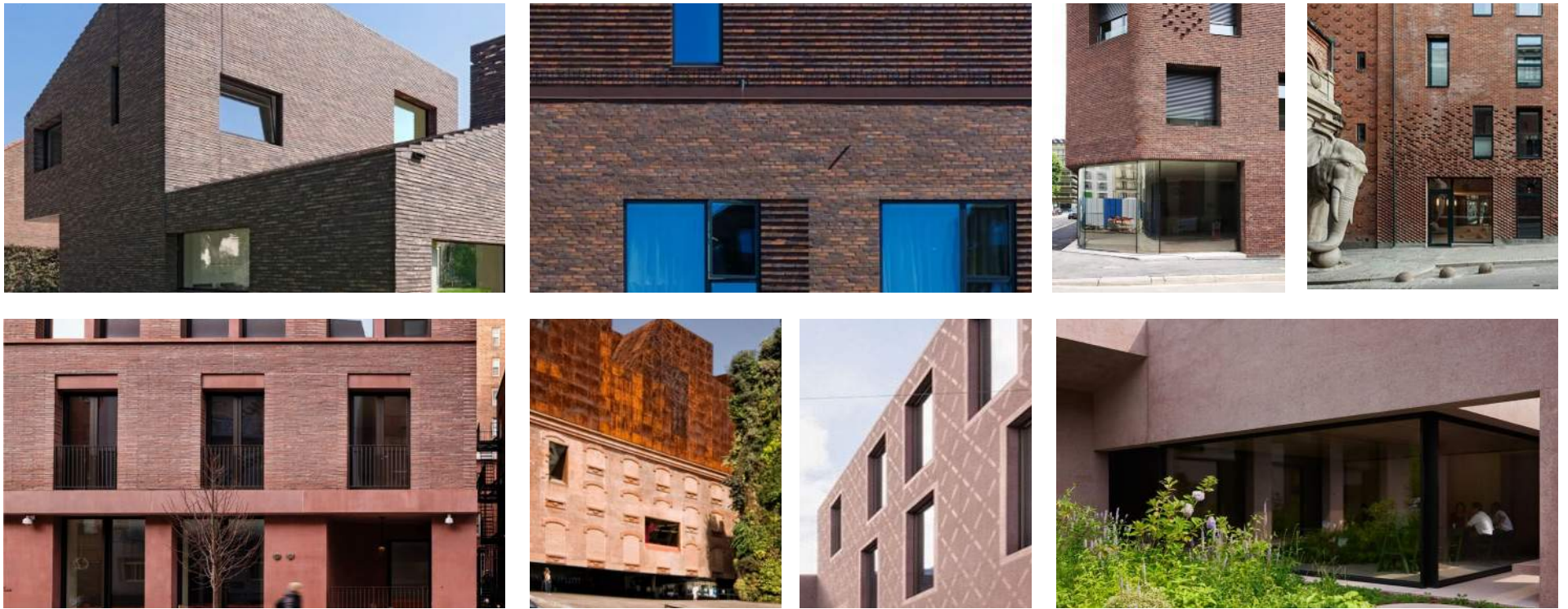


Eisen voor nieuwbouw in beschermd stadsgezicht zoals omschreven in het ontwikkelperspectief:

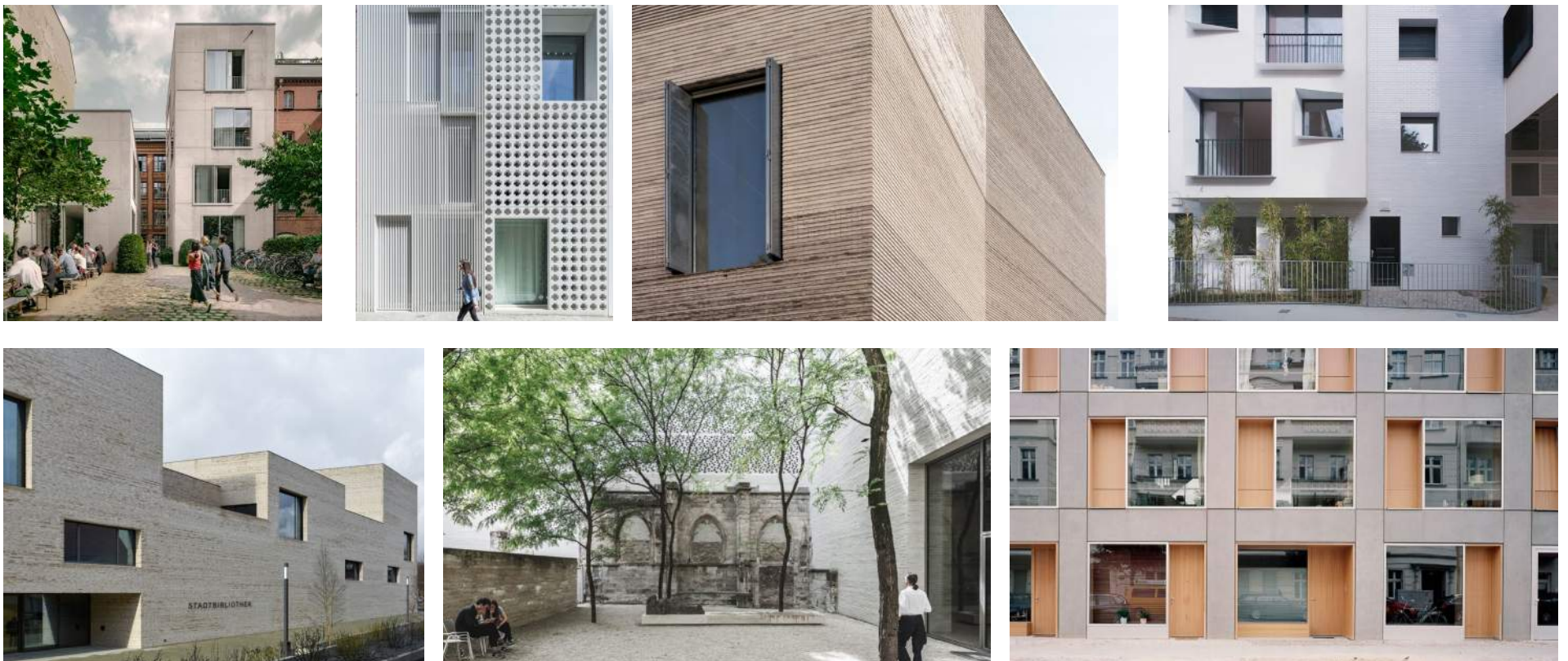
“In de bebouwingswanden zijn de eeuwen afleesbaar. Dit vormt een essentieel en karakteristiek element van de binnenstad. Nieuwe architectonische ontwerpen moeten daarom geen herhaling van het oude zijn. Wanneer nieuwbouw (of verbouw) zich op een eigentijdse, vanzelfsprekende wijze voegt in de bestaande 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

