

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststellen masterplan herontwikkeling Topicus locatie

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 10-12-2024

Notanummer : 2024-955

Datum : 10-12-2024

Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,

Bijlage(n) : Bijlage bij logboek KERNWAARDE EN UITGANGSPUNTEN VOOR HERONTWIKKELING TOPICUS LOCATIE 20210312.docx, Bijlage 1 Eindadvies q team Masterplan Topicus 29 oktober 2024.pdf, Bijlage 2 20241107 PAR advies (Topicus).pdf, Bijlage 3 advies RCE masterplan Topicus campus.pdf, Bijlage 4 Masterplan Topicus okt 2024 Reactie gemeente def. concept 3 december 2024.docx, Bijlage 5 topicus-campus-verslag-inloopavond-dd-10-04-2024-versie-dd-27-05-2024-def.pdf, Bijlage 6 Reactie erfgoedorganisaties op masterplan Topicuscarré.pdf, Bijlage bij logboek 2021-405 Beslispunten raad.docx, Vertrouwelijk 20241127 Logboek besluitvorming topicus.docx

Parafering

03-12-2024: Wethouder04-12-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 04-12-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

10-12-2024

B & W d.d.: 10-12-2024

Besluit

1. De raad voor te stellen het masterplan Topicus vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
3. het raadsvoorstel en het masterplan met de bijlagen aan te bieden aan de raad.
4. Het kwaliteitsteam te blijven inzetten bij de verdere uitwerking van het masterplan Topicus tot een bouwplan en een omgevingsplan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van het logboek en de daarbijbehorende bijlagen en eerst nadat betrokkenen zijn geïnformeerd

Inleiding

In februari 2022 heeft de raad de kwantitatieve kaders voor verdere uitwerking naar een Masterplan voor de herontwikkeling van de Topicus locatie vastgesteld. (2021-405).

In het nu voorliggende masterplan is door de initiatiefnemer invulling gegeven aan de in februari 2022 vastgestelde kwantiteitscriteria en de kanttekeningen die als kaderstellende uitgangspunten zijn meegegeven om tot een afronding van het masterplan te komen. De raad heeft ingestemd met de inzet van het

kwiteitsteam om te toetsen op de integrale kwaliteit van het definitieve masterplan. Het kwaliteitsteam heeft ter toetsing op de integrale kwaliteit ook kernwaarden en uitgangspunten geformuleerd.

Resumé van de historie van het project:

In het voorjaar van 2019 heeft Topicus de gemeente gevraagd om mee te werken aan een verkenning van de herontwikkeling van de locatie van Topicus tegenover het station, gelegen in het beschermd stadsgezicht. Deze herontwikkeling zou moeten leiden tot een ontwikkeling waarbij ruimte is voor wonen, werken, leren en ontspannen. Een dergelijke ontwikkeling past in de omgevingsvisie van de gemeente. Het verlevendigen van dit stadsdeel, het aantrekken en behouden van jong talent en het realiseren van woningen is een gewenste ontwikkeling. Eind 2020 is het Ontwikkelperspectief Topicus aangeboden aan de raad.

Op 27 Januari 2021 heeft de raad ingestemd met het Ontwikkelperspectief Topicus (nr. 2020-001948) en heeft daarbij een amendement aangenomen. Als gevolg van het amendement zijn de kwalitatieve criteria van het Ontwikkelperspectief Topicus door de raad op 27 januari 2021 vastgesteld, maar de kwantitatieve criteria (volume en hoogte) nog niet.

De raad heeft ingestemd om in de vervolgfase (maken van een masterplan) een tussenfase in te bouwen om de kwantitatieve criteria vast te stellen alvorens tot afronding van een masterplan te komen.

De kwantitatieve kaders voor de verdere uitwerking naar een masterplan zijn door de raad vastgesteld in februari 2022. (nr. 2021-405).

Met het nu ter vaststelling voorliggende integrale masterplan Topicus ligt er een document met een heldere opbouw waarin onderzoek, keuzes en kaders worden beschreven. Het biedt een kader en voorwaarden om tot een hoogwaardige uitwerking en realisatie te komen"; aldus het kwaliteitsteam.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De herontwikkeling van de locatie Topicus met wonen voor de werknemers van Topicus, werken, leren en voorzieningen in de plint leiden tot een verlevendiging van dit gebied en een verlevendiging van de entree naar de binnenstad vanaf het station.

Kader

- * Omgevingsvisie 2019
- * Vastgestelde kwaliteitscriteria Ontwikkelperspectief Topicus en amendement van de raad. (Januari 2021)
- * Vastgestelde kwantitatieve kaders (Februari 2022)
- * Kernwaarden en uitgangspunten opgesteld door het Q-team (Maart 2021)
- * Cultuurhistorische analyse van de locatie (September 2021)
- * Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (Mei 2021)

Betrokken partijen en participatie

Bij het tot stand komen van het masterplan zijn door de initiatiefnemer diverse partijen betrokken geweest. De initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd en geconsulteerd. Daarvoor is enkele malen overleg geweest met de Stichting Belangen Bewoners Brinkpoortstraat, Singelstraat, Keizerstraat (BBBSK) waarin zij geïnformeerd zijn over de voortgang en inhoud van het masterplan. Op 10 april 2024 heeft de initiatiefnemer voor de omwonenden een inloopavond georganiseerd waarin op panelen het concept masterplan is gepresenteerd. Reacties op die avond zijn samengevat in een verslag welke is gepubliceerd op de website topicus.nl/campus. In het masterplan is vermeld wat er besproken en opgehaald is, alsmede wat er met de opmerkingen is gedaan. De initiatiefnemer

heeft ook een reactie ontvangen van de Stichting Oud Deventer en de bond Heemschut.

Het college van B&W heeft advies gevraagd aan het kwaliteitsteam, de Planadviesraad en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Samengevat kan worden gesteld dat de partijen veel waardering hebben voor de wijze waarop het voorliggende masterplan tot stand is gekomen en zich grotendeels kunnen vinden in het Masterplan. Wel geven ze allemaal nog aandachtspunten mee voor de uitwerking in de fase tussen masterplan en omgevingsplan en de uitwerking van de bouwplannen voor de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag(en). Er is ook een reactie ontvangen via de initiatiefnemer van de Stichting Oud Deventer en de Bond Heemschut.

Uit de adviezen van kwaliteitsteam, PAR en RCE wordt aangegeven, met accentverschillen in de advisering, dat men graag de uitwerking van met name het centrale volume (gebouw F) en het daklandschap als onderdeel van de ontwerpfase wil zien. Allen geven aan in principe de mogelijkheid te zien om een hoger volume in te passen binnen het beschermd stadsgezicht maar vragen (meer) aandacht voor de uitwerking hiervan omdat voor een acceptabele inpassing dat het Beschermd Stadsgezicht. Er is voldoende vertrouwen om deze uitwerking in de ontwerpfase mee te nemen. Het plan voldoet aan de kaders welke eerder door de raad zijn vastgesteld, maar men wil de kwaliteit van de uitwerking goed geborgd zien.

Toelichting op participatiebeleid

Conform het participatiebeleid is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de communicatie en participatie bij het opstellen van het masterplan. De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd en geconsulteerd. Bekend is dat een aantal van de direct omwonenden van mening zijn dat de toename van het volume teveel is voor deze locatie. En dat door toevoeging van woningen ze vrezen voor overlast en minder privacy. De initiatiefnemer heeft door wisseling van functies hier wel enigszins rekening mee gehouden. Maar de verdichting op deze locatie is volgens Q-Team en de PAR goed ingepast. Ook wordt er volgens de deskundigen rekening gehouden met het beschermd stadsgezicht en de maat en schaal van Deventer. Bij de verdere integrale uitwerking van de bouwblokken tot een bouwplan zal de architectuur, materialisatie en detaillering van belang zijn om tot een bouwplan te komen dat met recht zijn plek in de beschermde binnenstad verdient. Voor de verdere uitwerking van het masterplan tot een bouwplan is communicatie en participatie van belang. Daarom wordt aan de initiatiefnemer gevraagd om eerst een communicatie- en participatieplan op te stellen.

Argumenten voor en tegen

Voor:

* Met het vaststellen van dit masterplan wordt een volgende stap gezet in de herontwikkeling van deze locatie van een monofunctioneel en verouderd kantoorgebied naar een nieuw levendig multifunctioneel gebied met wonen, werken, leren en voorzieningen.

* Stads-campus De Kien krijgt nog meer vorm met een woon-, werk- en leergebied, waar met name jong talent een woon-, werk- en leerplek krijgt.

* Van de ruim 100 te realiseren woningen, allen huurwoningen voor werknemers van Topicus, is ruim 80% betaalbaar: sociale en midden huur woningen.

* De voormalige kweekschool en gymzaal blijven behouden als beeldbepalende panden in het beschermd stadsgezicht.

* Een positief advies van het kwaliteitsteam en de Planadviesraad: zij vinden het een passende ontwikkeling op deze locatie: een doorontwikkeling in een historisch perspectief.

* Het feit dat deze ontwikkeling bestaat uit diverse losstaande bouwblokken maakt dat het multifunctioneel is en toekomstbestendig.

* Het masterplan voldoet aan de door de raad vastgestelde kwantiteitscriteria

met uitzondering van de functiemix 40-40-20.

* De toetsing van de kwaliteitscriteria is gedaan door het kwaliteitsteam en de PAR

* De RCE toetst aan de criteria van het beschermd stadsgezicht.

Tegen:

* Een deel van de omwonenden blijft het volume op deze locatie te groot vinden en pleit voor behoud van het maximale volume dat het vigerende omgevingsplan toestaat.

* Met het masterplan ligt er nog geen bouwplan. De kwaliteit van het eindproduct in de vorm van samenhangende bouwplannen en inrichtingsplannen voor de semi-openbare ruimte bepaalt uiteindelijk de kwaliteit, waar hoge eisen aan gesteld blijven worden. Vandaar ook ter bewaking de blijvende inzet van het kwaliteitsteamteam.

* Kwaliteitsteam, PAR en RCE zijn van mening dat er nog een nadere uitwerking moet zijn om tot een passende invulling van het centrale volume (gebouw F) en het daklandschap te komen. Allen geven aan in principe de mogelijkheid te zien om een hoger volume in te passen binnen het beschermd stadsgezicht maar dit vraagt in de volgende fase (ontwerpfase) aandacht voor de uitwerking hiervan voor een acceptabele inpassing dat het Beschermd Stadsgezicht. Deze uitwerking dient gedaan te zijn voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld.

* De afwijking van de functiemix naar 50% wonen, 30% werken en 20% voorzieningen en onderwijs is gelegen in het feit dat de behoefte aan betaalbare huurwoningen voor de Young professional erg groot is, maar ook dat in het kantoor Leeuwenbrug Topicus is gevestigd. Als de m2 werken daar worden meegeteld wordt wel ruimschoots voldaan aan de functiemix 40-40-20

* In de uitwerking van het masterplan dient geborgd te zijn dat de boom in het midden van het terrein bij de bouw behouden kan blijven.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer (Topicus) via de intentieovereenkomst. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De kosten van het kwaliteitsteam, welke niet verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer, worden voor 2025 ingeschat op 30.000,- exclusief BTW. Deze kosten worden gedekt binnen de huidige beschikbare middelen van de begroting van gebiedsontwikkeling en de toegekende Woning Bouw Impuls (WBI) subsidie.

Openbaarmaking en communicatie

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

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling van het masterplan Topicus zal de initiatiefnemer verder de plannen gaan uitwerken. Ook zullen de nodige onderzoeken starten voor het opstellen van een omgevingsplan. Voordat het omgevingsplan ter vaststelling wordt aangeboden zal er met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst opgesteld worden.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen masterplan herontwikkeling Topicus locatie
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer : 2024-955
Datum B en W besluit : 10-12-2024
Team : DEV-PRO-WG

Inleiding

In februari 2022 heeft de raad de kwantitatieve kaders voor verdere uitwerking naar een Masterplan voor de herontwikkeling van de Topicus locatie vastgesteld (2021-405).

In het nu voorliggende masterplan is door de initiatiefnemer invulling gegeven aan de in februari 2022 vastgestelde kwantiteitscriteria en de kanttekeningen die als kaderstellende uitgangspunten zijn meegegeven om tot een afronding van het masterplan te komen. De raad heeft ingestemd met de inzet van het kwaliteitsteam om te toetsen op de integrale kwaliteit van het definitieve masterplan. Het kwaliteitsteam heeft ter toetsing op de integrale kwaliteit ook kernwaarden en uitgangspunten geformuleerd.

Resumé van de historie van het project:

In het voorjaar van 2019 heeft Topicus de gemeente gevraagd om mee te werken aan een verkenning van de herontwikkeling van de locatie van Topicus tegenover het station, gelegen in het beschermd stadsgezicht. Deze herontwikkeling zou moeten leiden tot een ontwikkeling waarbij ruimte is voor wonen, werken, leren en ontspannen. Een dergelijke ontwikkeling past in de omgevingsvisie van de gemeente. Het verlevendigen van dit stadsdeel, het aantrekken en behouden van jong talent en het realiseren van woningen is een gewenste ontwikkeling. Eind 2020 is het Ontwikkelperspectief Topicus aangeboden aan de raad. Op 27 Januari 2021 heeft de raad ingestemd met het Ontwikkelperspectief Topicus (nr. 2020-001948) en heeft daarbij een amendement aangenomen.

Als gevolg van het amendement zijn de kwalitatieve criteria van het Ontwikkelperspectief Topicus door de raad op 27 januari 2021 vastgesteld, maar de kwantitatieve criteria (volume en hoogte) nog niet. De raad heeft ingestemd om in de vervolgfase (maken van een masterplan) een tussenfase in te bouwen om de kwantitatieve criteria vast te stellen alvorens tot afronding van een masterplan te komen. Daarnaast heeft het kwaliteitsteam (benoemd in februari 2021) op basis van een cultuurhistorische analyse (in september 2021 aangeboden aan de raad) de kernwaarden en uitgangspunten bepaald waaraan zij de planontwikkeling toetsen. Deze kernwaarden en uitgangspunten zijn toegelicht aan de raad in juni 2021. De kwantitatieve kaders voor de verdere uitwerking naar een masterplan zijn door de raad vastgesteld in februari 2022. (nr. 2021-405).

Met het nu ter vaststelling voorliggende integrale masterplan Topicus ligt er een document met een heldere opbouw waarin onderzoek, keuzes en kaders worden beschreven. Het biedt een kader en voorwaarden om tot een hoogwaardige uitwerking en realisatie te komen"; aldus het kwaliteitsteam.

Raadsvoorstel

1. Het Masterplan Topicus vast te stellen

Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het masterplan Topicus wordt een volgende stap gezet in de herontwikkeling van een beeldbepalende locatie tegenover het station, gelegen in het beschermd stadsgezicht. Een ontwikkeling met een functiemix van wonen, werken, leren en voorzieningen. Er zal een transformatie plaats vinden van een verouderd kantorengedebied naar een levendige invulling met een mix van functies. Een doorontwikkeling in historisch perspectief.

Het masterplan Topicus beschrijft het onderzoek, de gemaakte keuzes en kaders voor de herontwikkeling. Het biedt een kader met richtlijnen en voorwaarden om tot een hoogwaardige uitwerking en realisatie te komen. De kwaliteit van de architectuur is vastgelegd in de beeldkwaliteitsparagraaf en vormt daarmee het toetsingskader voor het kwaliteitsteam, de Plan Advies Raad en RCE bij de verdere planuitwerking en het nog op te stellen omgevingsplan.

Beoogd resultaat

De herontwikkeling van de locatie Topicus met wonen voor de werknemers van Topicus, werken, leren en voorzieningen in de plint leiden tot een verlevendiging van dit gebied en een verlevendiging van de entree naar de binnenstad vanaf het station.

Kader

- * Omgevingsvisie 2019
- * Vastgestelde kwaliteitscriteria Ontwikkelperspectief Topicus en amendement van de raad. (Januari 2021)
- * Vastgestelde kwantitatieve kaders (Februari 2022)
- * Kernwaarden en uitgangspunten opgesteld door het Q-team (Maart 2021)
- * Cultuurhistorische analyse van de locatie (September 2021)
- * Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (Mei 2021)
- * Ontwikkelperspectief De Kien (2021)
- * Gebiedsprogramma Centrumschil 2020

Argumenten ten behoeve van de raad

Bijna 3 jaar na het vaststellen van de aanvullende kwantitatieve kaders als aanvulling op het ontwikkelperspectief heeft de initiatiefnemer het masterplan Topicus afgerond en aangeboden ter vaststelling. Dit heeft tijd gevraagd om tot een product te komen dat tot een positief advies, met nog enkele kanttekeningen voor de verdere uitwerking, heeft geleid van zowel het kwaliteitsteam, de Plan Advies Raad en rijksdienst Cultureel Erfgoed. De vereiste kwaliteit van de verdere uitwerking is en blijft een aandachtspunt. Er wordt dan ook gevraagd om vakmensen op het gebied van stedenbouw, architectuur, cultuurhistorie en landschapsarchitectuur te betrekken bij de uitvoering. Om hierop toe te zien zal het kwaliteitsteam ingezet blijven.

Wonen:

Het masterplan voorziet in een mix van functies: maximaal 50% wonen, minimaal 30% werken en 20% voorzieningen, waaronder leren. In de plint komen met name voorzieningen die bijdragen aan een levendige plint. Met voorzieningen in de plint is er een levendige plint die uitnodigt om overdag door heen te dwalen. Bij de start van het project heeft Topicus een visie gepresenteerd met als titel: 'Het gevecht om talent'. Het betreft hier een werkgever die graag jong talent wil aantrekken en behouden. Dit wil men doen door huisvesting aan te bieden met als doel de werknemers van Topicus voor Deventer ook voor langere tijd te behouden. In een aantrekkelijke woon-, werk-, en leefomgeving. In totaal worden er ca 106 huurwoningen gerealiseerd. Voor Topicus is als programma meegegeven dat er maximaal 20% in de vrije sector gerealiseerd mag worden. De overige 80% van de woningen moeten vallen onder de liberalisatiegrens. Minimaal 10% van de woningen moeten vallen qua huurniveau onder de categorie sociale huurwoningen. De categorie sociale huurwoningen zijn woningen die conform het woningwaarderingstelsel 143 punten of lager hebben.