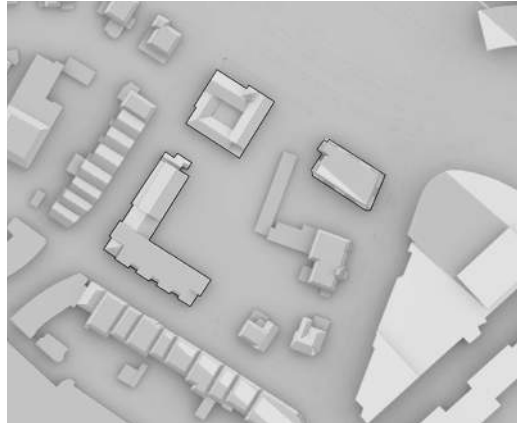




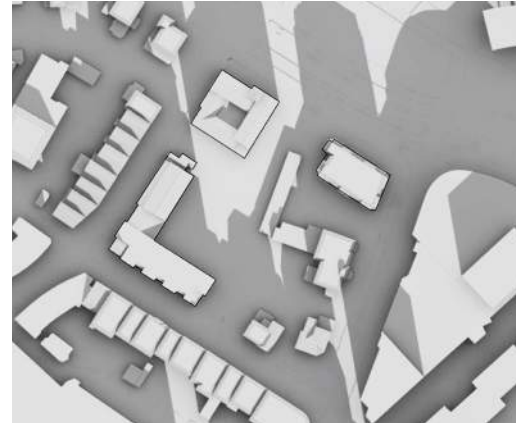
BEZONNINGSTUDIE - bestaande situatie

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.

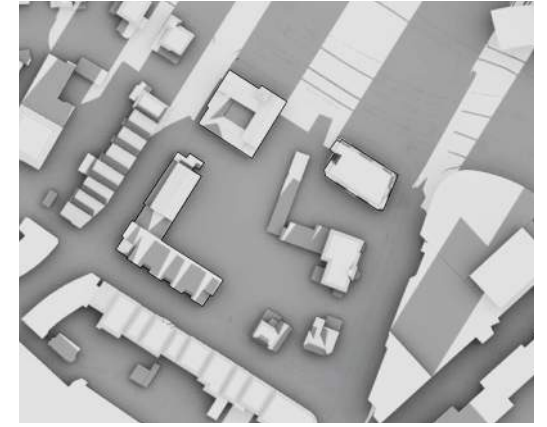
De bezonning op het binnenplein van het carré krijgt weinig schaduwlast in maart en juni, ook al wordt dit nu gebruikt als parkeerplaats.



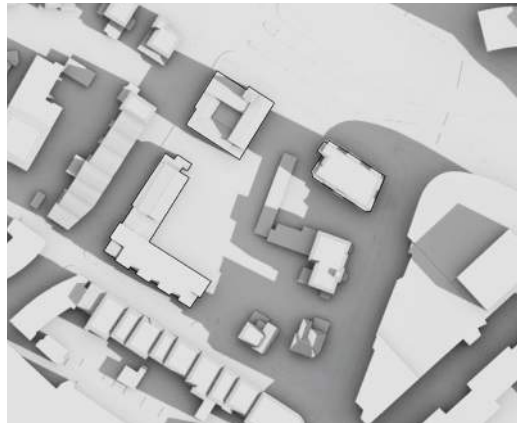
21 december 09:00



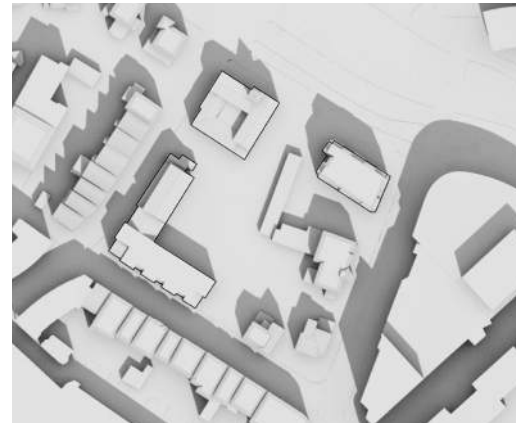
21 december 12:00



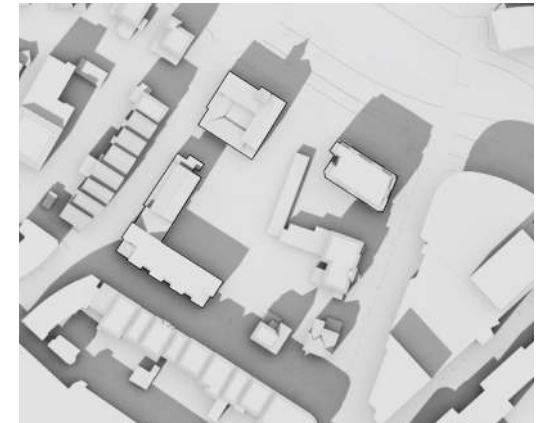
21 december 15:00



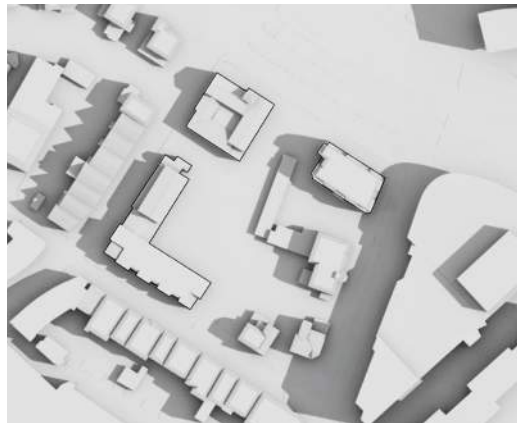
21 maart 09:00



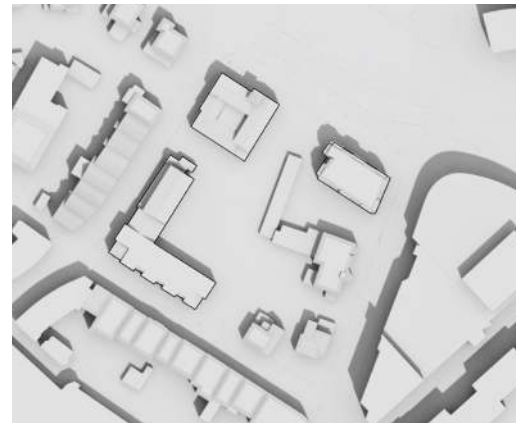
21 maart 12:00



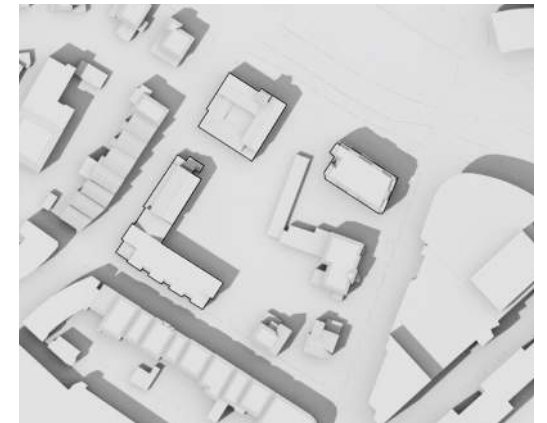
21 maart 15:00



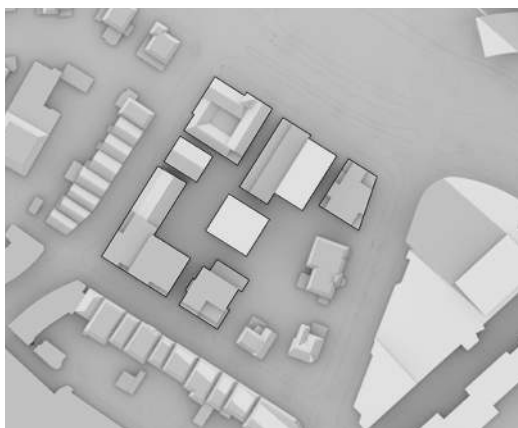
21 juni 09:00



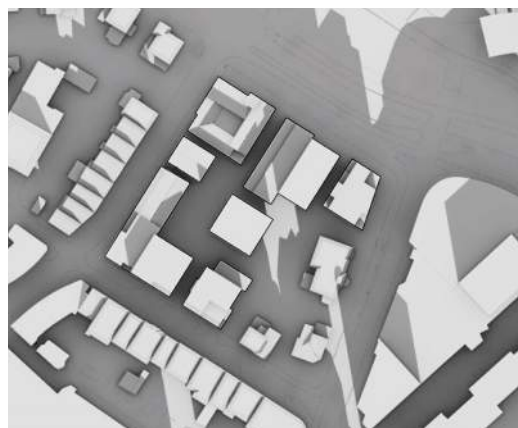
21 juni 12:00



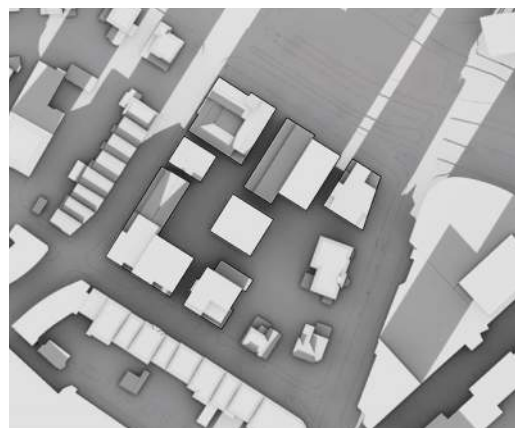
21 juni 15:00



21 december 09:00



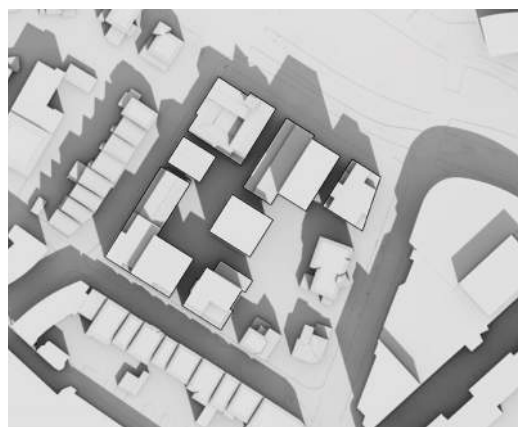
21 december 12:00



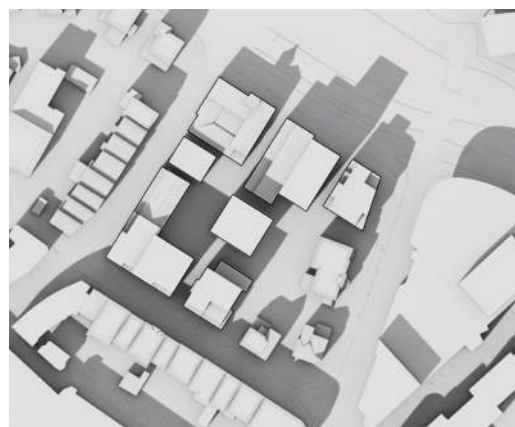
21 december 15:00



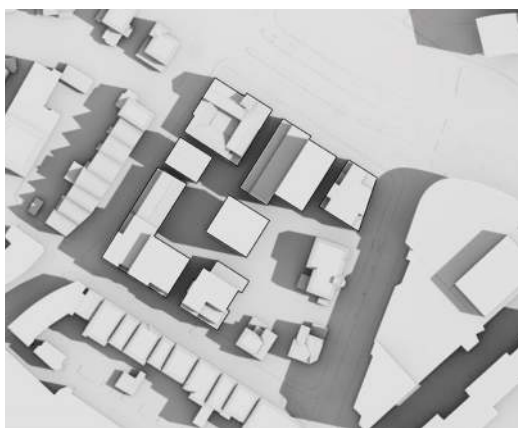
21 maart 09:00



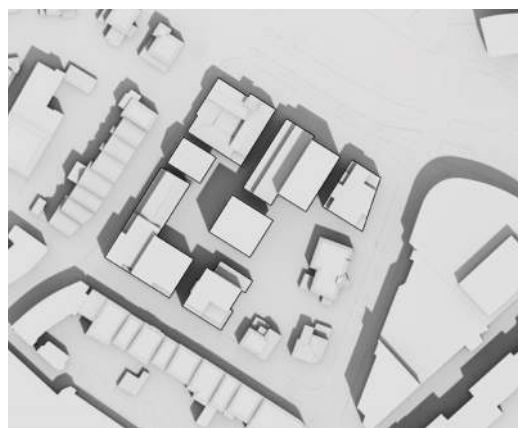
21 maart 12:00



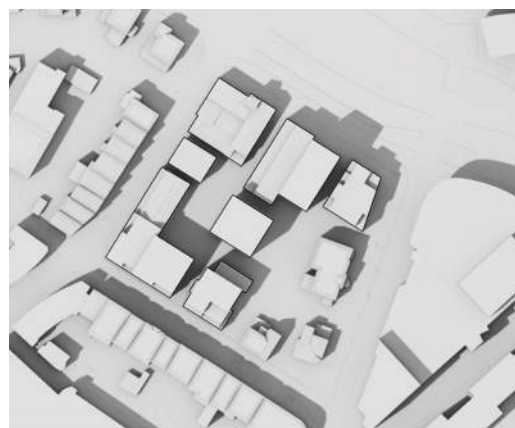
21 maart 15:00



21 juni 09:00



21 juni 12:00



21 juni 15:00

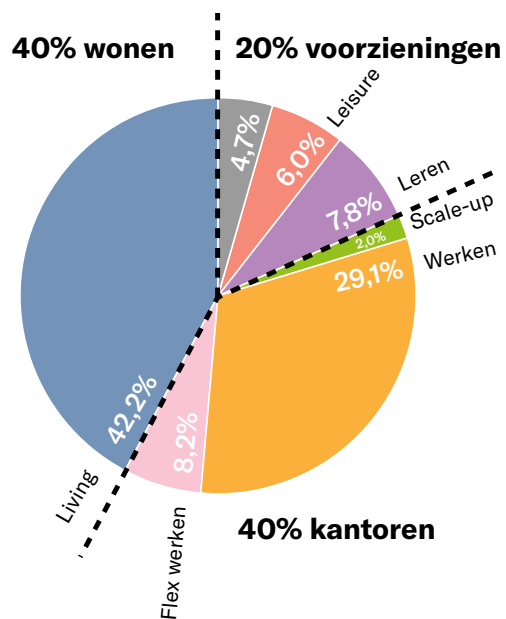
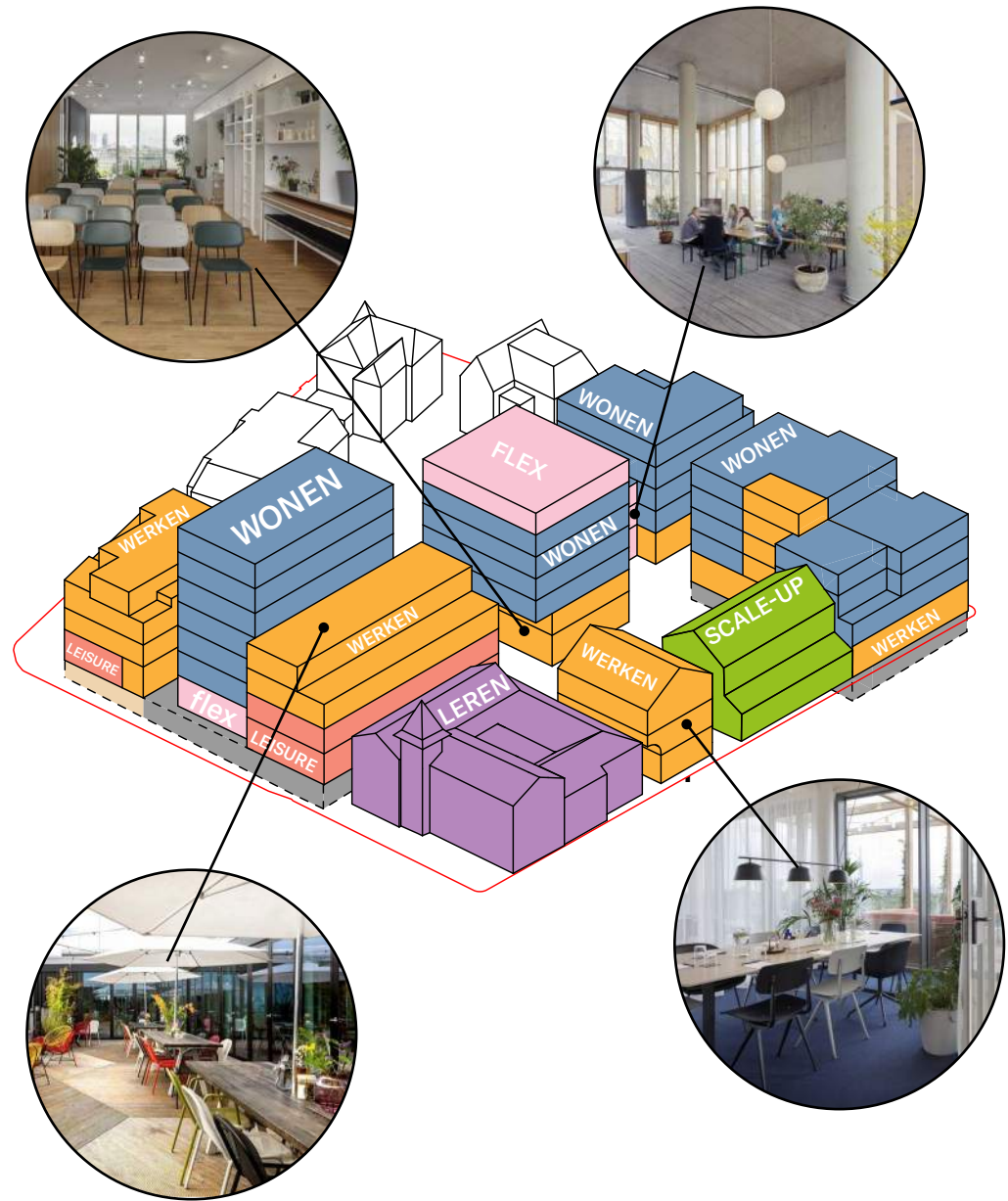
De aangetoonde tijdstippen laten zien dat de impact van de bebouwing op de Brinkpoortstraat en Singelstraat minimaal is in maart en juni, en verwaarloosbaar is in december in vergelijking met de bestaande situatie. De gebouwen aan de Singel hebben voornamelijk impact op het Stationsplein omdat de lage 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 ²	42,2%