De categorie middenhuur woningen zijn woningen met een puntenaantal van 144 - 186 punten. Het woningwaarderingstelsel bepaalt de maximale huurprijs. Alle huurwoningen (sociaal, middenhuur en vrije sector huur) zijn woningen voor werknemers van Topicus. In de door de raad vastgestelde woonvisie is voor de gebiedsprogramma's bepaald dat 50% van de woningen in de betaalbare sector gerealiseerd moeten worden. Bij de verdere uitwerking zal het precieze aantal woningen en de huursegmenten nog aangepast kunnen worden. Het woningbouwprogramma van Topicus voldoet aan de eis dat minimaal 50% in de betaalbare sector moet worden gerealiseerd. In de De Kien worden bij de Kop Handelskade ca. 80% sociale huurwoningen gerealiseerd en bij de Pikeursbaan 37% sociale huurwoningen, 35% middenhuur woningen en 28% vrije sector huurwoningen. Daarmee wordt in de Kien ruim 50% van de woningen in de sociale huur gerealiseerd.

Parkeren:

Er vindt geen parkeren plaats op eigen terrein. Er is een voorlopige parkeerbalans toegevoegd. Deze zal bij de uitwerking van de plannen definitief gemaakt worden. In het masterplan staat omschreven op welke wijze parkeren opgelost kan worden, waarbij parkeren in de Leeuwenbrug garage mede zal bijdragen aan de oplossing. Het fietsparkeren vindt wel op eigen terrein plaats.

Het nu ter vaststelling voorliggende masterplan Topicus is getoetst aan de kwalitatieve en kwantitatieve criteria, alsmede aan de hand van de door het kwaliteitsteam opgestelde kernwaarden

en uitgangspunten. Het kwaliteitsteam, de PAR (Plan Advies Raad) hebben hun adviezen gebaseerd op de kwaliteitscriteria en kernwaarden en uitgangspunten. De kwantitatieve criteria zijn getoetst door de gemeente. De RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed) heeft getoetst op de criteria van het Beschermd Stadsgezicht.

Kwaliteitsteam, PAR en RCE zijn van mening dat er nog een nadere uitwerking moet zijn om tot een passende invulling van het centrale volume (gebouw F) en het daklandschap te komen. Allen geven aan in principe de mogelijkheid te zien om een hoger volume in te passen binnen het beschermd stadsgezicht maar dit vraagt in de volgende fase (ontwerpfase) aandacht voor de uitwerking hiervan voor een acceptabele inpassing dat het Beschermd Stadsgezicht. Deze uitwerking dient gedaan te zijn voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld. Voor het kwaliteitsteam en de PAR geeft het masterplan Topicus voldoende borging om tot de gewenste hoogwaardige planuitwerking te komen.

Wat betreft de kwantitatieve criteria voldoet het masterplan op 1 punt na: de functiemix. Bij de vastgestelde kwantitatieve criteria is opgenomen dat de functiemix als volgt is: 40-40-20: 40% wonen, 40% werken en 20% voorzieningen en onderwijs. De nieuwe mix is 50% wonen, 30% werken en 20% voorzieningen en onderwijs.

De reden is dat de behoefte aan betaalbare woningen voor de Young professional van Topicus erg groot is. Topicus heeft ook de Leeuwenbrug als kantoorruimte. Als we deze m2 in de mix er bij tellen voldoet het ruimschoots aan de functiemix van 40-40-20.

Van de initiatiefnemer wordt gevraagd om bij de start van de verdere uitwerking een communicatie- en participatieplan aan te leveren en dit uit te voeren. Er ligt nu met dit masterplan een basis om tot een voor deze locatie kwalitatief hoogwaardige uitwerking te komen voor een gebied met een gewenst nieuwe functiemix.

Betrokken partijen en participatie

Bij het tot stand komen van het masterplan zijn door de initiatiefnemer diverse partijen betrokken geweest. Er is enkele malen overleg geweest met de Stichting Belangen Bewoners Brinkpoortstraat, Singelstraat, Keizerstraat (BBBSK) waarin zij geïnformeerd zijn over de voortgang en inhoud van het masterplan. Op 10 april 2024 heeft de initiatiefnemer voor de omwonenden een inloopavond georganiseerd waarin op panelen het concept masterplan is gepresenteerd.

Reacties op die avond zijn samengevat in een verslag welke is gepubliceerd op de website topicus.nl/campus. In het masterplan is vermeld wat er besproken en opgehaald is, alsmede wat er met de opmerkingen is gedaan. Bekend is dat een deel van de omwonenden van mening blijft dat het volume te groot wordt en dat met name woningen, waar jongeren wonen, voor geluidsoverlast kunnen zorgen. Met het kwaliteitsteam zijn diverse workshops geweest wat geresulteerd heeft in een positief advies. Ook de PAR en RCE heeft haar advies gegeven. Er is ook een reactie van de Stichting Oud Deventer en de Bond Heemschut hebben een reactie gegeven aan de initiatiefnemer. In de gemeentelijke toetsing is op deze gereageerd.

Van de initiatiefnemer wordt verwacht om bij de start van de verdere uitwerking een communicatie- en participatieplan aan te leveren en dit uit te voeren. Er ligt nu met dit masterplan een basis om tot een voor deze locatie kwalitatief hoogwaardige uitwerking te komen voor een gebied met een gewenst nieuwe functiemix.

Financiële consequenties

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer (Topicus) via de intentieovereenkomst. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De kosten van het kwaliteitsteam, welke niet verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer, worden voor 2025 ingeschat op 30.000,- exclusief BTW. Deze kosten worden gedekt binnen de huidige beschikbare middelen van de begroting van gebiedsontwikkeling en de toegekende Woning Bouw Impuls (WBI) subsidie.

Betrokkenheid raad

Na het vaststellen van het masterplan zullen de plannen verder worden uitgewerkt. De raad zal tussentijds worden geïnformeerd over de voortgang. Het nog op te stellen omgevingsplan zal ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen masterplan herontwikkeling Topicus locatie
Voorstelnummer : 2024-955
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10-12-2024, nummer 2024-955

BESLUIT

1. Het masterplan Topicus vast te stellen

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


A. Kerver

R.C. König

TOPICUS CAMPUS

MASTERPLAN - OKTOBER 2024

EXPLORIUS

 topicus

BARCODE
ARCHITECTS

felixx

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

Landschapsarchitectuur:

Felixx Landscape Architects & Planners BV
Kratonkade 11
3024 ES Rotterdam
T: +31 (0)10 273 30 28
E: felixx@felixx.nl
W: www.felixx.nl

Dit document beschrijft het Masterplan voor de Topicus Campus wat een integraal onderdeel gaat worden van Stadscampus De Kien. De Kien staat voor een gebied met innovatieve bedrijven die samenwerken en Deventer als ICT stad op de kaart willen zetten.

Topicus is enkele jaren geleden gestart met het ontwikkelen van een visie voor de Topicus Campus locatie. Deze locatie ligt tegenover het stationsplein en vormt de toegang tot de historische binnenstad. Topicus wil IT talent naar Deventer trekken en hanteert voor het vestigingsbeleid de WWLL-filosofie waarbij de functies Werken, Wonen, Leren en Leisure met elkaar gemengd worden zodat er een optimale innovatieve campus atmosfeer ontstaat die goed past bij deze binnenstedelijke omgeving.

Iedere ontwikkeling heeft een impact op de omgeving. Het Masterplan dat zich over tijd heeft gevormd laat zien hoe op een verantwoorde wijze het gewenste programma en de functies op deze prominente zichtlocatie in het Beschermd Stadsgezicht van Deventer kunnen worden gerealiseerd.

Het plan versterkt de grotere stedenbouwkundige structuren en tegelijkertijd versterkt het de eigenheid van de plek. Er ontstaat een gelaagd samenspel tussen binnen en buiten. Daarnaast voegt het project een nieuwe laag toe aan de plek: de laag van een dynamische en bruisende ingenieursstad, onderdeel van en verbonden met de stad. Het oorspronkelijke thema van het maken van een gezonde en prettige leefomgeving aan de Parksingel wordt opgepakt en vertaald naar de ambitie van een klimaatbestendige en natuur-inclusieve campus.

Gedurende het proces is er middels workshops en overleggen intensief contact geweest met het Q-team en de Gemeente en heeft er contact met Stichting Belangen Bewoners Brinkpoort-, Singel- en Keizerstraat en andere betrokkenen plaats gevonden.

Het resultaat heeft geleid tot dit document, waarbij de volumes, het landschap en de kaders als basis dienen voor de verdere uitwerking van stedenbouw, architectuur en landschap.



Inleiding	3
Kaders	6
Proces en leeswijzer	7
1. Context & analyse	8
1.1 Entreezone	12
1.2 Parksingel	14
1.3 Aangrenzende straten	18
1.4 Het bouwblok	20
1.5 Huidige situatie en waardering	22
2. Stedenbouwkundige kaders	24
2.1 Programmatisch onderdeel van de context	26
2.2 Uitgangspunten bestaande situatie	28
2.3 De locatie in relatie tot de context	30
3. Masterplan	32
3.1 Topicus Campus	34
3.2 Programmaverdeling	44
3.3 Mobiliteit en routing	52
3.4 Landschap	55
3.5 Toekomstbestendig en duurzaamheid	66
3.6 Bezonningsstudie	68
4. Kaderstellende voorwaarden	70
4.1 Landschap	72
4.2 Programmatisch kader	74
4.3 Ruimtelijk kader	76
5. Beeldkwaliteit	84
6. Participatie en communicatie	112

Kaders

De weergegeven documenten hebben een belangrijke rol gespeeld bij het ontwikkelen van het Masterplan.

Specifiek voor de locatie gelden als kaders:

- Het vastgestelde Ontwikkelperspectief (inclusief amendement), vastgesteld op 27 januari 2021
- Kwantiteitscriteria en kanttekeningen als kaderstellende voorwaarden (aanvulling op het Ontwikkelperspectief)
- De Cultuurhistorische analyse, vastgesteld in september 2021
- Beeldkwaliteitsplan van de binnenstad
- Kernwaarden en uitgangspunten opgesteld door het Q-team



Omgevingsvisie (december 2019)



Ontwikkelperspectief (april 2020)



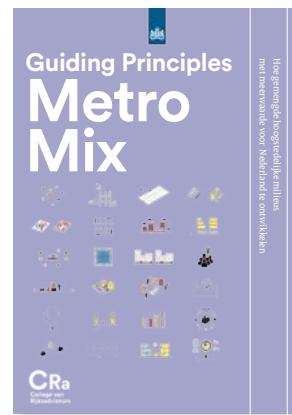
Ontwikkelperspectief (december 2021)



Bestuursakkoord (juli 2018)



Deventer Klimaatadaptatie programma (oktober 2021)



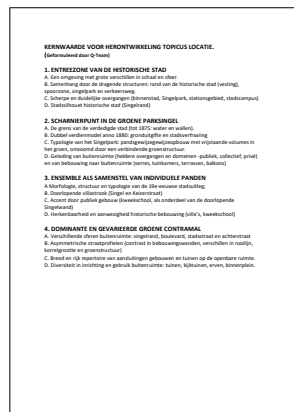
Guiding Principles Metro Mix (april 2019)



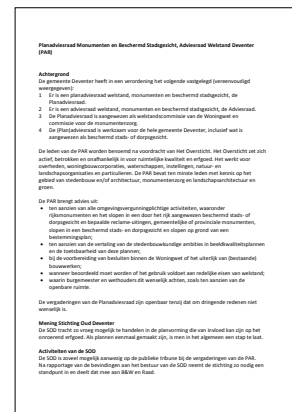
Parkeerbeleid (april 2015)



Erfgoedpartijen (mei 2019)



Kernwaarden Q-team (maart 2021)



Plan Advies Raad



Cultuurhistorische analyse (september 2021)



Beeldkwaliteitsplan (mei 2021)

In dit document wordt het ruimtelijk hoofdconcept en het ambitieniveau van het Topicus Masterplan vastgelegd. Het antwoord bestaat uit een visie voor het landschap, programma en volume en laat zien hoe de inpassing in de context is.

Proces

Tijdens het proces dat heeft geleid tot dit resultaat zijn er belangrijke procesmomenten geweest en uitgangspunten vastgesteld:

In januari 2021 is het Ontwikkelperspectief vastgesteld en is er een amendement aangenomen waarin is afgesproken dat een concept-Masterplan tussentijds naar de Raad ter vaststelling zou gaan. In maart 2021 is een onafhankelijk kwaliteitsteam, het Q-Team aangesteld door de stad. Dit team heeft vier kernwaarden geformuleerd, die de essentie van de locatie omvatten, gebaseerd op een uitgebreide cultuurhistorische analyse. Deze worden toegelicht in *Hoofdstuk 1 - context en analyse*. Het concept Masterplan is in februari 2022 door de Raad vastgesteld: Besluit kwantitatieve kaders voor de verdere uitwerking naar een Masterplan voor de herontwikkeling van de Topicus locatie.

Hierbij zijn in aanvulling op het Ontwikkelperspectief

1. Kwantiteitscriteria vastgesteld
2. Kanttekeningen en uitgangspunten als kaderstellende voorwaarden vastgesteld voor het definitieve Masterplan.

1. Kwantiteitscriteria

De kwantiteitscriteria zijn verwerkt in het document en worden toegelicht in *Hoofdstuk 4 - Kaderstellende voorwaarden*.

2. Kanttekeningen en uitgangspunten

- Nadere uitwerking inpassing Gymzaal: in de hoofdstukken *Masterplan, Kaderstellende voorwaarden en Beeldkwaliteitsplan* wordt aangegeven hoe er met het entreegebouw en een mogelijke toevoeging moet worden omgegaan.

- Nadere uitwerking van het centrale volume aan de Singel: het centrale volume aan de Singel is als volume versmald ten opzichte van eerdere versies met een grotere afstand tot de Kweekschool en de terrassen op de bovenste lagen. De uitgangspunten voor de gebouwvelop, de gevel en de relatie met de openbare ruimte staan in het hoofdstuk *Beeldkwaliteitsplan* beschreven.

- Uitwerking hoogte Brinkpootstraat/Singelstraat: de kaders voor de volumes aan de Brinkpootstraat/Singelstraat worden toegelicht en staan opgenomen in de hoofdstukken *Masterplan, Kaderstellende voorwaarden en Beeldkwaliteitsplan*, met aandacht voor de thema's privacy en bezonning.

- Uitwerking gebouw midden op het terrein: De rol van het middenvolume en de esthetische uitgangspunten staan in de hoofdstukken *Masterplan en Beeldkwaliteitsplan* beschreven.

- Auto parkeren vindt niet op de locatie plaats, dit wordt in hoofdstuk *Mobiliteit en routing* en in de bijlage toegelicht.

- In het hoofdstuk *Beeldkwaliteit* wordt in tekst en aan de hand van referenties getoond hoe de nieuwe ontwikkeling voortkomt uit een eigentijdse interpretatie van de 19e -eeuwse Singelbebouwing. - Het landschap en de groene inpassing van de volumes worden in het *Masterplan, Kaderstellende voorwaarden en Beeldkwaliteitsplan* beschreven.

In maart 2024 is het plan gepresenteerd aan de PAR. De proces stap die nu voor ligt is de vaststelling van het Masterplan door de Raad van de gemeente Deventer. Deze zal in het najaar van 2024 worden behandeld.

Leeswijzer

Om de totstandkoming van het masterplan te begrijpen zoomen we eerst uit in *Hoofdstuk 1 - context en analyse*, waarin de kernwaardes worden toegelicht die de basis vormen van de ontwerputgangspunten. *Hoofdstuk 2 - stedenbouwkundige kaders*, beschrijft de

programmatische en stedenbouwkundig kaders. In *Hoofdstuk 3 - Masterplan*, wordt stapsgewijs toegelicht hoe we vanuit de bestaande kwaliteiten en aandachtspunten komen tot de totaal compositie van het Masterplan. *Hoofdstuk 4 - Kaderstellende voorwaarden*, beschrijft de kaders voor landschap, programma en volume en laat zien wat vast staat en waar flexibiliteit zit. In *Hoofdstuk 5* wordt de *Beeldkwaliteit* beschreven, die aanbevelingen geeft voor de inrichting van de openbare ruimte, de relatie met de context en de gebouwen.

Participatieproces

De initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium een Participatie- en Communicatieplan opgesteld op basis waarvan het participatieproces, ten behoeve van de totstandkoming van het Masterplan, vorm heeft gekregen. Waar nodig is dit plan gedurende het proces aangevuld- en bijgesteld.

De participatie- en communicatiestrategie is er steeds op gericht geweest om tot een goede planvorming te komen samen met de directe omgeving en andere belanghebbenden partijen. Een zorgvuldig participatie- en communicatieproces draagt immers bij aan:

- Het ophalen van kennis, wensen, inzichten, belangen, ervaringen en creatieve ideeën bij belanghebbenden;
- De relatie met belanghebbende te versterken en eventueel nieuwe gesprekspartners ontdekken;
- Belanghebbenden goed te informeren over de beoogde ontwikkelingen en het besluitvormingsproces.

In *Hoofdstuk 6 - Participatie* wordt beschreven welke aandachtspunten er zijn opgehaald, wat daarmee is gedaan en op welke manier het participatietraject na de vaststelling van het Masterplan een vervolg krijgt.

CONTEXT EN ANALYSE



LOCATIE

De locatie ligt prominent aan de noordzijde van de historische stad. Hier komen mensen de stad in vanuit het station, maar ook met de fiets of zelfs met de auto is dit een belangrijke entree van de stad. Deze entreezone raakt een veelheid aan verschillende weefsels.

Een omgeving met grote verschillen in schaal

De rand rondom de Middeleeuwse stad is op te delen in drie delen: de groene Parksingel, het voormalige kazerneterrein, en de havenstructuur. Zie afbeelding: Omgeving met grote verschillen in schaal met de aanduiding van deze gebieden. Aan de andere zijde van de Singel ligt het station en op lange termijn de Zone Stads-campus.

Deze zones hebben allen een andere sfeer en schaal in de stedenbouwkundige opzet en architectuur. De locatie van de Topicus Campus vormt onderdeel van de groene Parksingel. (De programmatische samenhang wordt in het hoofdstuk stedenbouwkundige kaders beschreven)

Samenhang door dragende structuren

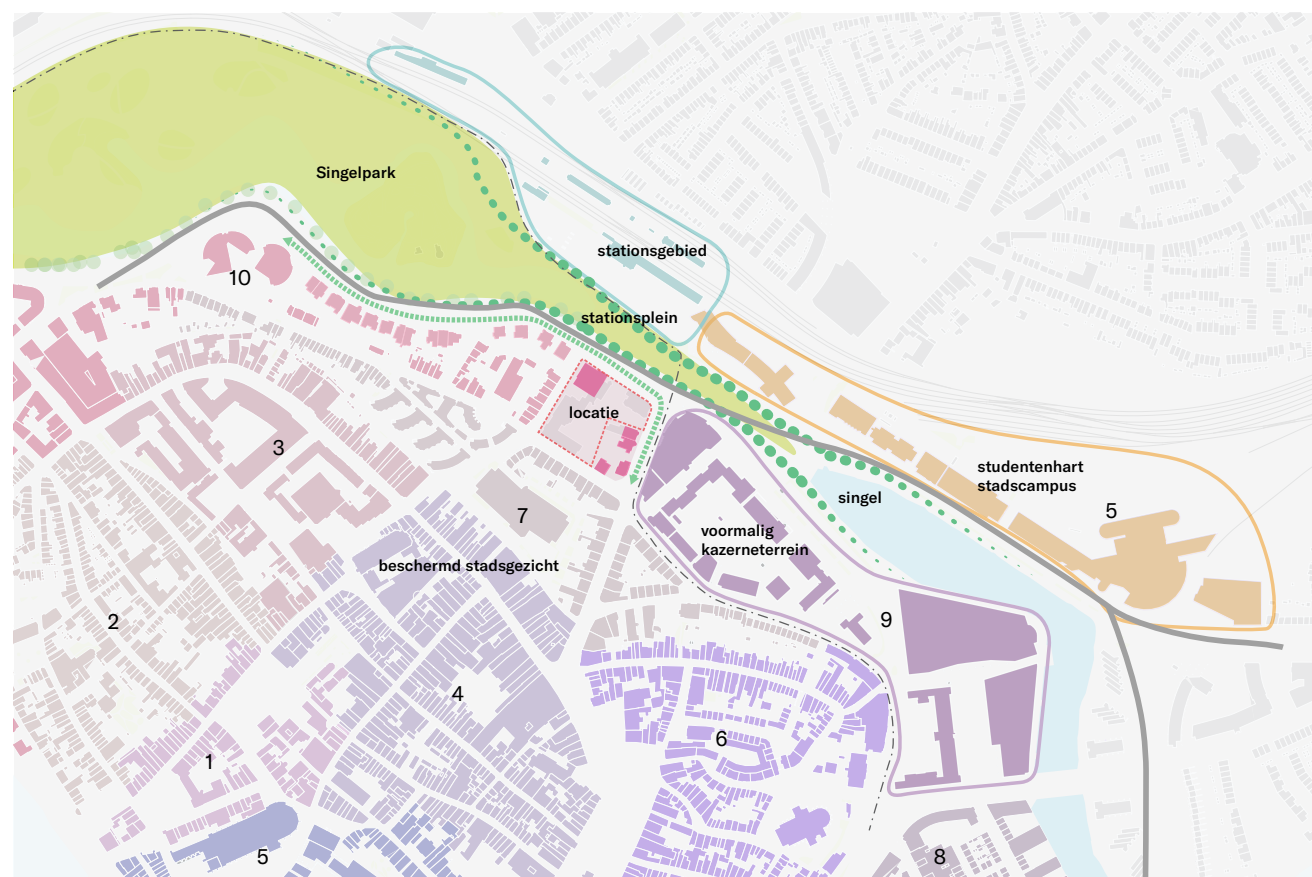
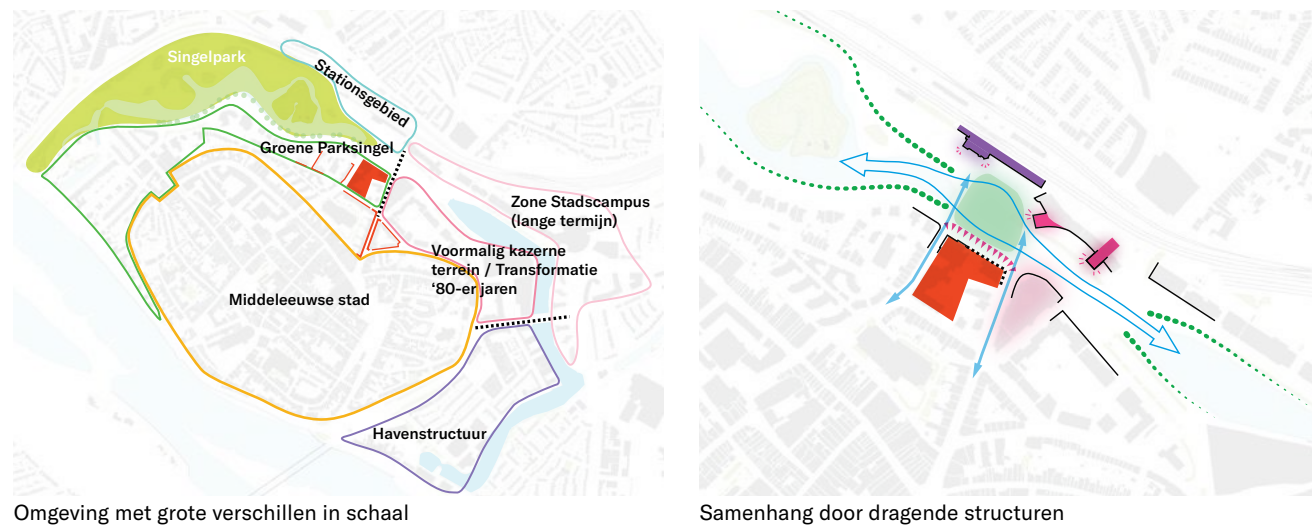
Het gebied kent samenhang met de context door de doorlopende structuren van de Singel, Rijsterborgherpark, spoorzone en de ontsluitingsweg 'Singel'.

Scherpe en duidelijke overgangen

De verschillende zones zijn duidelijk afleesbaar. Dit is bijvoorbeeld goed zichtbaar in de Keizerstraat met de villa's aan de ene zijde en de Deventer Schouwburg aan de andere zijde. Voor de locatie geldt dat deze onderdeel is van het beschermd stadsgezicht. De rand van de historische stad blijft leesbaar.

Stadssilhouet van de historische stad

Vanuit het station is het silhouet van de historische stad de eerste indruk van Deventer. Het geeft oriëntatie en laat de identiteit van de stad direct zien.



Scherpe en duidelijke overgangen

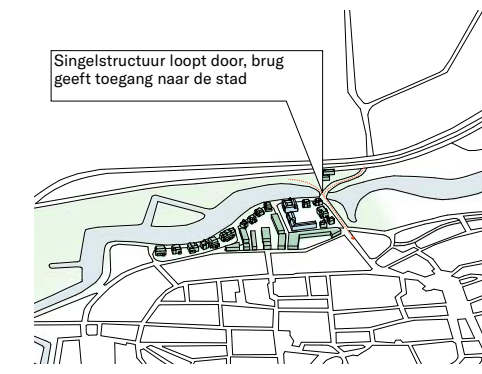
- Deelgebieden Binnenstad Deventer
- 1. Immuniteit
 - 2. Noordenbergkwartier
 - 3. Kloosters en instellingen
 - 4. Winkels
 - 5. Bestuur en patriciërs
 - 6. Bergkwartier
 - 7. Binnengracht
 - 8. Fabrieken
 - 9. Kazerne
 - 10 Parksingel

Ontwikkeling rand van de historische stad

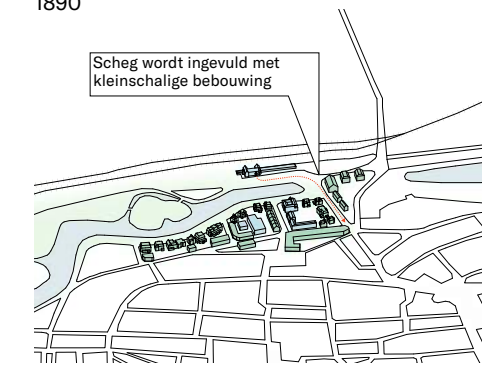
Het stationsplein en daarmee de entree aan deze kant van de historische stad en de directe context van de locatie is over tijd veel veranderd.

1. De stad kende een fijne schaal en maat met de Leeuwenbrug en de Singel die doorliep langs de Keizerstraat.
2. De Singel heeft zich verder teruggetrokken en er is kleinschalige bebouwing ontwikkeld op een wigvormige plot waar voorheen het water liep.
3. De kleinschalige bebouwing van de wig is vervangen door blokken met een zeer grote maat en schaal.
4. De herstructurering van het stationsplein heeft er voor gezorgd dat de as van de Singelstraat nu ook veel intensiever wordt gebruikt.

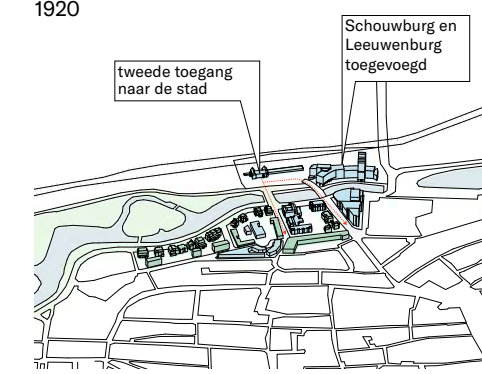
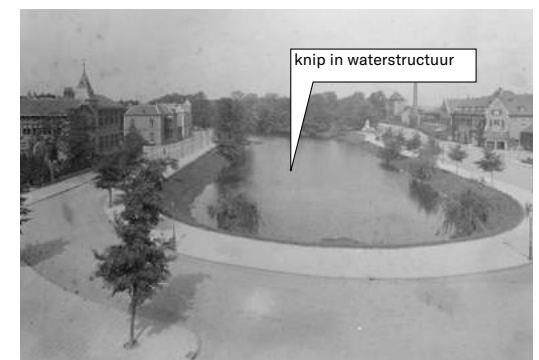
Het huidige beeld van de locatie is zeer introvert. Het ontbreekt aan levendigheid, er zijn geen voordeuren en activiteiten. De buitenruimte wordt niet geactiveerd. Voor de locatie liggen hier grote kansen: duidelijke entrees en een gezicht aan het plein, het toevoegen van verschillende functies om levendigheid te creëren en het maken van een groene verblijfsplek.



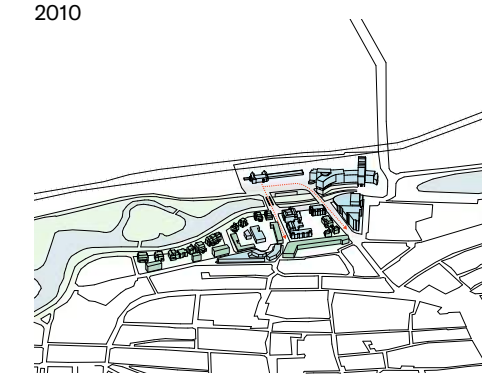
1890



1920



2010



2018



Grens van de verdedigde stad

Deventer was een belangrijke Hanzestad, gekenmerkt door de IJssel aan de zuidzijde en de vestingwerken aan de noordzijde. De vestingwerken die tussen 1597 en 1621 zijn aangelegd zijn zeer bepalend geweest voor de structuur van de stad zoals we deze vandaag kennen.

Stadsuitbreiding

Na de ontmanteling van de vesting (eind 19e eeuw) ontstond er ruimte voor stadsuitbreiding. De vesting transformeerde tot drie deelgebieden: 1. Singelrand met Rijstenborgherpark, 2. het kazerneterrein met aan de overzijde van het water de Handelskade en bedrijfsterreinen en 3. de haven/ buitengracht aan de zuidelijke stadsrand die zich ontwikkelde als haven- en industriegebied. (afbeelding rechtsboven)

In de Parksingel (het gebied zoals aangegeven op p12, refererend naar de zones uit de Gebiedseenhedenkaart, in de Cultuurhistorische analyse van SteenhuisMeurs) werden kavels uitgegeven voor de bouw van villa's en zorgde het Rijsterborgherpark voor stadsverfraaiing.

Bron: Cultuurhistorische analyse, Blok IX op de voormalige vesting, Deventer September 2021



1621 : aanleg vestingwerken door Adriaan Anthoniszoon



1899 : Singelrand met Rijstenborgherpark, exercitie terrein en haven/buitengracht



Ontwikkeling van de locatie van vesting naar Parksingel

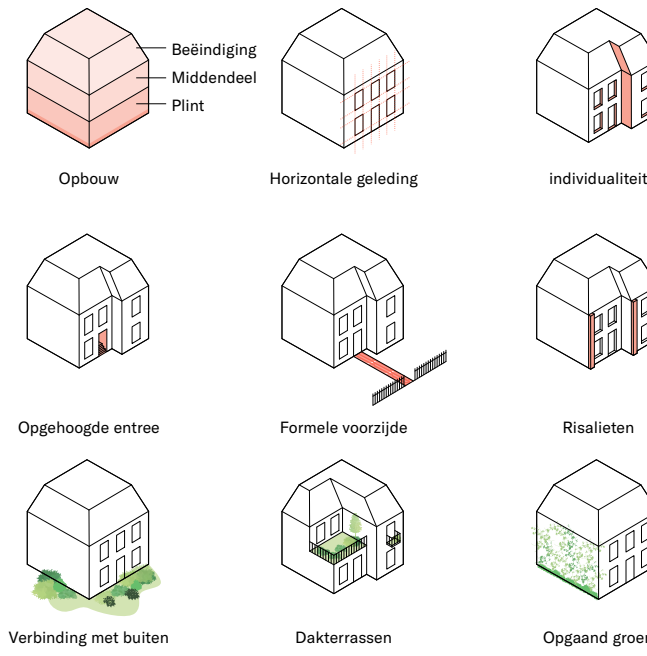


Luchtfoto van de groene Parksingel in 2020

Typologie van de Parksingel

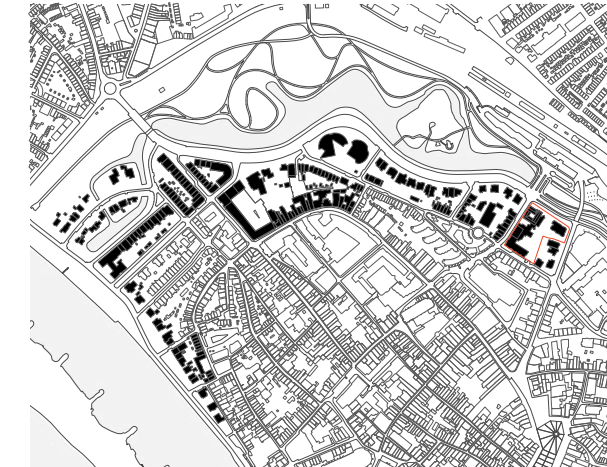
De Parksingel bestaat uit een doorlopende structuur van villa's met tuinen, verbonden door de groenstructuur. Deze rand loopt vanaf de IJssel tot aan de Keizerstraat. Binnen de villastrook zijn er twee verschillende verkavelingstypologieën van elkaar te onderscheiden. Het merendeel van de villa's is teruggezet van de straat waardoor ruimte ontstaat voor een formele voortuinzone. Deze villa's staan relatief dicht naast elkaar en de informele achtertuin is via een zijpad bereikbaar. Een aantal villa's heeft een andere opzet waarbij de villa direct aan de stoep staat. Deze villa's staan wat verder uit elkaar en hebben een tuin aan de zijkant.

In deze rand aan de Parksingel zijn een aantal grotere kavels zichtbaar. De kavel van de Kweekschool op de locatie is één van deze uitzonderingen.



Villa typologie

Publieke functie ■
Kantoren ■
Residentieel ■



Morfologie bebouwing



Korrelgrootte van de kavels

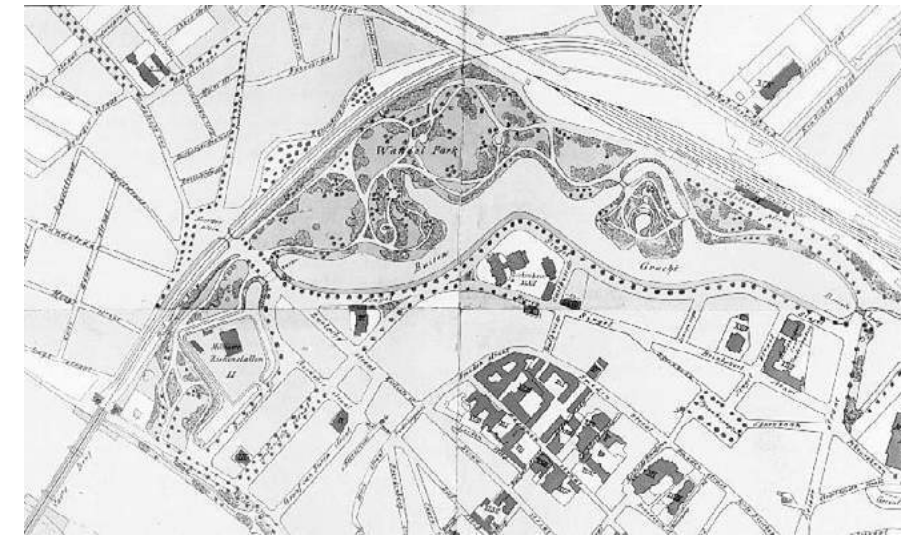


Parksingel structuur

Groen DNA van het Rijsterborgherpark en het Singelkwartier

Het Rijsterborgherpark en de villa's van het Singelkwartier met hun grote, groene kavels stammen uit het einde van de 19e eeuw. Het Park en de villa's met de tuinen maken onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht van Deventer.

De groeninrichting uit die tijd wordt getypeerd door een sterk eigen en kenmerkend handschrift. Tuinarchitecten uit de 19e eeuw staan erom bekend dat zij sterk gelaagde parken en tuinen ontwierpen die functioneerden als gezonde, groene plekken in een verstedelijkende stad. Parken werden ingericht als wandelparken waar men tussen het rijke, diverse groen tot rust kon komen, kon flaneren en vertoeven. Bij de villatuinen werd onderscheid gemaakt tussen formele voortuinen en weelderige achtertuinen welke met hetzelfde idioom als de parken werden ingericht. In deze gelaagde ontwerpen werden veel nieuwe planten- en bomensoorten toegepast. Vanaf 1830 zijn er catalogi bewaard gebleven waardoor bekend is wat er precies geplant en gekweekt werd. Daaruit is gebleken dat het assortiment naast fraaie inheemse planten ook bestond uit nieuwe bijzondere en zeldzame uitheemse bomen en planten. In het huidige park en in veel van de villatuinen is deze 19e-eeuwse karakteristiek nog steeds aanwezig.



Situatietekening van het Rijsterborgherpark



Het Rijsterborgherpark als wandelpark.



Doorkijk in het Rijsterborgherpark/Plantsoen



Groene villatuinen naast de Kweekschool aan de Singel, omstreeks 1930.

Bron: Cultuurhistorische analyse, Blok IX op de voormalige vesting, Deventer September 2021



Gevelaanzicht van de Parksingelstructuur met het ritme van de villa's en de groene tussenruimtes.