Flex	1.347m ²	8,2%
Werken	4.765m ²	29,1%
Scale-up	330m ²	2,0%
Leren	1.276m ²	7,8%
Leisure	980m ²	6,0%
Techniek / fietsparkeren	769m ²	4,7%
totaal	15.866m²	100%



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

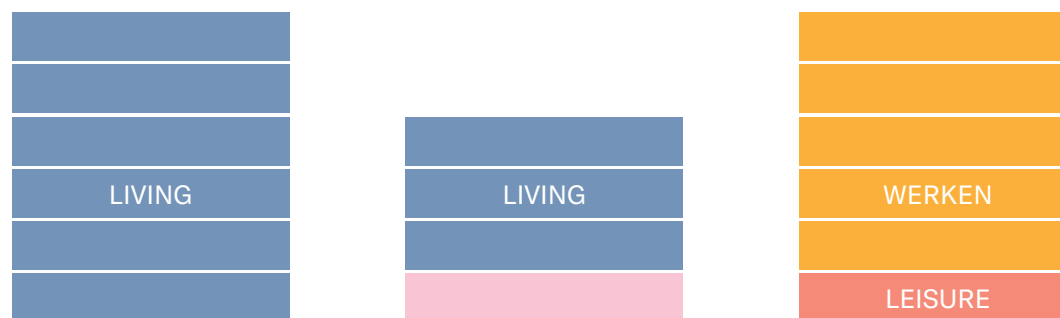
De ambitie voor de campus is om een ontwerp te maken wat flexibel en adaptief is. Traditioneel wordt per gebouw één functie geplaatst, maar voor de Topicus campus is het de ambitie om in één gebouw meerdere functies te plaatsen. Dit vraagt flexibele gebouwen waarmee het programma van wonen en werken 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

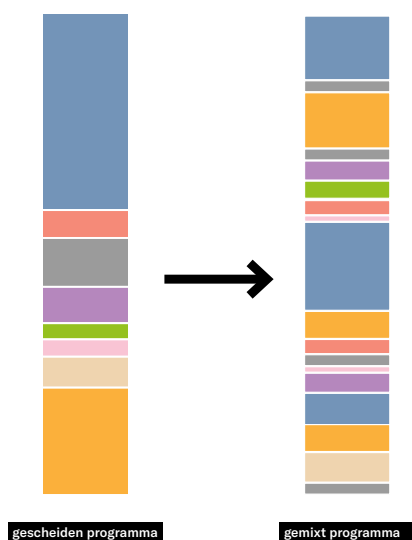
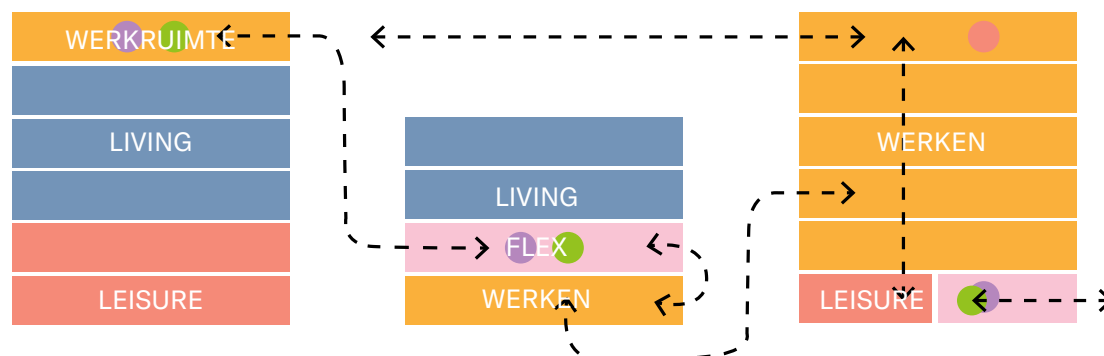
Bijkomstig voordeel van deze flexibele opzet is dat de gebouw ook naar de toekomst toe waardevol blijven. De gebouwen zijn ook los van elkaar te gebruiken zijn en kunnen wisselen van functie. Goed voorbeeld hiervan zijn de gebouwen aan de Singel waar niet alleen meer wordt gewoond, maar panden ook zijn 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.