Diverse aansluitingen en sferen van de campus met de stad:

Singel - representatief front

De Singel is een statige en groene asymmetrische laan die is ontstaan aan het einde van de 19e eeuw. Een groot deel van de Singel grenst aan de Buitengracht en het Rijsterborgherpark. Dit deel is het groenste en meest kwalitatieve deel van de Singel. Met het dempen van de Buitengracht ten noorden van het Stationsplein is veel groenkwaliteit verloren gegaan. De landschappelijke en groenkwaliteit is hier momenteel mager en het asfalt heeft de overhand. De villa bebouwing aan de Singelrand en de bijbehorende tuinen dragen bij aan de kwalitatieve uitstraling van de openbare ruimte. De tuinen voor de villa's hebben een overwegend eenduidig en formeel karakter met een duidelijke erfafscheiding naar de openbare ruimte.

Keizerstraat - stadsboulevard

De Keizerstraat vormt een boulevard binnen het weefsel van de 19e-eeuwse schil. De maat van de openbare ruimte bedraagt circa 10 meter. Aan de westzijde van de straat staat een rij (linde)bomen. De bebouwing aan deze zijde van de boulevard is een voortzetting van de Singelstructuur. De aansluiting met de openbare ruimte verschilt per villa en heeft door de verharding en wisselende materialisatie een rommelige uitstraling. De overzijde kent een afwijkende invulling uit de jaren 90. De straat vormt vanaf het stationsplein een belangrijke route naar de historische binnenstad. De inrichting van de straat sluit aan bij de inrichting van het kernwinkelgebied. Autoverkeer is alleen in zuidelijke richting toegestaan.

Brinkpoortstraat - reguliere stadsstraat

De Brinkpoortstraat is voornamelijk een woonstraat met éénrichtingsverkeer in westelijke richting. De maat van de openbare ruimte bedraagt circa 12 meter. Aan de zuidzijde heeft de straat een aaneengesloten bebouwingwand met woningen uit eind 19e eeuw, die direct grenzen aan het trottoir. Aan de noordzijde staat de bebouwing ook direct aan het trottoir maar zijn er enkele openingen die zicht geven op het binnenterrein, deels ingericht als parkeerplaats en deels als privé tuin. De as van de rijbaan verspringt ongeveer halverwege de straat hetgeen gecombineerd met het verspringen van de parkeerplaatsen een 'achterstraat' sfeer oplevert. In de straat staan zeven bomen en op het Topicus terrein staat een grote plataan die ook bijdraagt aan de groenbeleving van de straat.

Singelstraat - reguliere stadsstraat

De Singelstraat is een stadsstraat met een belangrijke toegangsfunctie naar het centrum en de centrum parkeergarage Op de Keizer. Aan de westzijde staan woningen en aan de oostzijde de Topicuspanden. De maat van de openbare ruimte bedraagt circa 11 meter. De straat is een tweerichtingsstraat met smalle trottoirs. Bij de aansluiting met de Singel is de villastructuur met (zij-)tuinen voelbaar in het straatprofiel. Ook de ruimte achter de Kweekschool geeft een doorzicht naar het binnenterrein. In het overige deel van de straat vormt de bebouwing aaneengesloten wanden die direct grenzen aan het openbaar gebied. Ter hoogte van de aansluiting met de Brinkpoortstraat staat één boom in het trottoir. Ter hoogte van de Singel is het groen van de zijtuin van de hoekvilla en het groen achter de Kweekschool zichtbaar in de straat. Dit draagt bij aan de kwalitatieve uitstraling.

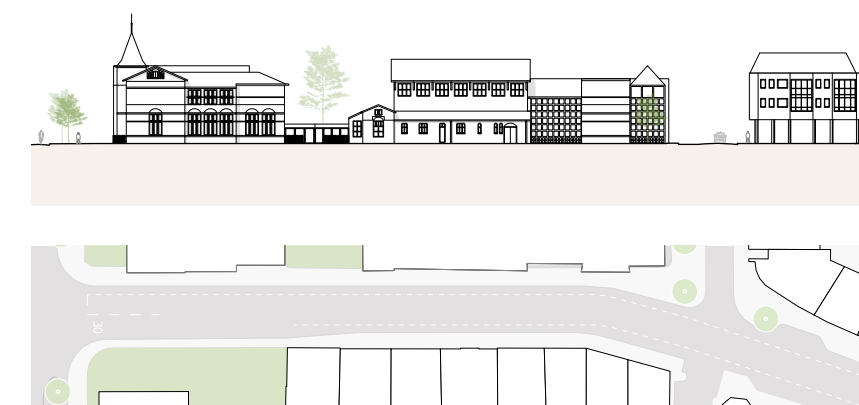


Singel



Keizerstraat

Brinkpoortstraat



Singelstraat

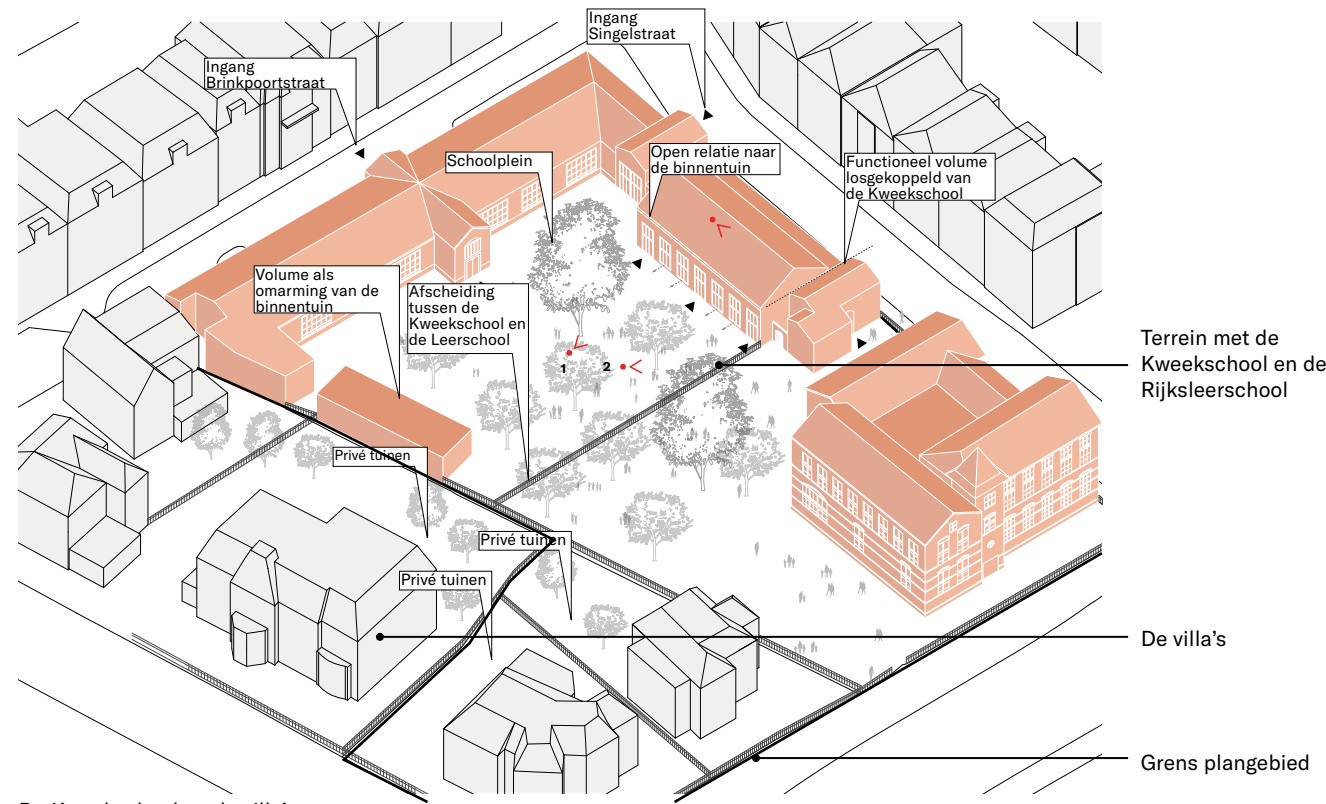


Stedenbouwkundige opbouw

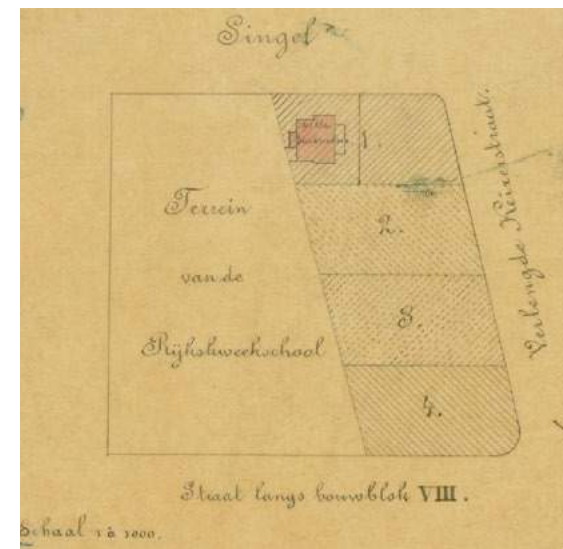
Het blok is opgebouwd uit twee delen. Grofweg de helft bestaat uit een verkaveling met villa's. De andere helft bestond uit een grote plot voor het terrein van de Kweekschool en de Rijksleerschool.

Van 1881 tot 1882 werden alle percelen grenzend aan de Singel, Brinkpoortstraat en Keizerstraat verkocht voor de bouw van villa's. Voor de vier bouwkavels in het blok werd op 29 april 1881 door de gemeenteraad besloten deze in openbare veiling te verkopen.

De Kweekschool werd in 1882 gebouwd naar ontwerp van J. van Lokhorst (1844-1906). Achter de Kweekschool werd langs de Singelstraat en de Brinkpoortstraat de Rijksleerschool gebouwd. In het midden lag het schoolplein van de Rijksleerschool dat omgeven is door een hekwerk.



De Kweekschool en de villa's



De originele verkaveling



Gesloopte villa's aan de Singel in 1977

Ontwikkeling

Na de oplevering van de gebouwen aan het eind van de 19e eeuw heeft er een aantal veranderingen plaatsgevonden.

In de jaren '50 werd de oorspronkelijke gevel van de Kweekschool verwijderd en opnieuw gebouwd. Ook werd de Gymzaal met een verdieping verhoogd met hergebruik van de oorspronkelijke dakconstructie.

De twee villa's aan de Singel werden in 1977 afgebroken om plaats te maken voor een filiaal van de ABN-bank.

In 1980 werd de Rijksleerschool, met uitzondering van de Gymzaal, afgebroken en vervangen door een opleidingscentrum voor gezondheidszorg op de hoek van de Singelstraat en de Brinkpoortstraat. Aan de Singel werd grenzend aan de Kweekschool een nieuwe entree in een tweelaags gebouw toegevoegd. Het toegevoegde volume werd op de begane grond doorgetrokken van de Kweekschool naar de nieuwbouw.



1882 : Complex bij oplevering

1954 : Verbouwing Kweekschool en Gymzaal: daken opgehoogd



1977 : Villa's op de hoek vervangen door nieuwbouw

1980 : Nieuwbouw Brinkpoortstraat en aanbouwen

De huidige configuratie

Momenteel zijn de panden in gebruik door Topicus. De buitenruimte is voornamelijk in gebruik als parkeerplaats en er is nu weinig ruimte voor groen. De aanbouw van de jaren '80 verbindt het merendeel van de gebouwen aan elkaar. Functioneel zijn hier feitelijk twee gebouwen ontstaan: het losstaande voormalige bankgebouw op de hoek Singel - Keizerstraat en de overige gebouwen Kweekschool - Gymzaal - de aanbouw inclusief nieuwbouw Brinkpoortstraat. Per gebouw is slechts één entree in gebruik die ook nog eens aan de binnenzijde van het bouwblok liggen. Hierdoor is er weinig interactie met de omgeving. De uitstraling van de nieuwbouw uit de jaren '80 is gedateerd en mist de rijkheid van de bebouwing aan de Parksingel. De gele bestickering helpt hierbij niet. Het voormalige bankgebouw op de hoek is log en past niet in de stedenbouwkundige opzet van de Parksingel. De tussenruimte tussen de Kweekschool en dit gebouw zorgt voor een onderbreking van de doorlopende singelwand.



Aanzicht vanuit de Singel op de Kweekschool



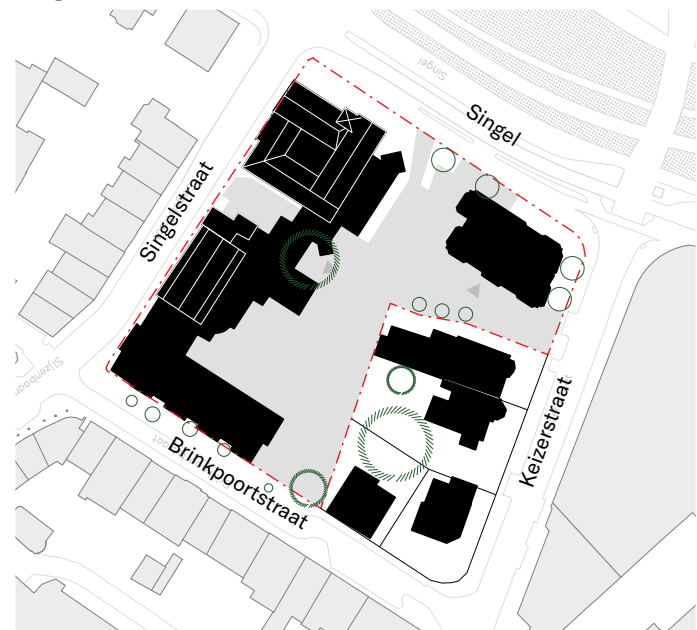
Aanzicht op het voormalige bankgebouw



Hoek van de Singelstraat / Keizerstraat



Parkeerplaats op het binnenterrein, kijkend richting de Singel



Plangebied binnen de rode grens

Waardering van de locatie

SteenhuisMeurs heeft een cultuurhistorische analyse van het blok opgesteld. Hierin zijn de kwaliteiten en de fricties van de locatie omschreven. Deze waardering vormt het uitgangspunt voor de kernwaarden. De aanpassingen die door de tijd heen zijn gedaan op de locatie hebben niet allemaal de kwaliteit die passend is binnen de stedenbouwkundige structuur van de Parksingel, of passen niet in het rijke architectonische repertoire van de Parksingel. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de locatie is om de bestaande kwaliteiten te handhaven en met een ruimtelijke ingreep van de fricties kansen te maken om de bestaande kwaliteiten te versterken. Onderstaand staan de waardevolle elementen en de fricties op basis van de analyse van SteenhuisMeurs, aangevuld met elementen die gedurende de workshops met het Q-team naar boven zijn gekomen.

Waardevolle elementen

- Stedenbouwkundige opzet van het blok
- Ensemble Kweekschool - Gymzaal
- Rijkheid architectuur Kweekschool - Gymzaal
- Bomen in het hart en aan de Brinkpoortstraat
- Erfafscheidingen en hekwerken rondom de Kweekschool

Fricities

- Voormalige bankgebouw past niet in het ritme en de schaal van de Parksingelstructuur.
- Aanbouw jaren-80 maakt Kweekschool en Gymzaal functioneel één gebouw. Er is geen interactie met de omgeving en de relatie met het voormalige schoolplein is verloren gegaan.
- Nieuwbouw Brinkpoortstraat is architectonisch niet passend bij de rijke architectuur van de Parksingel.
- Parkeren domineert nu de buitenruimte.



Kwaliteiten en fricties bestaande situatie Topicus Campus

Bron: Cultuurhistorische analyse, Blok IX op de voormalige vesting, Deventer September 2021

LEGENDA		FRICTIES STEDENBOUW	
—	Wegen	■	Niet in de historische structuur
■	Bebouwing	■	passende nieuwbouw
■	Rijkskweekschool	—	Onderbreking structuur
■	Bankfiliaal	■	Parkeren (verharding)
■	Villa's Keizer- en Brinkpoortstraat		
■	Nieuwbouw school		
KWALITEITEN STEDENBOUW		Buitenruimte en groen	
■	Karakteristieke bebouwing	●	Bomen
■	Singel: representatief front	■	Voor- en achtertuinen
■	Villa's	■	Voormalig schoolplein
■	Gymzaal	■	Groene erfafscheiding
■	(Passend in) historische rooilijn	■	Karakteristieke erfafscheiding (hekwerk, lage bakstenen muur)
		■	Tuinmuur
FRICTIES STEDENBOUW			
■	Niet in de historische structuur		

STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

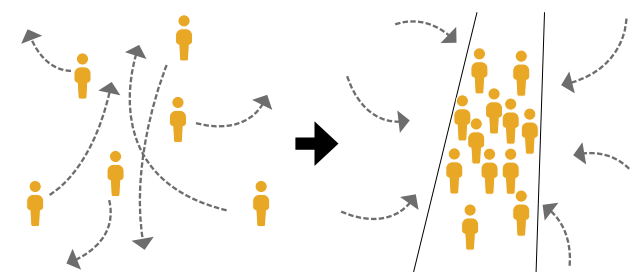
Topicus Campus integraal onderdeel van De Kien

De Kien Stadscampus omvat het stationsgebied van Deventer, de zone rondom het Stationsplein, Handelskade en Verzetslaan. Dit gebied vormt de toegang tot de historische binnenstad.