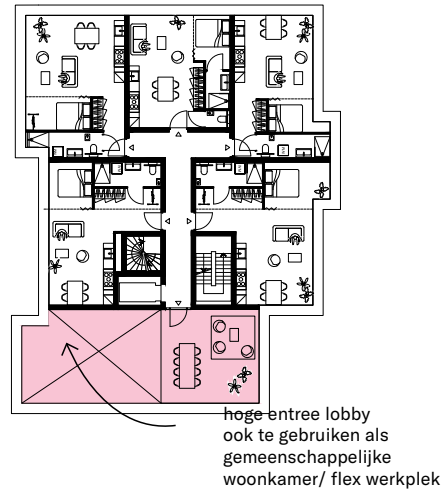


Uitgangspunt is om programma te verweven in de gebouwen. De verschillende programma's maken gebruik van dezelfde ontsluiting. Er ontstaan cross-relaties tussen de gebouwen.

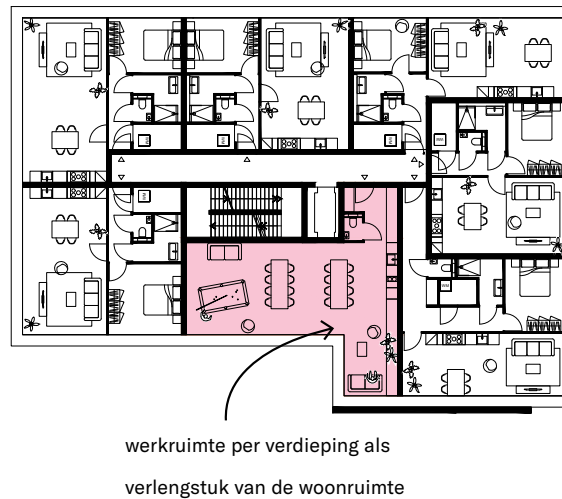




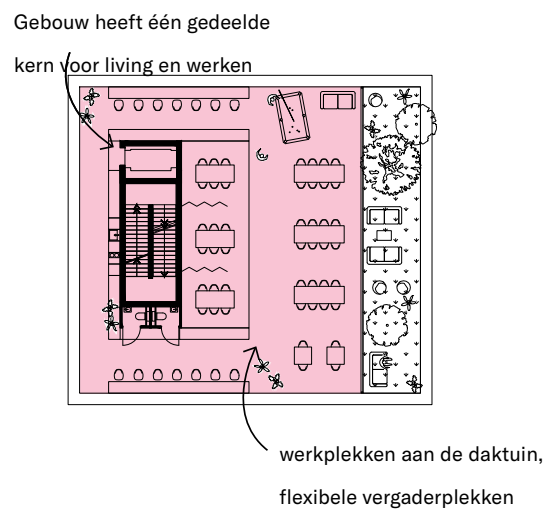
1. Een ruimere entree waarin ook plek is voor werkplekken en community



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

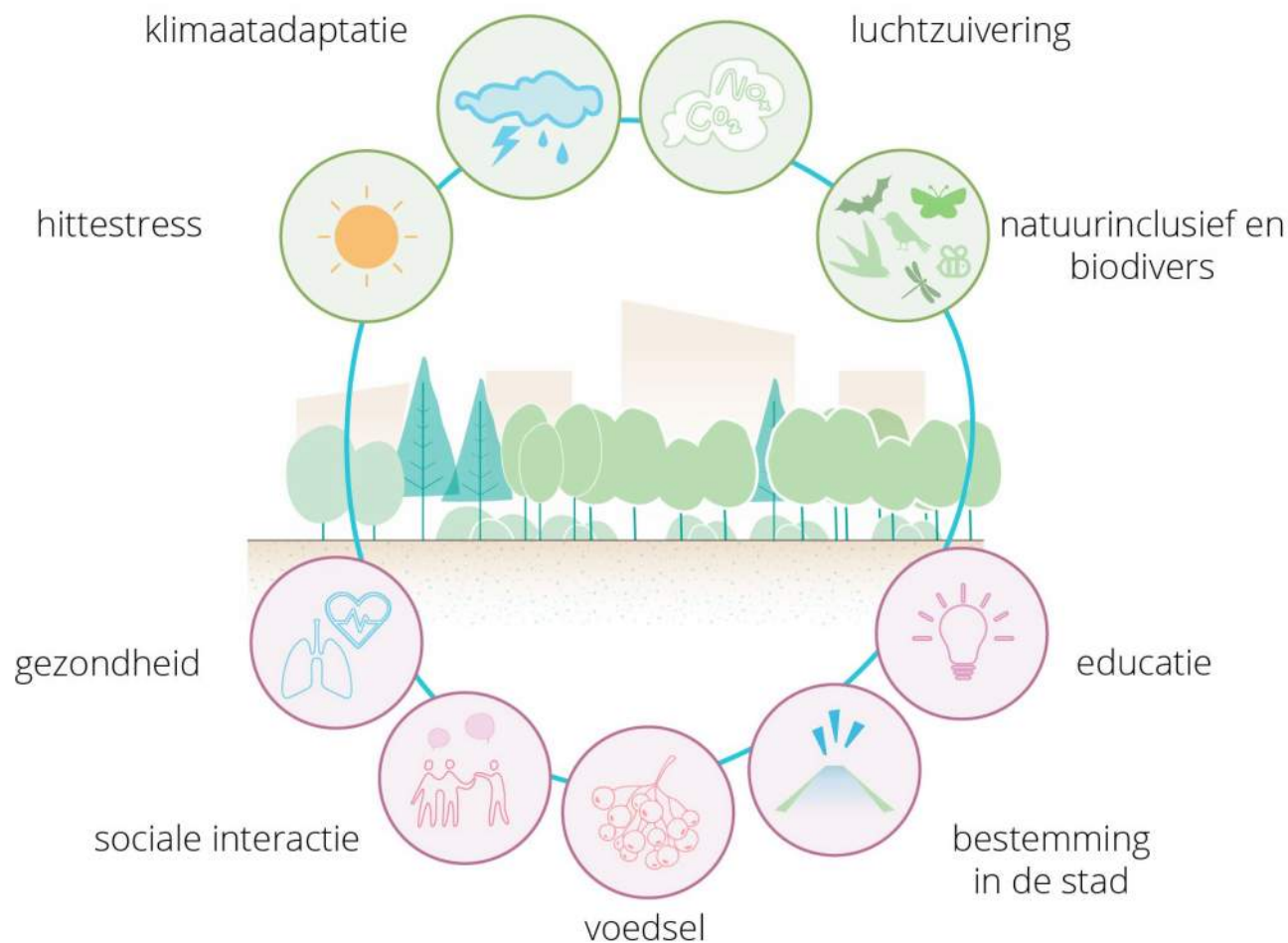


Multifunctioneel landschap

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.