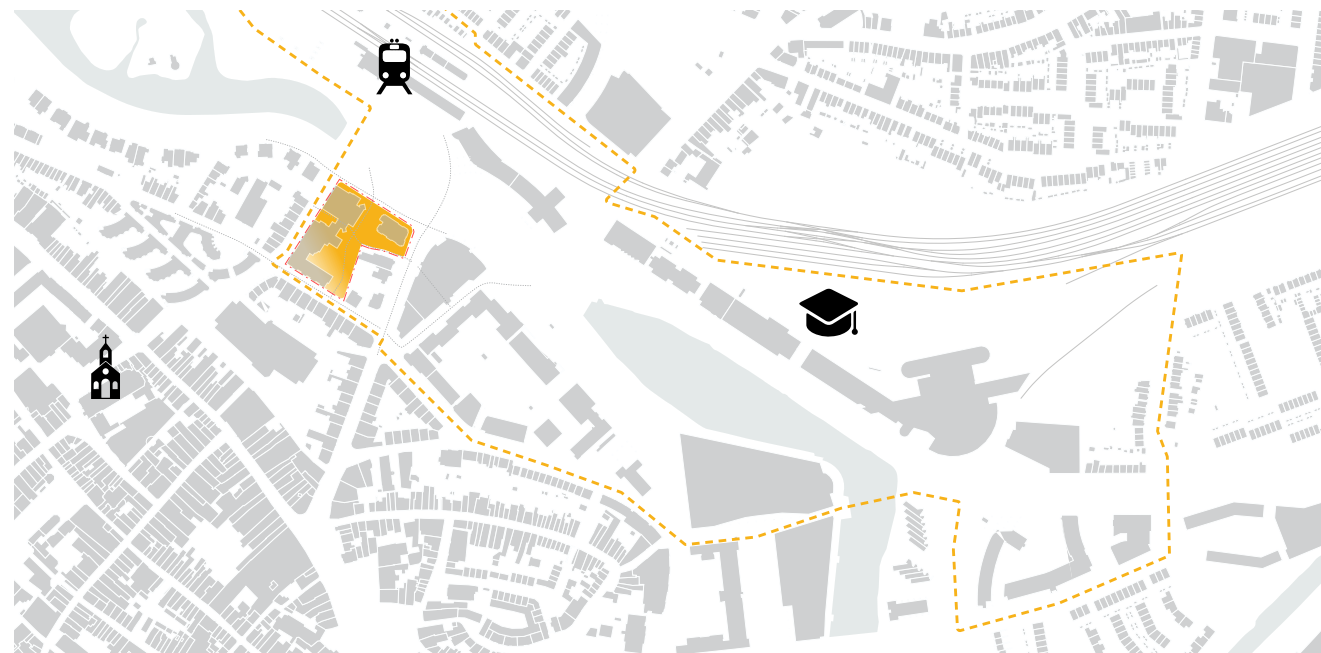
De Kien staat voor een gebied met onderwijsinstellingen en kennisintensieve bedrijven, waar nieuwe concepten, producten en diensten worden ontwikkeld en Deventer als ICT stad op de kaart willen zetten.

In Stadscampus De Kien wordt vooruitstrevend met digitale technieken aan maatschappelijke opgaven in de leefomgeving gewerkt. (dit wordt nader toegelicht op www.dekien.nl) De bedrijven, onderwijsinstellingen en overheden binnen De Kien (zie afbeelding rechtsonder) bundelen hun kennis en gebruiken de fysieke ruimte van de stadscampus als experimenteerruimte.

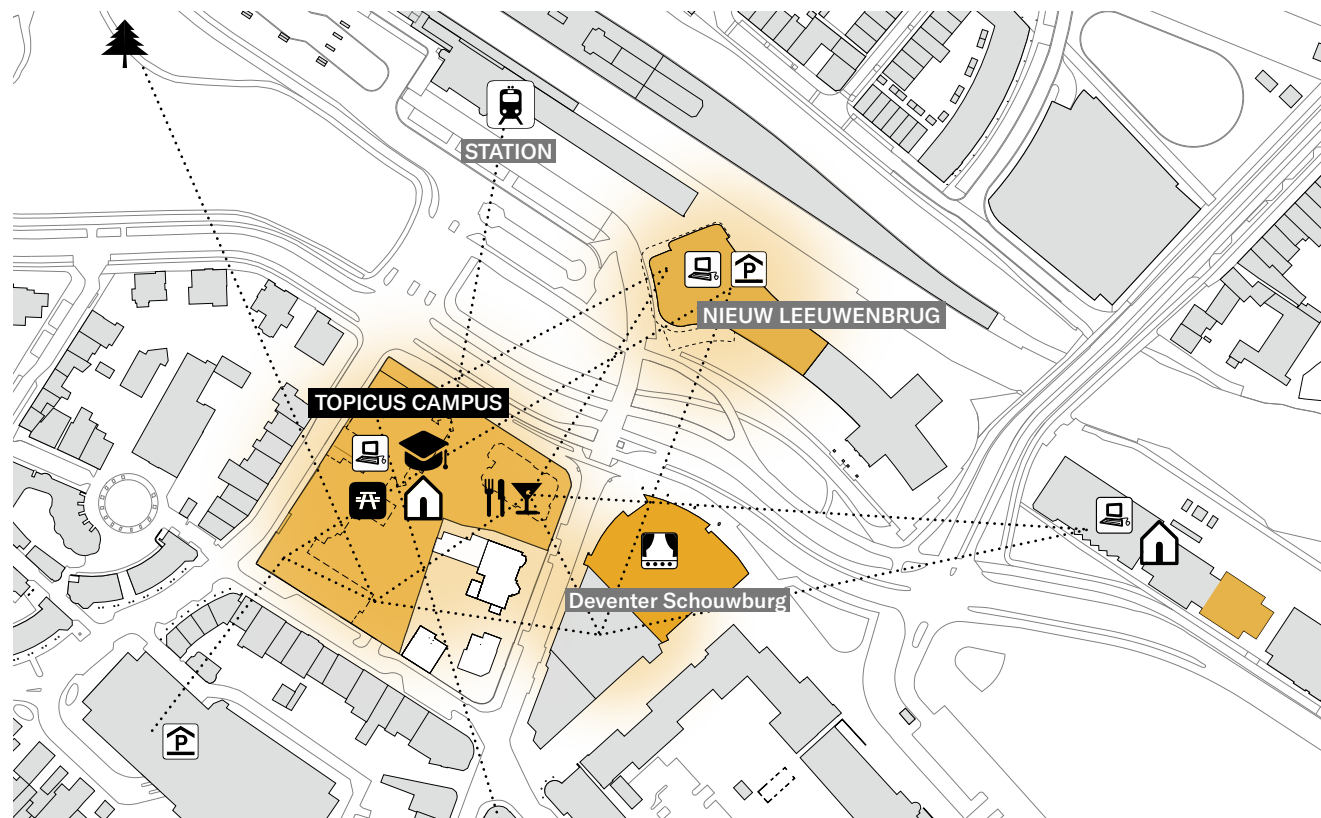
De Topicus Campus vormt programmatisch een essentieel onderdeel van De Kien. De ruimtelijke en programmatische verbinding leidt tot een samen- en wisselwerking tussen de verschillende locaties en stimuleert fysieke ontmoetingen wat essentieel is



Stimuleren van fysieke ontmoetingen door functies te clusteren



De Kien Stadscampus Deventer met daarin opgenomen het plangebied



Topicus Campus als onderdeel van een groter netwerk, in relatie tot de context

Aantrekken van talent | WWLL-filosofie

Topicus wil groeien en talent naar Deventer trekken. Talent is schaars en wordt schaarser. Een innovatief werkklimaat en modern ondernemerschap zijn vereist om talent binnen te halen. Hiervoor wordt het vestigingsbeleid, de WWLL-filosofie gehanteerd waarbij de functies Werken, Wonen, Leren en Leisure met elkaar gemengd worden. Dat vereist veel verschillende functies in de directe omgeving. De integratie van functies heeft een aantrekkingskracht van jong talent en zorgt ervoor dat werk en leven voortdurend interacteren zodat er een optimale innovatieve campus atmosfeer ontstaat dat goed past bij deze binnenstedelijke omgeving.

Innovatief werk-woonmilieu

De Topicus Campus krijgt een onderscheidende opzet waarbij de focus niet enkel ligt op programmeren en productie, maar waar (jonge) ondernemers en kennisinstellingen gezamenlijk werken aan innovatieve ideeën voor een duurzame

economie. Cruciaal voor deze activiteiten is het samenbrengen van mensen en functies, om vergaderen, brainstormen, testen, maken en kennisdeling te stimuleren. Collectiviteit vormt de basis, in een prettige omgeving die stimuleert om buiten de kaders te denken.

Er wordt een woonmilieu gecreëerd dat Topicus het onderscheidende vermogen geeft (inter)nationaal talent aan te trekken. Enerzijds ontstaat er de mogelijkheid mensen werk te bieden in een aantrekkelijke werkomgeving en anderzijds geeft het kansen om te leren en te integreren op een locatie midden in de samenleving. Daarnaast is de relatie tussen wonen en werken aan het veranderen en speelt flexibiliteit een steeds grotere rol. Arbeidstijden zijn aan het veranderen, zeker voor de groep jong talent die zelf de tijden en locaties kiezen om te werken. Daar komt bij dat duurzaamheid een steeds belangrijker thema is en er minder waarde wordt gehecht aan bezit. Deze doelgroep voelt zich

prettig in een omgeving waarin verschillende functies samenkomen en het 'daily urban system' klein is waardoor een auto vaak helemaal niet nodig is. Betaalbaarheid van woonruimte speelt een belangrijke rol. In het plan wordt daardoor bewust gekozen voor compacte woningen in verschillende prijssegmenten met veel kwaliteit. Daarnaast wordt er zowel binnen als buiten ingezet op gemeenschappelijke ruimtes om te werken, te ontmoeten en te ontspannen.

Flexibiliteit

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



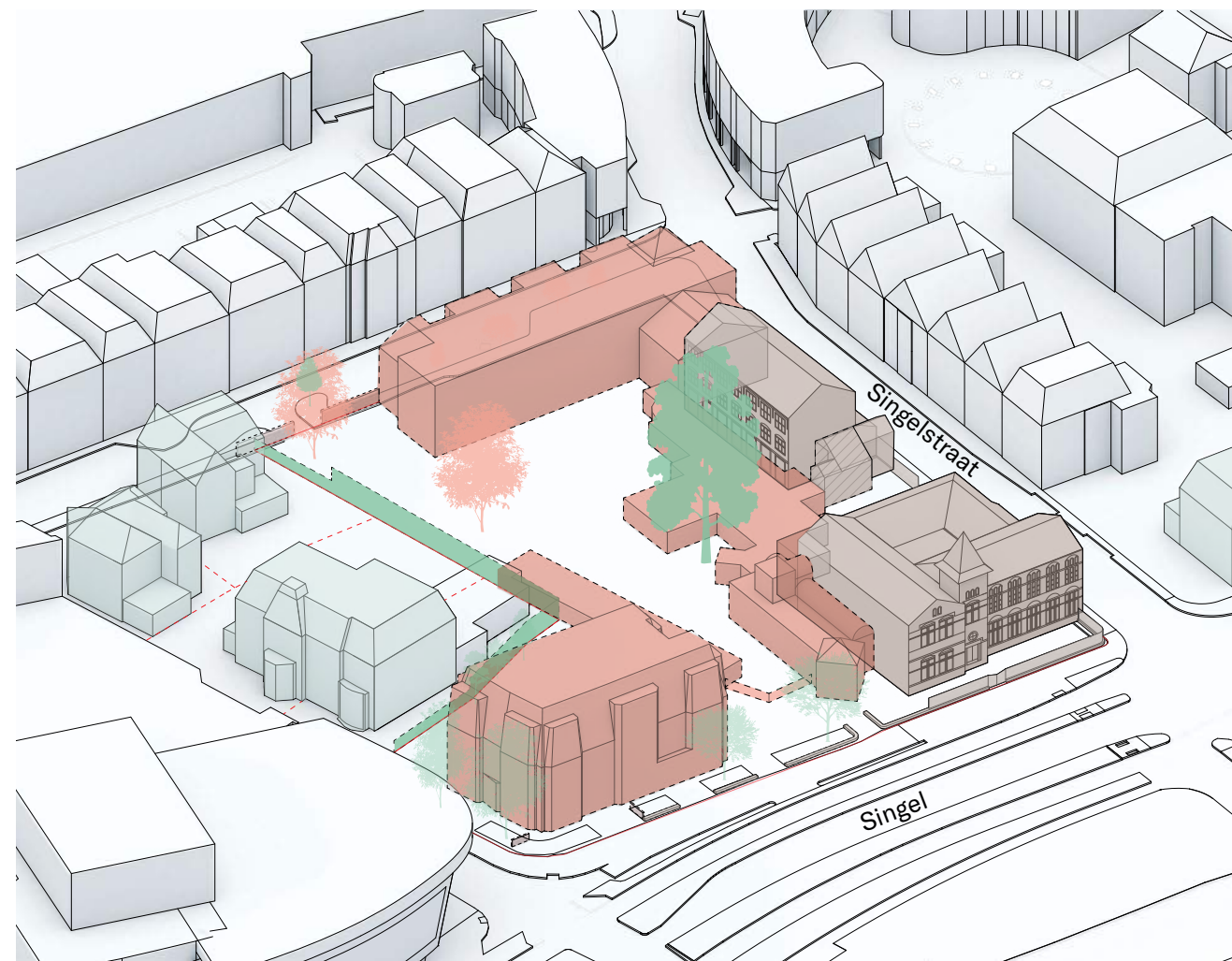
De WWLL-filosofie

De locatie ligt in een context met diverse bebouwing, verschillend in programmering, schaal, sfeer en ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied vormt onderdeel van de Parksingel en de ontwikkeling bouwt voort op de kwaliteiten van de villastructuur. De naastgelegen gebouwen, de Schouwburg en het tegenover gelegen bedrijfsverzamelgebouw de Leeuwenbrug, zijn geheel afwijkende gebouwen in maat en schaal en vallen buiten het Beschermd Stadsgezicht.

Het voormalige bankgebouw op de hoek Keizerstraat - Singel, de jaren-80 aanbouw aan de Kweekschool en Gymzaal, de nieuwbouw aan de Brinkpootstraat en het parkeerterrein worden niet behouden.

Het duurzaam behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen vormt het uitgangspunt. Om dit uitgangspunt te toetsen is er een Boom Effect Analyse uitgevoerd die concreet inzicht geeft in te nemen maatregelen tot behoud van de te handhaven bomen. Binnen het voorliggende Masterplan kan het merendeel van de bomen in de direct aangrenzende straten duurzaam behouden worden. Binnen het terrein kunnen naar verwachting 8 van de 10 bomen duurzaam ingepast worden met inachtneming van een aantal algemene en specifieke maatregelen.

Voor de bomen welke niet duurzaam zijn te behouden geldt het advies deze voorafgaand aan de werkzaamheden te rooien en te compenseren binnen het huidige plangebied met bomen die eenzelfde financiële waarde vertegenwoordigen.



- Legenda
- Waardevolle elementen te behouden
 - Waardevolle elementen buiten plangebied
 - Ontwerpintentie waardevol, huidige uitvoering zeer matig
 - Afgewaardeerde elementen, niet duurzaam te behouden bomen
 - Te behouden bomen



Fricties



Kwaliteiten

De locatie in relatie tot de context

Het plangebied functioneert als onderdeel van de grotere context, dat samengevat is in de vier beschreven onderwerpen:

1. Welkom in Deventer

De locatie vormt een duidelijke markering van de rand van de historische stad.

Toevoegen van gemixt programma.

In dit gebied worden werken, wonen, leren en ontspanning samengevoegd. Toevoegen van een gevarieerd programma geeft reuring en levendigheid gedurende de gehele dag. Kleinschaligheid in functies passend bij de plek, waarbij relaties ontstaan met andere nieuwbouw die in de stadscampus wordt ontwikkeld.

Plekken met verblijfskwaliteit

De locatie is niet alleen voor de gebruikers van Topicus, maar van waarde voor de stad.

Dynamisch stedelijk silhouet

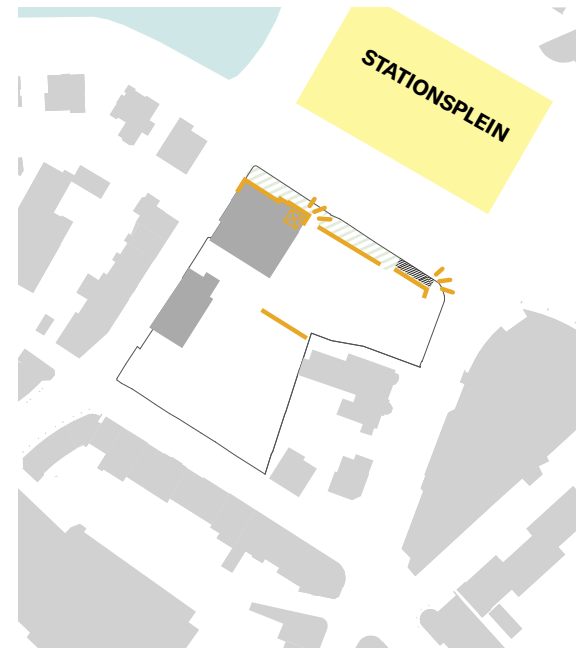
De maat en schaal van het stationsplein is over tijd veranderd. De ontwikkeling speelt hierop in door een fijne maat en schaal direct aan het stationsplein en bebouwing in de tweede lijn.

2. Structuur van de Parksingel

De structuur van de Parksingel wordt weer doorgezet. De rand van de historische stad/ beschermd stadsgezicht blijft leesbaar. Op de hoek Keizerstraat/ Singelstraat komen twee villa's met een doorlopende voortuinzone die verwijzen naar de historische stedenbouwkundige opzet van het bouwblok.

Korrel en tussenruimte

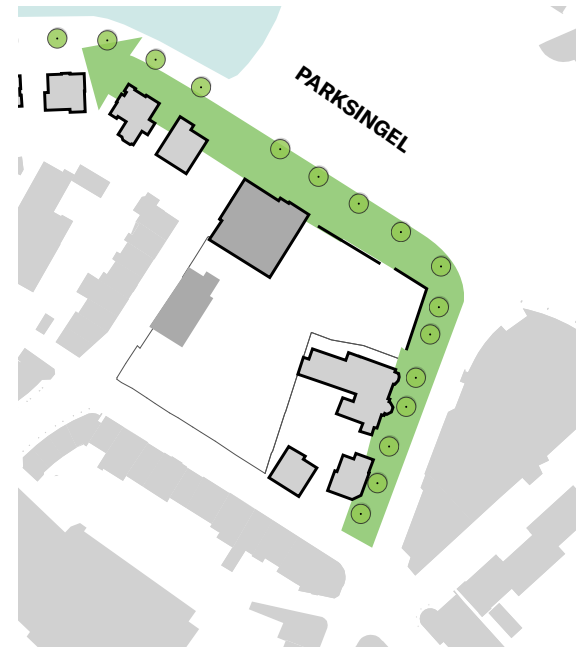
De korrelgrootte en de tussenruimte van de gebouwen sluit aan bij de opzet van de morfologie van de Parksingel. Er ontstaan losstaande volumes met een groene tussenruimte en een wisselwerking tussen gebouw en buitenruimte.



Levendig stadssilhouet aan het stationsplein met bebouwing in tweede lijn.



Tot 1977 situatie hoek Singel - Keizerstraat



Structuur van de Parksingel met de doorlopende villa's.



Huidige situatie hoek Singel - Keizerstraat

3. Stadsstraten – wanden en profielen

De routes naar de binnenstad vanaf het stationsgebied worden geactiveerd. Levendige plinten aan het stationsplein geven hier een impuls. Met name de hoeken zijn belangrijke schakels in de route van het station naar de binnenstad, zoals ook het Finch Boutique Hotel dit mooi doet.