UITWERKING BUITENRUIMTE





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 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 bebouwingwand.

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

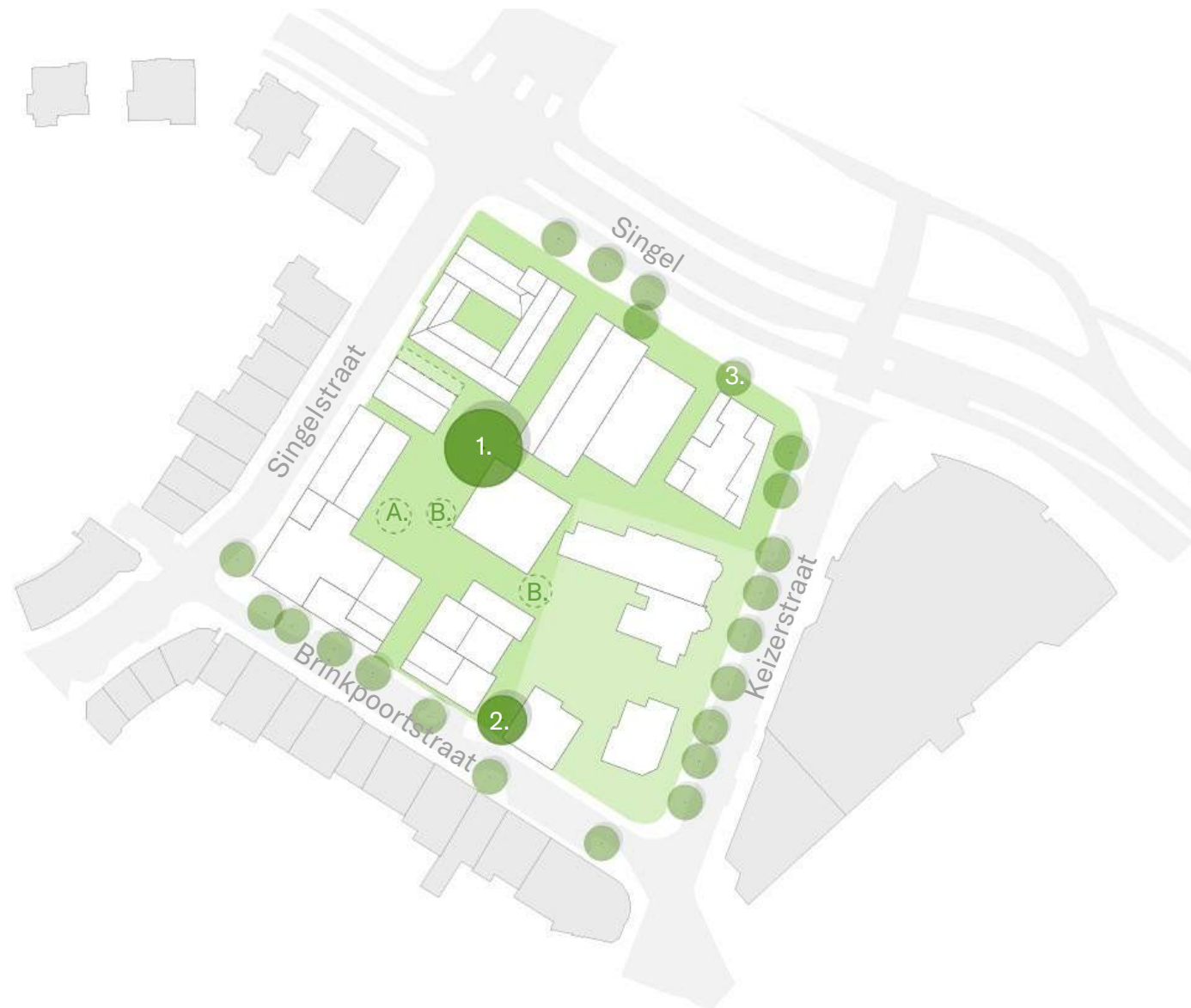
kruidlaag, een struiklaag in diverse hoogtes, klimplanten langs gevels en een bomenlaag. Verschillende groentinten worden gecombineerd met een grote variatie aan bladvormen en texturen. Bloeiende planten en struiken zorgen voor kleuraccenten en voedel voor insecten, vlinders en vogels.

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

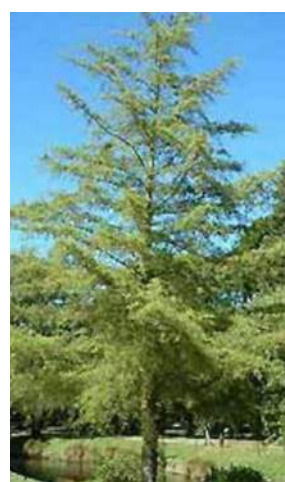
De tussenlaag van beplanting, deels bladhoudend en deels bladverliezend draagt voor een belangrijk deel bij aan de ruimtelijkheid van de groene ruimte. Het begeleidt het oog van de gebruikers langs mooie kleuren en structuren en biedt tegelijkertijd privacy op plekken waar dit gewenst is.



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

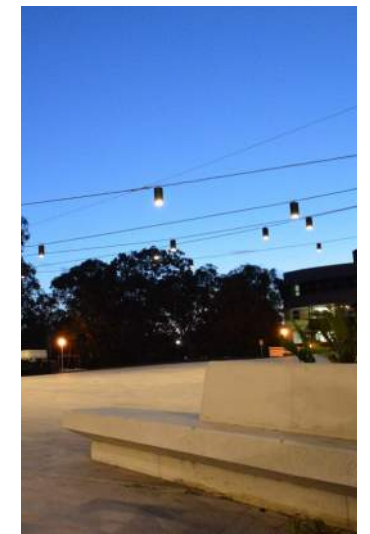
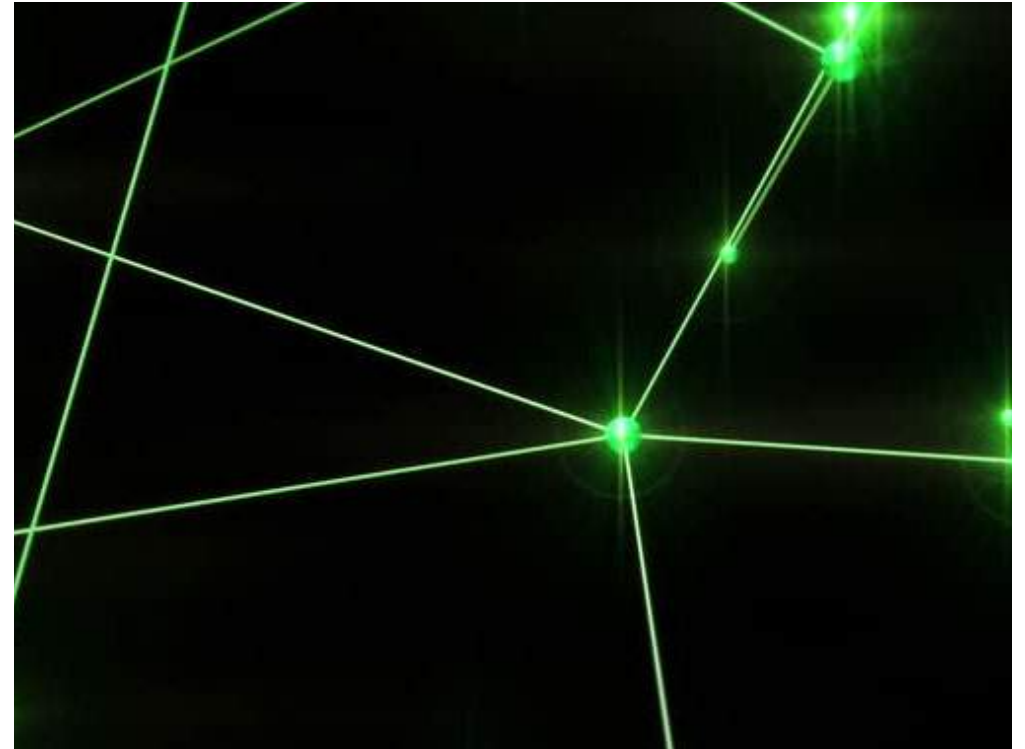
De opbouw van de beplanting in meerdere lagen zorgt voor een duurzaam stedelijk ecosysteem dat ruimte biedt aan mens, plant en dier.



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.





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 spandraden 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.

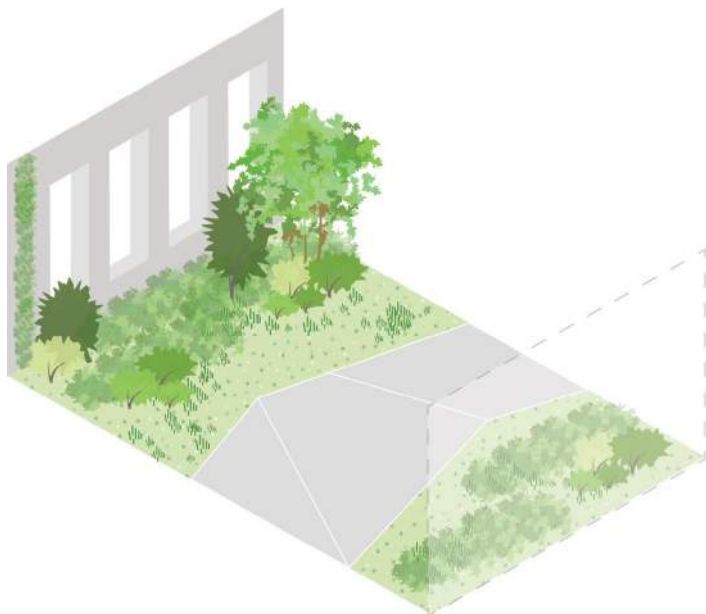
De maat van de ruimte tussen Singel en Brinkpoortstraat bedraagt ruim 40 bij 16 meter en de ruimte in de richting Singelstraat - Keizerstraat is ruim 40 bij 12 meter.

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.

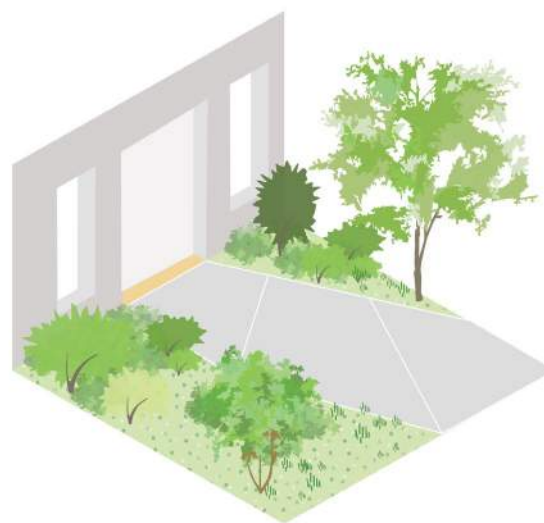




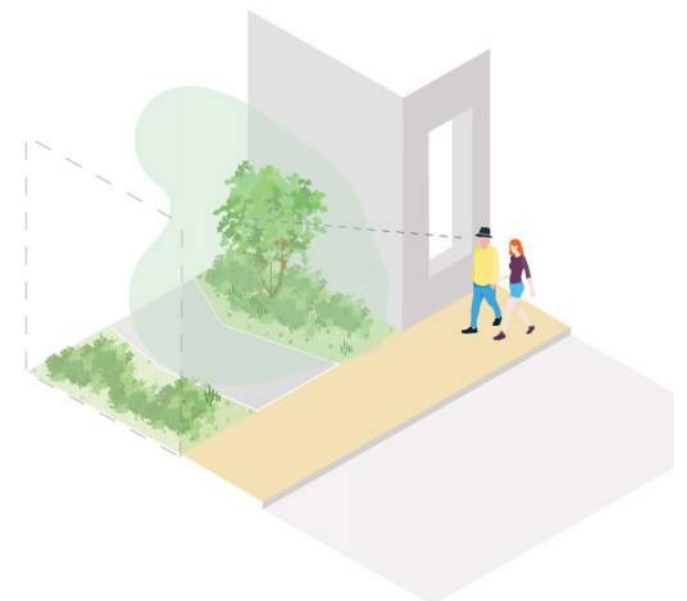
meer dan 50% van de open ruimte is groen