Om het gevoel van de binnenstad te versterken wordt in het project ingezet op de vertraagde stad. Het parkeerbeleid van de stad wordt gevolgd: auto's in de historische stad worden opgelost in omliggende parkeergarages. Op het kavel is er geen ruimte meer voor de auto. De huidige parkeerplaatsen binnen het profiel van de Brinkpoortstraat kunnen in aantal behouden blijven.



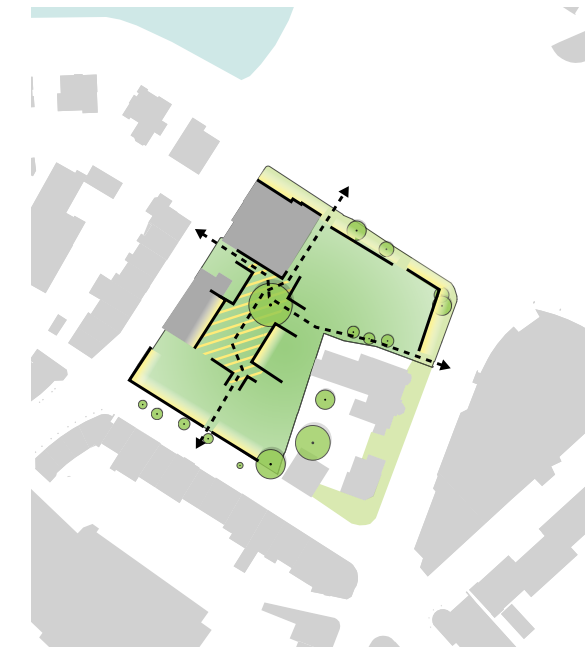
De wanden en actieve plinten op de hoeken aan de stadsstraten begeleiden de route van de stad naar het station.



Levendige stadsstraat Keizerstraat

4. Fijnmazig netwerk van groene plekken

Naast de hoofdstructuren ontstaat een fijnmazig netwerk, dat informele verbindingen aangaat met de omgeving. Het gebied kent hiermee een mate van doorwaadbaarheid. De westzijde van het blok met de binnentuin krijgt een semi-openbaar karakter. De westzijde van het blok, waar het aansluit op de villa's van de Keizerstraat is nadrukkelijk meer privé en krijgt een meer tuinachtig karakter. Er ontstaat een groenstructuur met een diversiteit aan plekken. Van formele en publieke voortuinzone, naar semi-openbare campustuin, naar meer intieme tuinzone, verbonden door groene stegen. Dit wordt nog verder versterkt door het groen ook door te zetten op of in de gebouwen door middel van groene dakterrassen en balkons.



Doorwaadbaar (typologie semi-publieke ruimte - steegjes, plein) Versterken groenstructuur (voortuinzone, geveltuinen, erfafscheidingen, daktuinen)



Huidige situatie van de woonstraten waarbij de auto dominant is

MASTERPLAN

MASTERPLAN

Topicus Campus

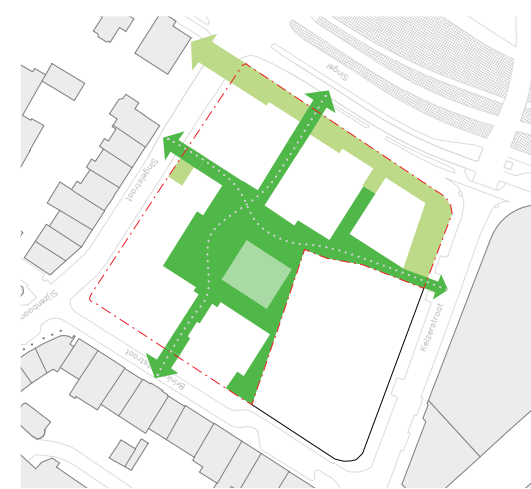
Het Masterplan volgt uit de stedenbouwkundige kaders zoals omschreven in het voorgaande hoofdstuk. De logica van de plek, die voortkomt uit de contextanalyse en het cultuurhistorische onderzoek vormt hierbij de basis van het nieuwe plan waarbij een levendige campus ontstaat door een mix van functies en een sterke samenhang van stedenbouw, landschap, architectuur en buitenruimte.

Er wordt voortgebouwd op de bestaande waarden, maar tegelijkertijd brengen de ingrepen ook een eigen tijd met zich mee. De villastructuur van de Singel met zijn groene binnenwereld vormt daarbij het leidende motief. Niet kopiëren, maar herinterpretatie kan leiden tot nieuwe en verrassende ruimtelijke concepten. Juist de diversiteit en rijkheid aan ontwerp oplossingen in de architectuur en de buitenruimte geven de Parksingel zoveel kwaliteit. Oud en nieuw vormen daarin een samenhangend geheel.

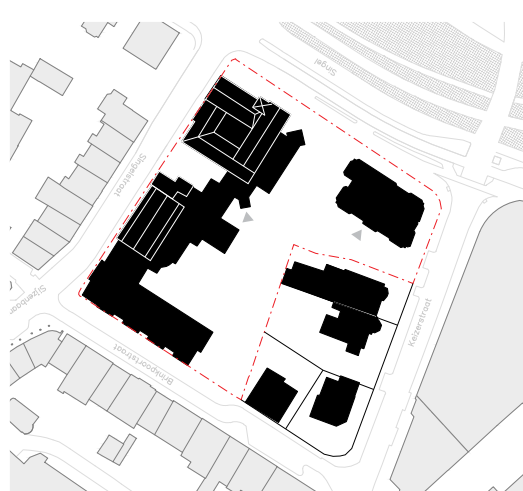
Essentieel voor de villastructuur is de groene inpassing. Het plan speelt in op de uitdagingen van deze tijd. De druk op de stad, klimaatadaptatie en toekomstbestendigheid zijn hierin belangrijke waarden om tot een duurzame ingreep te komen voor de stad, nu en in de toekomst.



De villastructuur van de Singel met de groene contramal wordt doorgezet



Groene binnenwereld



Villa typologie



Zicht op de Rijksweekschool vanaf het station



Impressie in de binnentuin, met de Gymzaal links en de Rijksweeschool

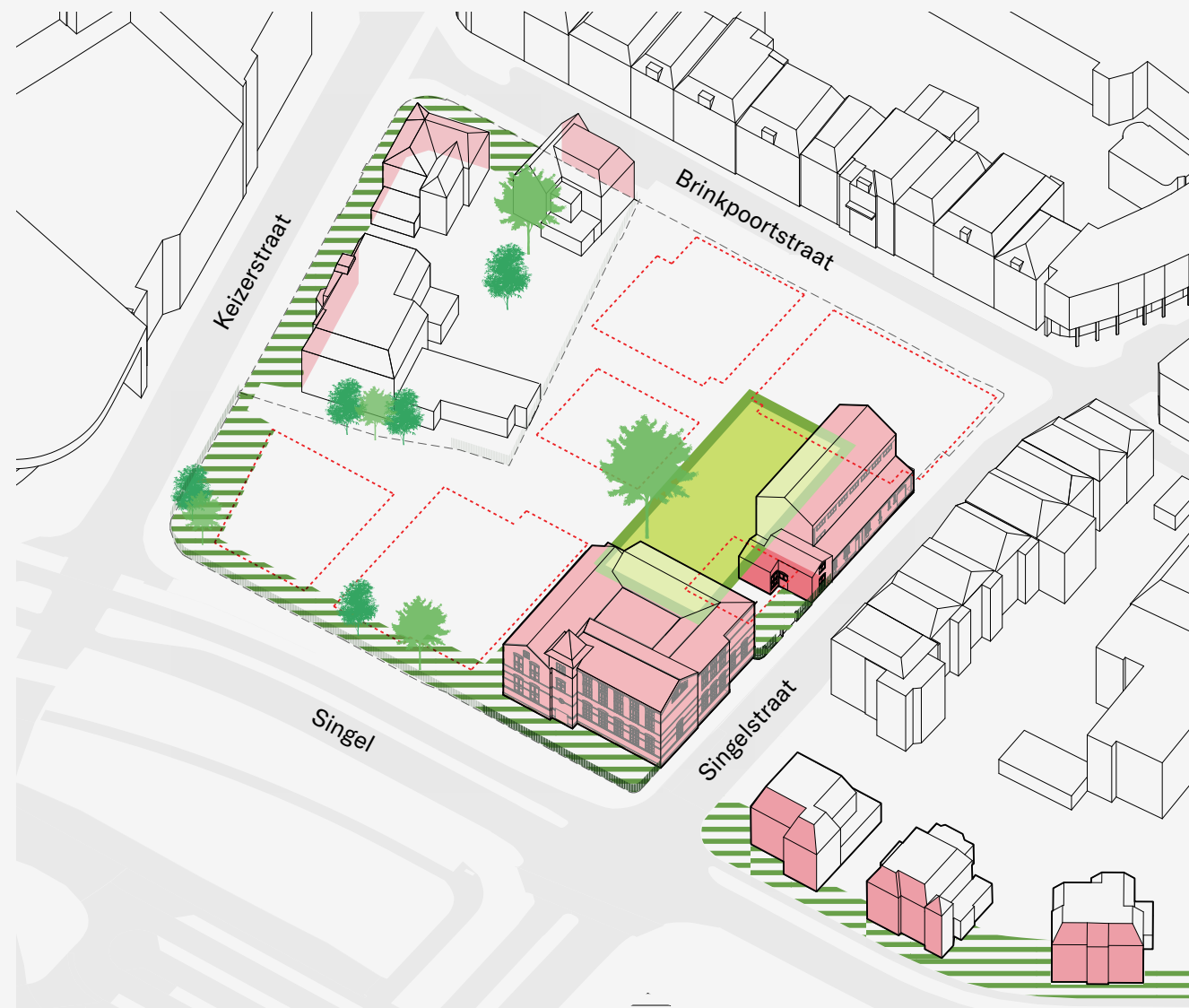


Ruimtelijk raamwerk

Ontwerpen vanuit de contramal met behoud van het bestaande erfgoed.

Het uitgangspunt is om voort te bouwen op de logica van de plek in het Beschermd Stadsgezicht. De stedenbouwkundige opzet met enerzijds de villa's aan de Singel en anderzijds het ensemble van de Kweekschool als basis. Kenmerken van het bestaande idioom van de bebouwing van de 19e-eeuwse schil worden ingezet als drager van de identiteit en op een eigentijdse manier vertaald naar de buitenruimte en nieuwe bebouwing. Voor de buitenruimte grenzend aan de Singel en de Keizerstraat vormt de voortzetting van een representatieve, voornamelijk groene, voortuinzone voor de villa's het uitgangspunt.

Met de toevoeging van nieuwe gebouwen ontstaat er een mix van oud en nieuw die het unieke karakter van de plek versterkt.



Het bestaande erfgoed en bomen



Huidige situatie Gymzaal - Kweekschool

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 Topicus Campus 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 de Topicus campus worden de buitenruimtes ontwikkeld en ontworpen zodat deze invulling geven aan actuele en relevante thema's en tegelijkertijd krachtige onderscheidende plekken creëren voor de dagelijkse campusgebruikers, bewoners, bezoekers en omwonenden.



De gestippelde gebouwen en aanbouwen worden gesloopt.

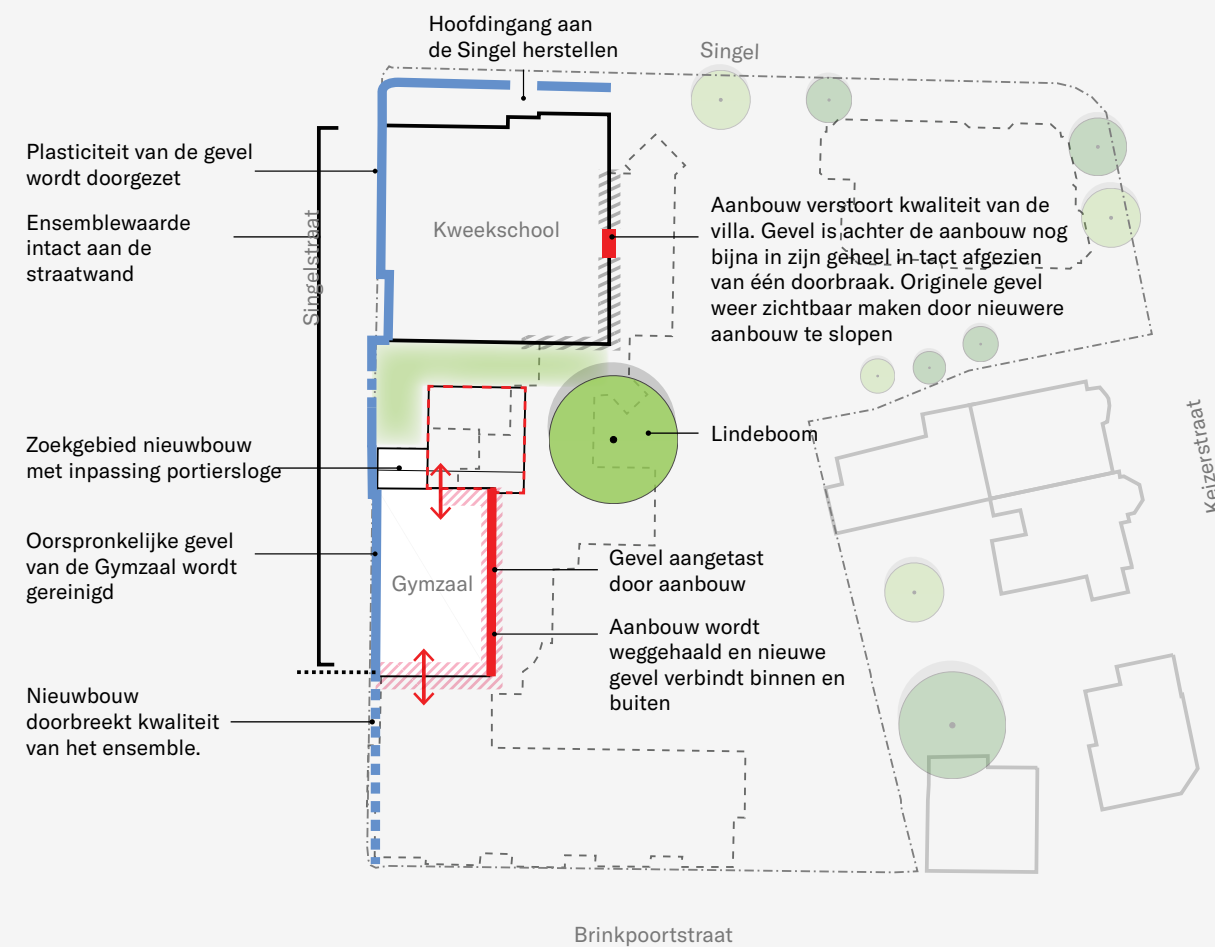
De gebouwen die behouden blijven, de Gymzaal en de Kweekschool wordt hersteld.

Bestaande kwaliteiten:

- Mooi spel van kappen en plasticiteit gevels in het ensemble Gymzaal - Kweekschool
- Duidelijke opening tussen de gebouwen waarbij Rijkswweekschool als villa aan de Parksingel staat en de Gymzaal onderdeel was van het ensemble.
- De hekwerken, poort en muurtjes.

Aandachtspunten:

- Laagbouw jaren '80 blokkeert de relatie tussen de tuin en de straat. Zicht naar de bestaande Lindeboom biedt kwaliteit.
- De buitenruimte is nu bijna volledig ingenomen door parkeren.
- De relatie tussen de Gymzaal en het voormalige schoolplein is aangetast door de aanbouw.
- De Kweekschool is aangetast door het laagbouw volume dat er tegenaan staat.
- De toegevoegde laagbouw staat dicht op de Lindeboom.



Huidige aanbouw Gymzaal - Kweekschool



De nieuwe volumes bouwen voort op het ensemble.

Relatie binnentuin:

- Zicht en doorgangen vanaf de omliggende straten naar de binnentuin en Lindeboom.

Volume C:

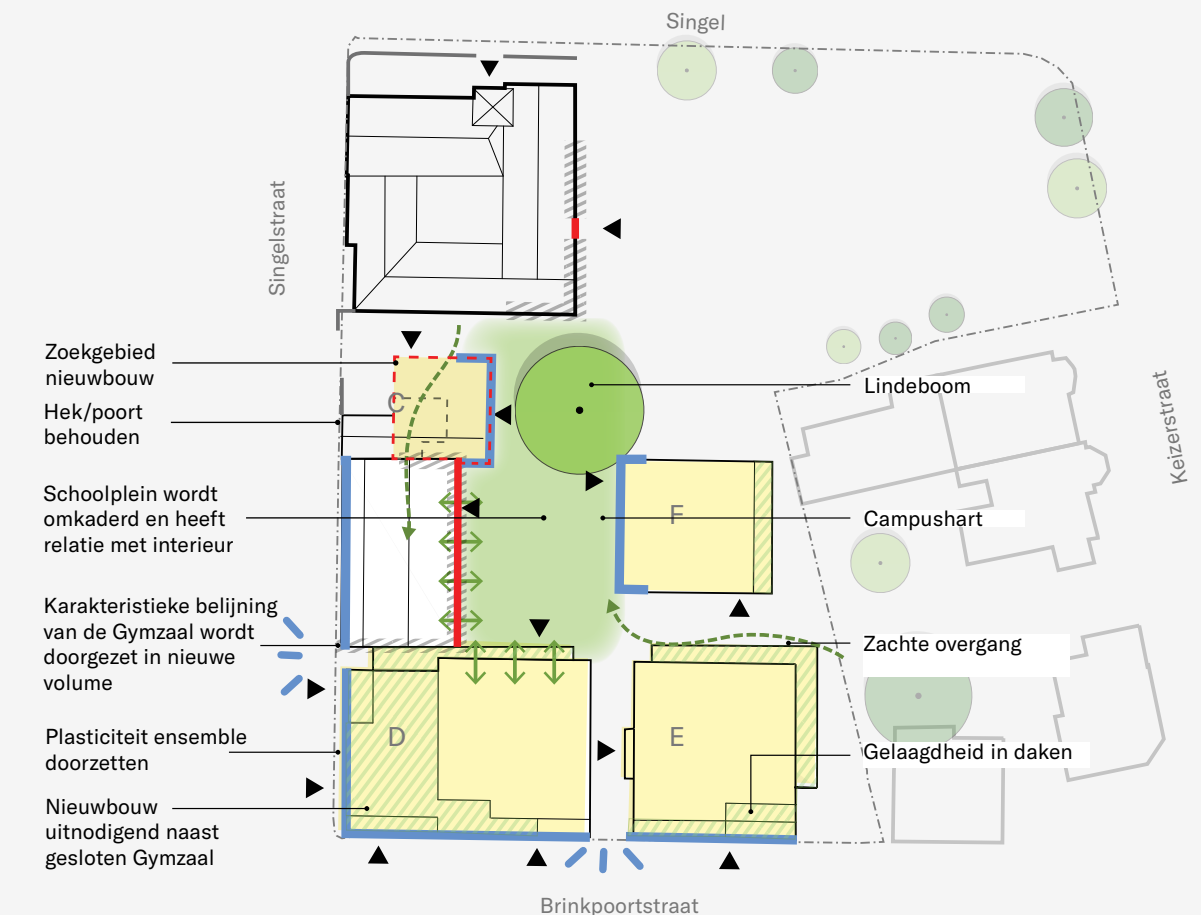
- De nieuwe toevoeging binnen het zoekgebied (een volume of kunst) vormt de nieuwe entree en verbeeldt de nieuwe tijdslaag.
- De toevoeging is teruggeplaatst ten opzichte van de rooilijn van de Kweekschool en Gymzaal en reageert op de knikvorm, hoogte en vorm van het bestaande entreegebouw. Het vormt een toevoeging en niet een op zichzelf staand element, waarmee het ensemble blijft spreken.
- De toevoeging versterkt de opzet van de Gymzaal functioneel en versterkt de verbinding met de binnentuin. Er blijft een heldere overgang tussen oud en nieuw.
- Naar de straat heeft het volume een meer gesloten uitstraling.

Volume D/E

- Volume D definieert het hoekpunt van het ensemble en heeft een uitnodigende uitstraling naast de relatief gesloten Gymzaal.
- Aan de binnentuin is er een directe verbinding tussen binnen en buiten.
- De volumes vormen een wandbebouwing en staan op de rooilijn.
- De plasticiteit van de gevels wordt doorgezet.
- De volumes hebben gelaagdheid in de daken en reageren daarmee in maat en schaal op de bestaande bebouwing en omgeving.
- Op de dakterrassen is ruimte voor groen en klimaatadaptatie.

Volume F (zie ook volgende pagina)

- Met deze verdichtingsopgave in binnenstedelijk milieu is het belangrijk de grond goed te benutten. Met het toevoegen van programma worden de campus geladen. Door de hoogte in het middengebied te benutten, ontstaat er meer ruimte tussen de gebouwen onderling en voor landschap.
- Op de campus heeft het volume een scharnierfunctie en verbindt het de villa's en het ensemble ruimtelijk en functioneel met elkaar.
- De begane grond heeft een driezijdige relatie met de binnentuin. De plint programmering in de vorm van een collectieve campus voorziening resulteert in looproutes, ontmoetingen, kennisdeling en activatie van de gebruikers tussen de individuele gebouwen.



Singelstraat: ensemble Kweekschool en Gymzaal met het nieuwe volume als toevoeging.



Brinkpoortstraat: de volumes reageren op de tegenover liggende bebouwing en hebben setbacks vanaf laag 3.

MASTERPLAN

Topicus Campus - stap 4

Villa's maken de Parksingel af

Volume A/B

- De villastructuur van de Parksingel en de groene contramal worden doorgezet met twee villa's naast de Kweekschool. De pandsgewijze opbouw, de teruggezette gevel en plastische opbouw refereren aan de villastructuur met de groene formele voortuinen aan de straat afgescheiden met een hekwerk.
- Heldere geometrie met alzijdige materialisatie en uitnodigende entrees aan de Singel als verbijzondering in de gevel.
- Op de dakterrassen is ruimte voor groen in het kader van NatuurInclusief Bouwen en klimaatadaptatie.

Volume A

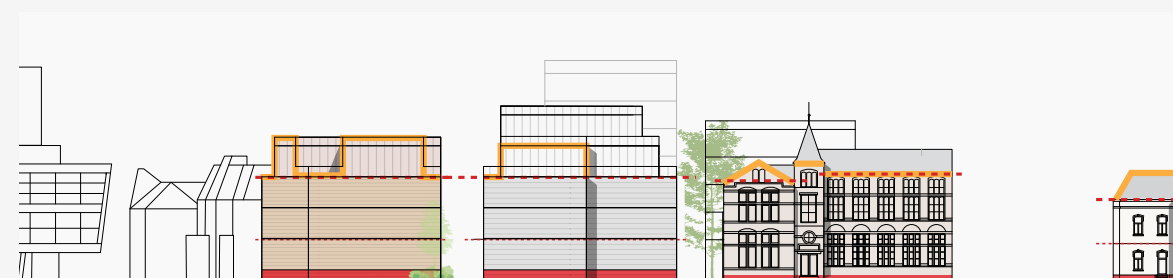
- Volume A heeft op de hoeken van de bovenste verdieping teruggelegen geveldelen, waardoor een profiel ontstaat.

Volume B

- De rooilijn van de nieuwe bebouwing ligt net iets terug ten opzichte van de entree en het torentje van de Kweekschool waarmee deze zich als meest prominent presenteert aan de Singel en er een verticale geleiding in het volume ontstaat.
- In het volume dat hoger is dan A, wordt gewerkt met terugzettingen, waardoor de lengte van de gevel wordt gebroken door het springen van de rooilijn die hiermee ook het steegje naar de binnentuin inleidt en de Kweekschool zichtbaar maakt. Hierdoor krijgt het gebouw een duidelijk profiel en valt er meer licht in de groene steegjes.
- Achter de villa's bevindt volume F zich in de tweede lijn.

Volume F

- Het volume staat achter de Parksingel structuur in de 2de lijn. Met deze hoogte mag het volume zich zichtbaar presenteren. De zichtbaarheid verschilt sterk per plek in de omgeving, wat in de 3D impressies zichtbaar is.
- Het volume wordt ontworpen als een nieuw element in de skyline van het stadsgezicht. De materialisatie, detaillering en kleurstelling moeten passend zijn in relatie tot de overige hoogteaccenten van de binnenstad.



Mix aan functies

De doelstelling is het maken van een evenwichtige en levendige campus door het mixen van verschillende functies. Het werkprogramma vormt de driver en het woonprogramma wordt daar aan toegevoegd. Het woonprogramma komt aan de Singel (A en B), in het hart van de campus (F) en op de hoek van de Singelstraat/Brinkpoortstraat (D).

De Kweekschool en gebouw E worden kantoorbestemming en gebouw C wordt gereserveerd als onderwijs functie, gelinkt aan de Gymzaal waar kantoren komen. De aanwezigheid van de onderwijs functies is cruciaal in de campus setting. Planologisch en juridisch wordt dit later in het proces geborgd.

Doelgroep

Net als andere gemeenten bereidt Deventer zich voor op verdere groei en ontwikkeling en wil het naast voldoende woningen aanbieden voor de bewoners, de regionale positie benutten. Dit wordt gedaan door het aantrekken van huishoudens die de stedelijke economie kunnen versterken, een brede groep goed opgeleiden die in een stedelijke omgeving willen wonen.

De woningen zijn in beginsel bestemd voor Topicanen. Dit zijn werkende professionals, veelal bestaande uit 1-persoons huishoudens, voornamelijk werkzaam in de IT. Er wordt ingezet op collectiviteit en ontmoetingsplekken voor de bewoners waardoor ontmoetingen plaatsvinden en voorzieningen aan de stadsstraten gepositioneerd zijn die van meerwaarde zijn voor de grotere context.



Gebalanceerde verdeling - geen clustering van functies.

Overzicht verdeling programma*

Wonen / Lobby	ca. 7.150m ²	50%
Werken / Kantoren	ca. 4.000m ²	28%
Onderwijs	ca. 390m ²	3%
Voorzieningen	ca. 1.560m ²	11%
Bovengronds totaal	ca. 13.100m²	
Techniek / fietsparkeren	ca. 1.200m ²	8%
Ondergronds totaal	ca. 1.200m²	
Totaal	ca. 14.300m²	100%

* De percentages zijn gebaseerd op de bovenstaande axonometrie waarbij op de begane grond een reservering is aangenomen voor de woninglobby. De totale oppervlaktes zullen in de planuitwerking verder worden uitgewerkt binnen de vastgestelde kaders.

In 2022 heeft de gemeenteraad het concept masterplan vastgesteld en enkele aanvullende kaders meegegeven. Deze kaders hebben er toe geleid dat het totale bovengrondse volume is afgenomen. Daarnaast is er voor gekozen om functies in het gebied te mixen en niet in de gebouwen omdat de gebouwen hiervoor te klein zijn.

Dit samen maakt dat er een heroverweging heeft plaatsgevonden in de verdeling van het programma. De basis van de ontwikkeling is het WWLL principe waarbij het doel is om een internationaal onderscheidend woon/werkmilieu te maken. Minder programma vraagt om scherpe keuzes in het programma. Sinds corona is thuis werken duurzaam verankerd in onze samenleving. Hierdoor is er minder kantoor programma nodig en is juist de campus ontwikkeling waar wordt ingezet op interactie en ontmoeting cruciaal. Er is nog steeds een grote behoefte aan wonen. Niet alleen in de campus maar dit is gemeentebreed het geval.

Er is gezocht naar een nieuwe balans in de programma verdeling waarin enerzijds tegemoet gekomen wordt aan de heroverweging door minder programma te realiseren en daarnaast de noodzakelijke mix aan functies om een levendige campus te borgen. In afwijking van het concept masterplan is gekomen tot de volgende wijziging.

Wonen wordt maximaal 50% i.p.v. 40% en onderwijs krijgt een duurzame borging door een eigen gebouw. De nieuwe mix wordt 50% wonen, 30% werken en 20% voorzieningen.

Vanuit ooghoogteperspectief en het straatniveau manifesteert het leven en kwaliteit van de stad zich. De plint en eerste twee lagen van de gebouwen is waar de interactie tussen publiek en privaat plaatsvindt. Om de leef- en gebruikskwaliteit te garanderen is het belangrijk dat er goed vormgegeven plinten komen op straatniveau ingevuld met een mix van programma.

Een goed vormgegeven plint biedt differentiatie in het straatbeeld, heeft entrees en ramen die contact maken tussen de gebruiker en voorbijganger. De kernen van de woningen en installaties worden zoveel mogelijk in het midden van de volumes geplaatst zodat ruimtes aan de gevel vrij indeelbaar zijn.

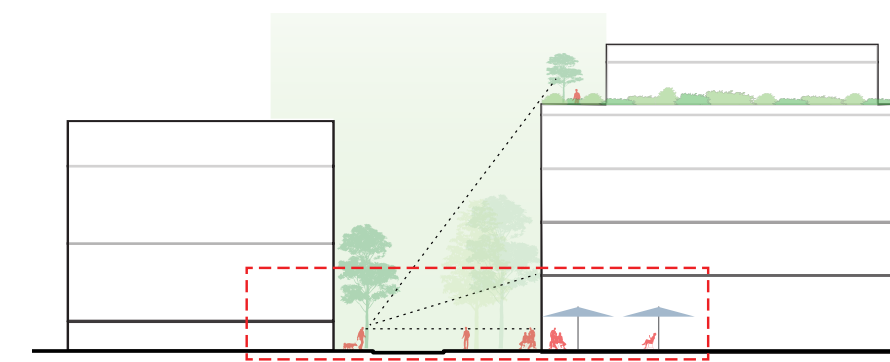
In de plinten komt een aantrekkelijke programmamix. De functies variëren van daghoreca die ontmoeten versterkt en een schakelfunctie is voor gebruikers buiten de campus, recreatie, evenementenruimte en werkplekken. De variatie aan functies is cruciaal voor de leefbaarheid van de campus en de stad.

Doordat de functies verspreid over de campus liggen en het programma in de plinten is verbonden met de buitenruimte wordt het blok aantrekkelijk om doorheen te waden en ontstaan er routes. De plinten grenzend aan de binnentuin hebben hierin een belangrijke rol en verbinden de functies en gebruikers met elkaar. De openingstijden van de functies en routes hebben een impact op de gewenste rust en reuring op de verschillende momenten van de dag en nacht.

Het binnenterrein wordt overdag openbaar toegankelijk. De mogelijkheid om het terrein af te sluiten in de avond en nacht wordt voorzien in de vorm van afsluitbare hekwerken. Deze hekwerken worden in samenhang met de architectuur ontworpen en worden opgenomen in de erfafscheiding van de representatieve voortuinzone of liggen in de 'stegen' op enkele meters achter de voorgevelrooilijn. Er wordt voor het gebied een VVE opgericht. Deze VVE zorgt voor het onderhoud van het groen, handhaaft en draagt zorg voor het afsluiten van het gebied indien dit gewenst is ter voorkoming van overlast.



Plekken: strategisch positioneren van functies

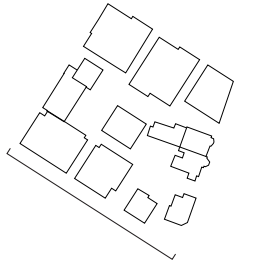
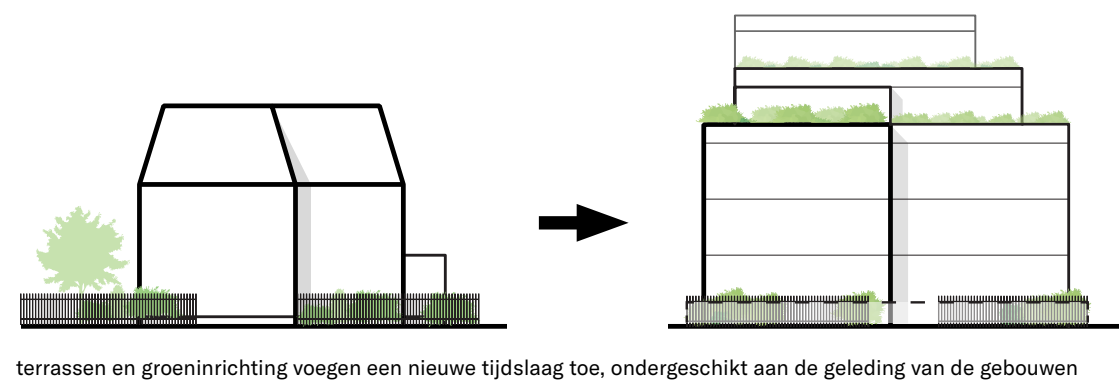
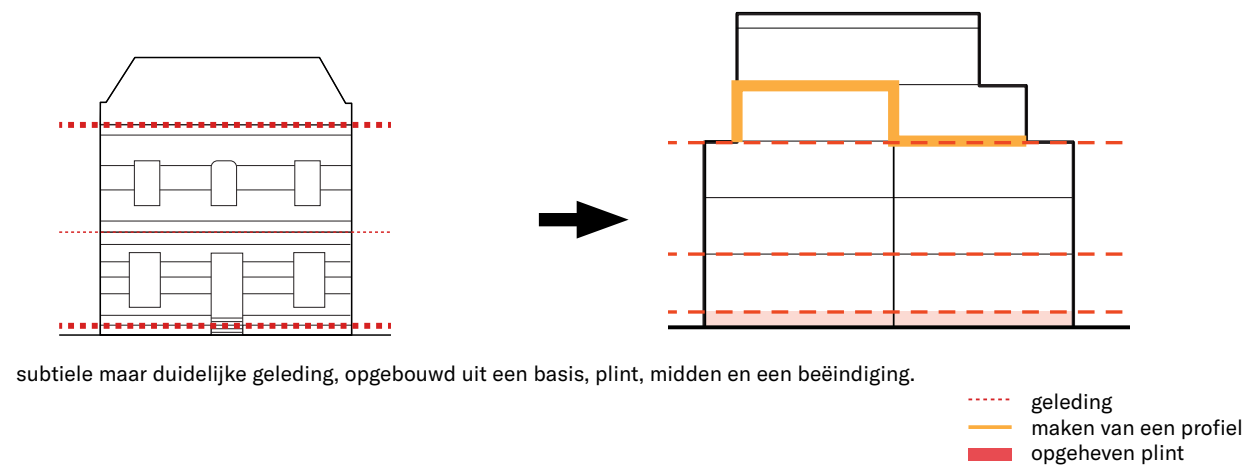


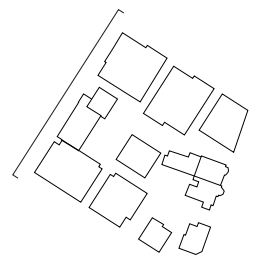
Ontwerpen vanuit ooghoogteperspectief

Het daklandschap speelt een sterke rol in het beschermd stadsgezicht van de huidige stad. De daken kennen diversiteit, er is afwisseling in vorm en opbouw en tegelijkertijd vormen ze een mooie eenheid. In het nieuwe plan wordt deze samenhang en afwisseling doorgezet, maar tegelijkertijd ook een nieuwe laag toegevoegd.

De gebouwen, daken en ondergrond spelen nu geen rol in de klimaatadaptatie, terwijl er op dit thema een zeer belangrijke opgave ligt. We voorzien hierin voor de nieuwe bebouwing een belangrijke rol.

De volumeopbouw refereert naar de villatypologie, waarbij door middel van verschil in textuur en/of materiaal in de architectuur de opbouw van de basis, plint, midden en een beëindiging worden benadrukt. De plint en middenlaag reageren in maat en schaal met de omliggende context. De beëindiging ligt teruggelegen ten opzichte van de rooi- en gootlijn, geeft profiel aan de volumes en creëert een eenduidig groen daklandschap. Het groene daklandschap draagt bij aan het beleefbaar maken van natuur in de stad.