het groen loopt voor het merendeel door tot aan de gevels

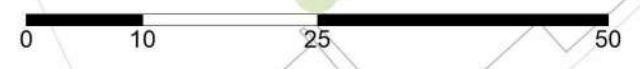


ter plaatse van entrees en terrassen raakt de verharding de gevel



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

UITWERKING BUITENRUIMTE





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

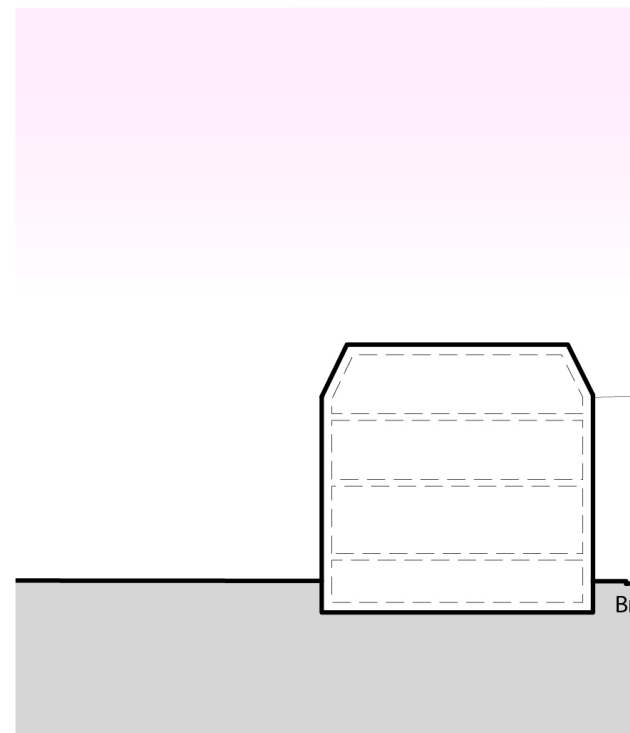


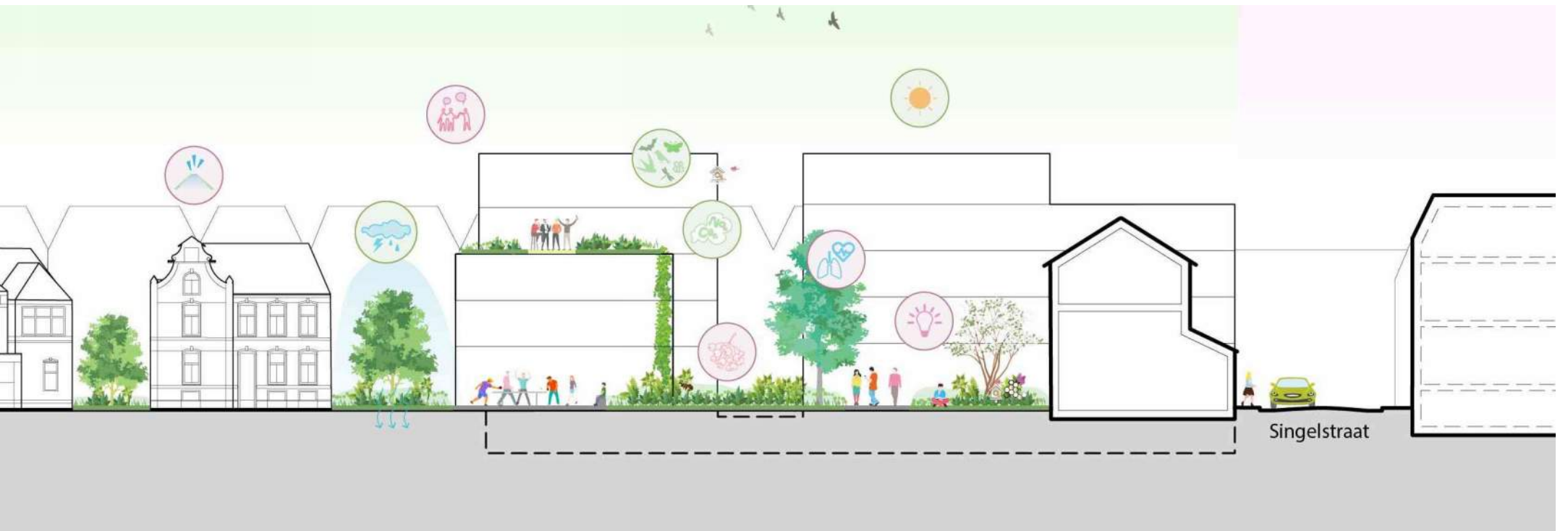
dakinrichting toegankelijke daken, meer dan 50% groen

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.

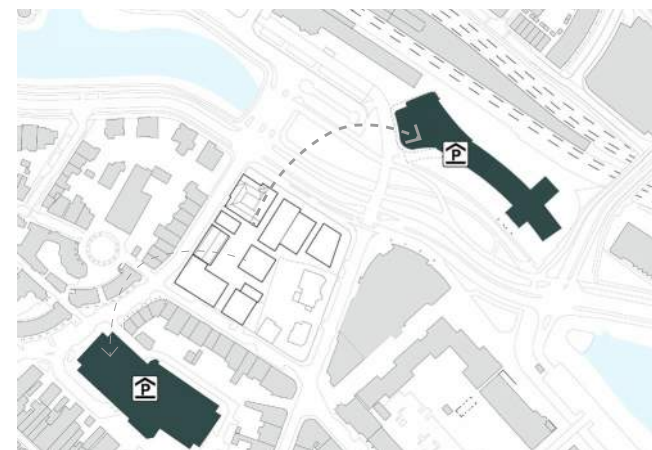
Aangehouden voor aantal fietsen:

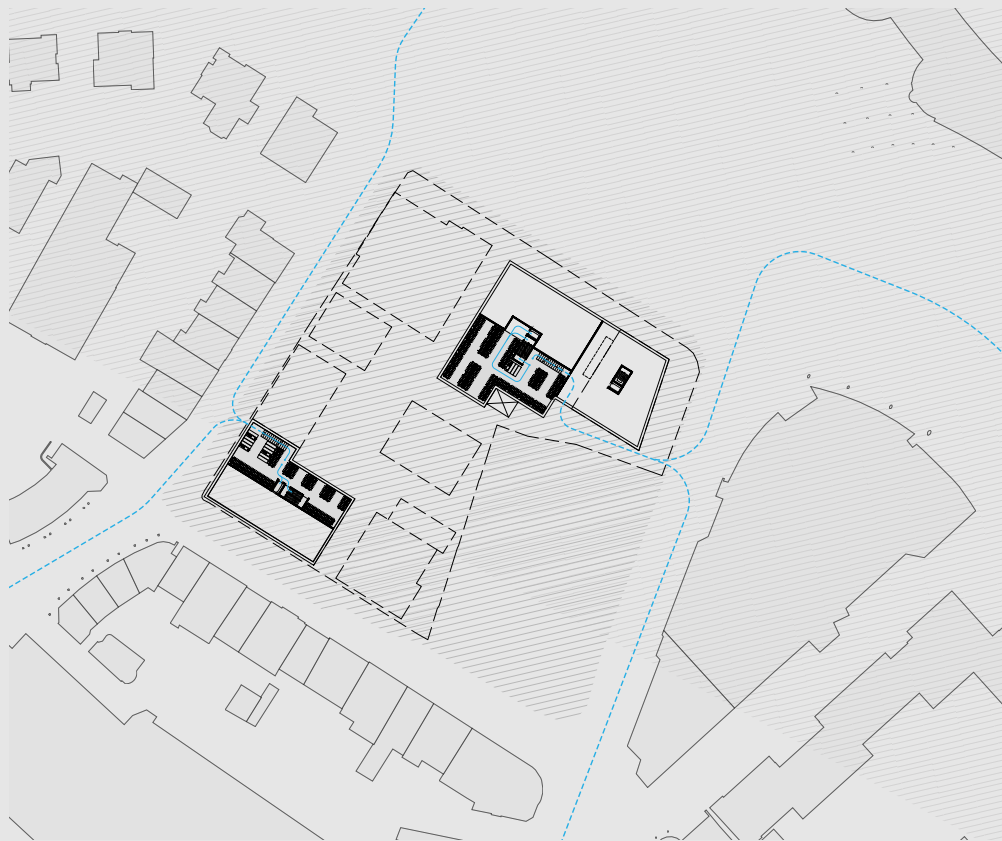
wonen	1 fiets p.25m ² BVO	ca. 290 fietsen
bezoek wonen	0,5 fiets per woning	ca. 40 fietsen
kantoor (personeel)	1,9 fiets p.100m ² BVO	ca. 127 fietsen
kantoor met balie	5,5 fiets p.100m ² BVO	
horeca	20 fiets p.100m ² BVO	ca. 195 fietsen

totaal nodig	ca. 652 fietsen
aanwezig in fietskelder	ca. 672 fietsen

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 kernwaardes 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 gecomplimenteerd 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. 15.900m² 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. 14.000m² en was voorheen ca. 18.650m² 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 doorwaadbaarheid 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 Keizerstraatzijde 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 Topicuszijde.

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.