Singelstraat



Zicht vanaf Sijzenbaanplein

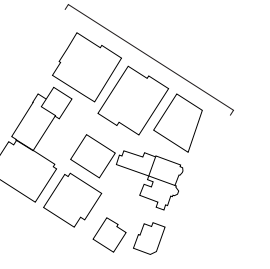


Singelstraat (inkijkend) en Brinkpootstraat



Zicht vanaf de Keizerstraat

MASTERPLAN
Inpassing in de context



Straatwand aan de Singel



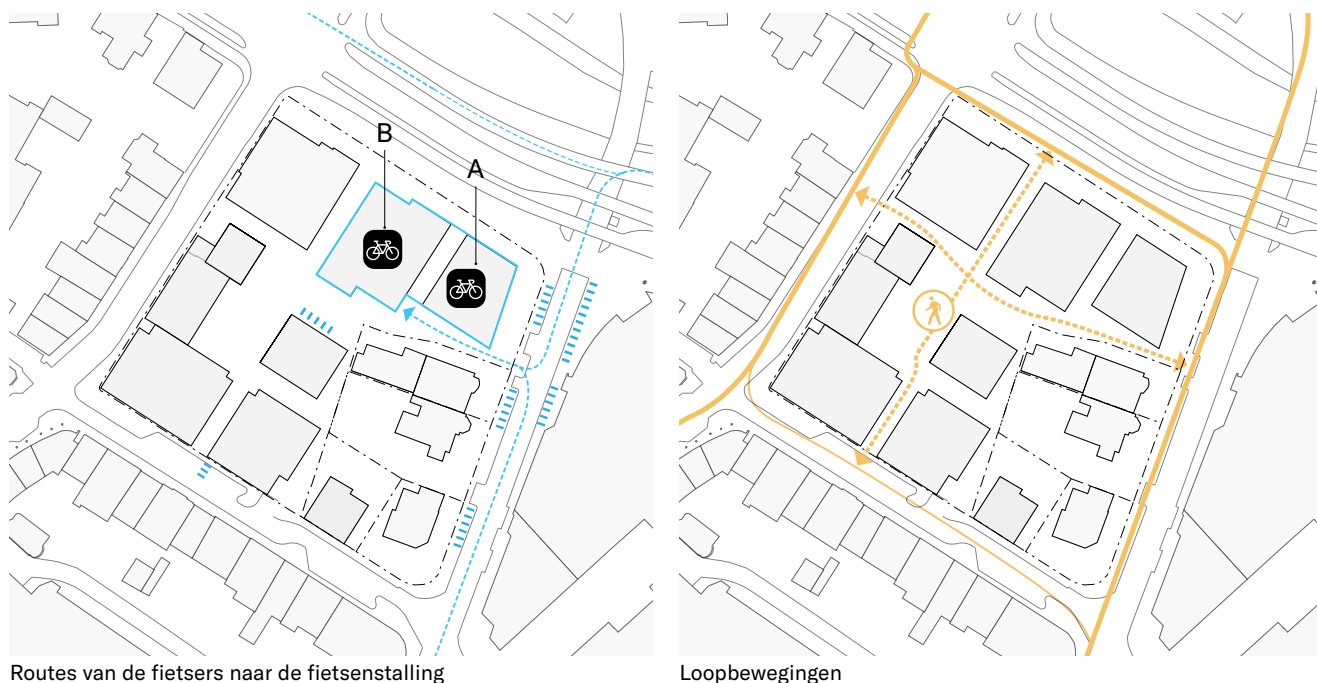
Kweekschool vanaf het station



Zicht vanaf de Keizerstraat

Fietsparkeren

Fietsgebruik wordt gestimuleerd en is voor de gebruikers van de campus samen met het OV het belangrijkste vervoersmiddel. Het fietsparkeren voor gebruikers en bewoners wordt binnen het perceel in pandig opgelost in makkelijk te bereiken half verdiepte en/ of ondergrondse stallingen onder volume A en B. Hier worden voldoende plekken gerealiseerd voor gewone en elektrische fietsen. De toegang tot de ondergrondse fietsenstalling geschiedt via een in pandige hellingbaan in gebouw B. Vanuit de stalling lopen de gebruikers en bewoners via de binnentuin naar de omliggende functies en woningen, wat de levendigheid van het maaiveld versterkt. Voor bezoekers van de horeca of andere publieke functies worden enkele fietsparkeerplekken in de buitenruimte toegevoegd. In de Keizerstraat zijn reeds fietsaanleunbeugels aanwezig. Nabij gebouw F en in de Brinkportstraat bij de toegang tussen gebouw D en E worden fietsaanleunbeugels voor bezoekers toegevoegd. Handhaving voor wat betreft het stallen van fietsen en scooters op de juiste plek valt onder de verantwoordelijkheid van de terreinbeheerder / VVE.



Routes van de fietsers naar de fietsenstalling

Loopbewegingen



Veilige route naar de entree



Hellingbaan / trap



Zichtbare en transparante entree

Aangehouden voor aantal fietsen		
wonen	2 <50 en 3 >50 - <75	ca. 235 fietsen
bezoek wonen	0,5 fiets per woning	ca. 55 fietsen
kantoor (personeel)	1,9 fiets p.100m ² BVO	ca. 75 fietsen
onderwijs	13,2 fiets p.100m ² BVO	ca. 75 fietsen
lifestyle + horeca	9,6 fiets (gem.) p.100m ² BVO	ca. 70 fietsen
Totaal nodig		ca. 510 fietsen ca. 1.200 m ²

• Het fiets parkeren wordt in aantallen conform het bouwbesluit van 2015 voor woningen en conform de Deventer nota fietsparkeernormen van 2013 opgelost.
• Wat vormgeving betreft wordt er gestreefd naar gezamenlijke en zo eenvoudig mogelijk bereikbare voorzieningen, die aansluit op de wijze waarop hier in de zgn. Amsterdamse bouwbrief mee wordt omgegaan.

De parkeerbalans bevat zowel de Topicus locatie (De Topicus campus) als de locatie Leeuwenbrug (het deel in gebruik door Topicus), omdat beide onder de organisatie van Topicus vallen. Daarmee kan men de parkeergelegenheid (her)indelen om optimaal aan de gemeentelijke uitgangspunten voor invullen van de parkeerbalans te voldoen. Uitgangspunt is de parkeerbalans van 10 september 2024 (bijlage).

Huidige situatie

Parkeerbehoefte - Locatie Leeuwenburg bestaat uit een origineel deel met een recente toevoeging. In beide gevallen is het gebruik 'kantoor zonder baliefunctie'. De behoefte is in totaal 96 parkeerplaatsen (origineel 85 plus 11 voor de toevoeging). Locatie Topicus Campus bestaat uit de Kweekschool, Gymzaal en aanbouw Kweekschool, vleugel Brinkpoortstraat en het entreegebouw. Al deze locaties, op de Topicus Campus, zijn in gebruik als 'kantoor zonder baliefunctie'. Totale behoefte is 68 parkeerplaatsen.

Totale behoefte is daarmee **164 parkeerplaatsen**. Er is geen sprake van dubbelgebruik, omdat er slechts één functie gebruik van maakt. Het bezoekersaandeel van deze functie is laag (5%). Hieraan wordt ruimschoots voldaan, aangezien de parkeerlocatie Leeuwenbrug openbaar toegankelijk is.

Parkeergelegenheid - Op de Topicus locatie zelf zijn in totaal 57 parkeerplaatsen in gebruik (Bijlage 1). Daarnaast geeft de gemeente 50 vergunningen uit aan de gebruikers van het carré. In totaal zijn daarmee **107 parkeerplaatsen** beschikbaar. Alle parkeerruimte in garage Stationsplein wordt in de huidige situatie contractueel gebruikt door de

gemeente. Deze telt niet mee in de parkeerbalans, maar men kan hier wel parkeren: De garage is op weekdagen zelden helemaal vol.

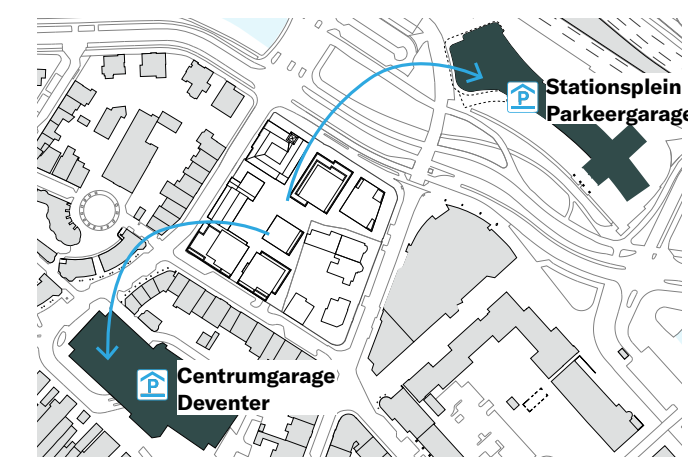
Nieuwe situatie

Parkeerbehoefte - In de nieuwe situatie verandert de locatie de Topicus Campus. De kantoorfuncties en onderwijs worden verplaatst naar de Kweekschool, Gymzaal. De recentere aanbouw van de gymzaal en Kweekschool verdwijnen en worden in gebouw C gepositioneerd. In het nieuwe gebouw E komt een kantoorfunctie. De huidige kantoorlocatie aan de Brinkpoortstraat en in het oude ABN gebouw aan de Singel komen te vervallen.

Aan de locatie worden drie functies toegevoegd: 'lifestyle', onderwijs en wonen. De normering daarvoor wordt als volgt ingeschat. Lifestyle - Enerzijds bestaat dit uit diverse functies in de toekomstige plinten. Voor nu wordt hiervoor een gemiddelde norm genomen tussen winkelen binnenstad (3,4 pp per 100 m² BVO) en commerciële dienstverlening (1,4 pp per 100 m² BVO). Anderzijds bestaat dit uit horeca, daarvoor wordt de norm voor café / bar in de binnenstad gehanteerd. Onderwijs - Het betreft onderwijs op niveau hogeschool. Voor nu wordt een verhouding van 75% dagstudenten en 25% avondstudenten aangehouden. De norm is in aantallen studenten geteld. Wonen - Het betreft huisvesting voor werknemers Topicus gerelateerd aan de werk- en onderwijsfunctie, wat inhoudt dat men alleen daar woont als er een relatie met het werken en onderwijs is. Deze krijgen de norm 'huur etage midden' met een bewonersnorm 0,6 en bezoekersnorm 0,3. Door de toevoeging van functies ontstaan meerdere vormen van medegebruik van parkeerruimte

over de piekmomenten van de week. Belangrijk uitgangspunt is daarnaast dat de bewonersnorm van de werknemers en of studenten prioriteit heeft boven hun functie als student: De bewoners hebben de werk en onderwijsfaciliteit op loopafstand. Per saldo wordt de 'theoretische' behoefte om die reden vervangen door een aanzienlijk lagere piekbehoefte op het maatgevend moment, in dit geval de weekdag middag. De piekbehoefte is op dat moment **205 parkeerplaatsen** voor de Leeuwenbrug en de nieuwe situatie op de Topicus Campus.

Parkeergelegenheid - De 57 parkeerplaatsen op het carré komen te vervallen. De 50 vergunningen zoals die op de locatie beschikbaar zijn worden voortgezet voor de kantoorfunctie en kunnen deels worden afgenomen vanuit de 'lifestyle' behoefte. In de nieuwe situatie wordt het deel van garage Stationsplein dat daar door de gemeente in gebruik is gestopt, waardoor het resterende deel a 88 parkeerplaatsen voor de ontwikkeling vrijkomt. Het parkeeraanbod in de nieuwe situatie is daarmee **50 + 88 = 138 parkeerplaatsen**.



PROGRAMMA

Mobiliteit - parkeren

Parkeerbalans

Samengevat is de situatie als volgt:

<i>Leeuwenbrug plus Topicus Campus</i>	Vraag	Aanbod	Saldo
Oude situatie	164	107	-57
Nieuwe situatie	205	138	-67

Om vraag en aanbod is balans te brengen zijn er de volgende opties.

A In de huidige situatie is reeds sprake van een tekort tussen vraag en aanbod. De vraag is of en zo ja hoe dit historische tekort in een nieuwe situatie 'meegenomen' mag worden. In de nieuwe situatie ontstaat in dit geval een toename van de parkeerbehoefte met 10 parkeerplaatsen. Normaliter dient bij een herontwikkeling conform de norm te worden gerealiseerd of (in de centrumzone) te worden afgekocht. Het feit dat vergunningen worden afgegeven kan gezien worden als indicatie dat deze situatie is ontstaan bij het instellen van de regulering.

B In de berekening van de behoefte is de status van de 57 huidige plaatsen op het Carré een punt van aandacht. Deze plaatsen zijn in de huidige situatie naar functionele behoefte ontstaan. De ontwikkeling zet echter mede op verzoek van De Kien in op een autoluwe omgeving. De vraag is daarmee of deze plaatsen (deels) niet eerder een tijdelijke toevoeging waren in afwachting van een definitieve invulling.

C Topicus kan kiezen voor afkoop en/of alsnog afnemen van structurele parkeerruimte op korte afstand (centrumgarage) zoals dit eerder het geval was. Duidelijk is dat dit extra financiële lasten met zich meebrengt. Tegelijkertijd is de invulling van de parkeerproblematiek gebonden aan raadsaders. Tekorten die niet worden opgelost dragen bij aan de gemeentelijke parkeerproblematiek.

Op basis van de mogelijkheden genoemd in A,B kan worden gesteld dat voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte door het toevoegen van 10

parkeerplaatsen. Het bijkopen van parkeerruimte zoals genoemd onder C behoort tot de mogelijkheden waardoor voldaan kan worden aan de huidige parkeernormeringen. Echter gezien de verwachte afname van de parkeerbehoefte op deze locatie en het gewenste beleid om de omgeving autoluwer te maken vraagt dit om maatwerk. Het is dan niet noodzakelijk om nog meer parkeerplaatsen te kopen of af te kopen voor deze ontwikkeling zoals in de opmerkingen hiervoor weergegeven.

Opmerking:

Er is in de berekening van de parkeerbalans nu geen rekening gehouden met aanpassingen in de parkeerbalans op basis van de ligging van de ontwikkeling (Recht tegenover het NS station) en/of de inzet van deelauto's.

De ligging wordt in het huidige parkeerkader recht gedaan doordat de normering voor de centrumzone lager is dan de schil of de overige locaties binnen de bebouwde kom van Deventer. Er is geen aanpassing mogelijk op basis van de doelgroep. In algemeen kader geeft de gemeente wel aan dat door een jongere doelgroep van 'urban professionals' autobezit en gebruik relatief minder zullen zijn dan een gemiddelde doelgroep.

Deelauto's worden in het vigerend beleid niet benoemd. Dat is het gevolg van het jaar van vaststellen van de beleidsregels in 2015. Anno 2023 is een korting bij vormgeven van een deelauto initiatief bij diverse gemeenten deel van het beleid. Anderzijds constateren we dat het aanbod van deelauto's fluctueert en deelname vrijblijvend is. Bij eerdere experimenten werd door Deventer een set van minimale voorwaarden gehanteerd, waaronder het overleggen van een getekende overeenkomst en beschikbaarheid van het initiatief inclusief een 'welkomst-aanbieding' op het moment dat de

woningen voor koop of huur beschikbaar komen, het moment waarop potentiële bewoners ook hun situatie op mobiliteitsgebied (her)overwegen.

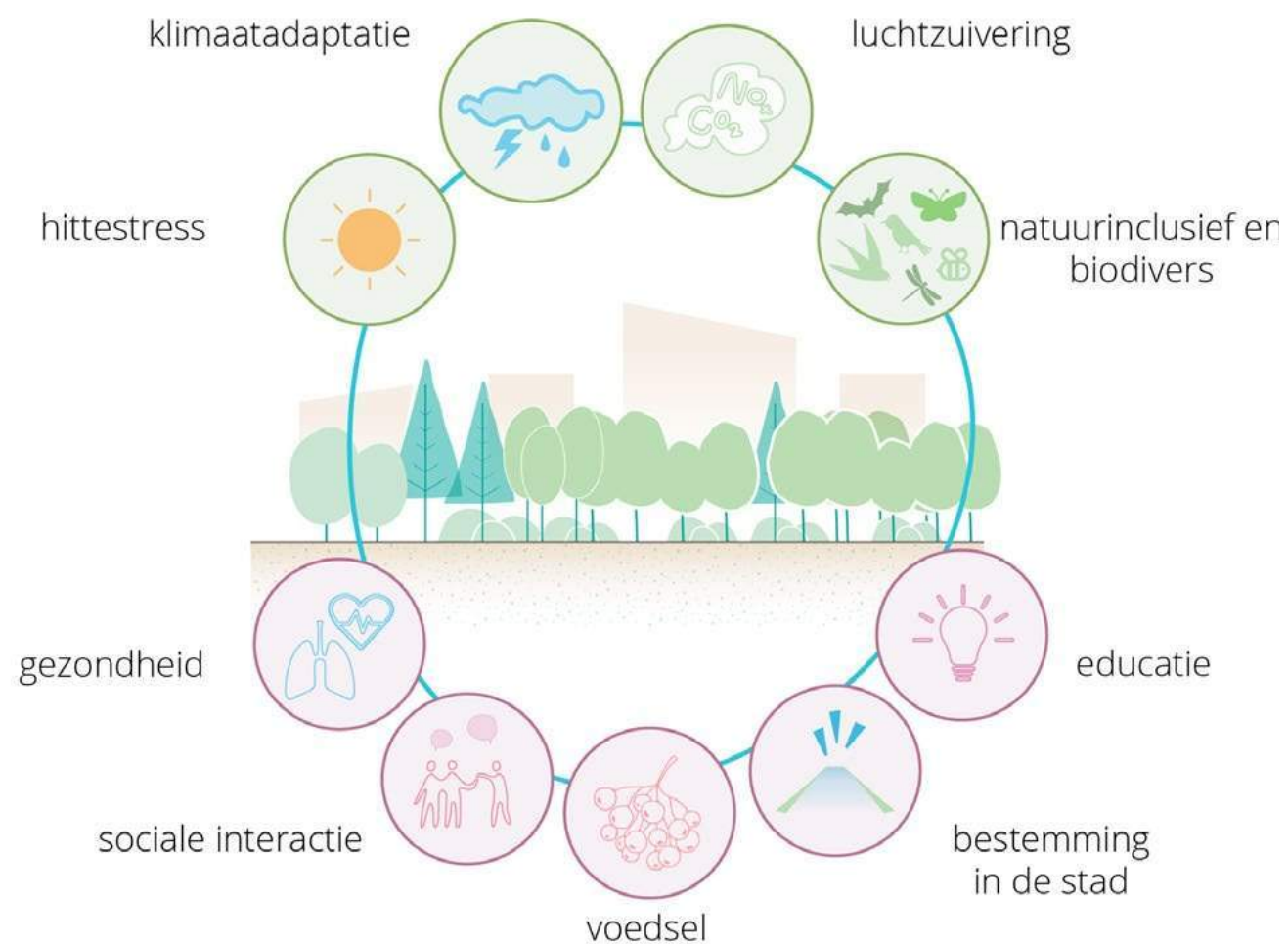
Conclusie

De huidige locatie kent een historisch parkeertekort. De ontwikkeling laat dit tekort (in geringe mate) toenemen. Door toepassing van de onder A t/m C genoemde opties kan (al dan niet in combinatie) tot een oplossing worden gekomen die binnen het vigerend parkeerbeleid past.

De uiteindelijke toets op het gemeentelijk parkeerbeleid vind plaats op basis van een definitief parkeerbalans dat onderdeel zal zijn van een aanvraag omgevingsvergunning. In het huidige Masterplan tonen we aan dat de kaders hiervoor in de huidige opzet haalbaar zijn. De reden dat de definitieve toets later plaats vindt, is dat in de detaillering een aantal factoren nog kunnen wijzigen die invloed kunnen hebben op de parkeerbalans. Het is in deze fase niet mogelijk dit vooruitlopend te detailleren. Dit komt mede door de innovatieve combinatie van (tijdelijke) huisvesting, studeer- en werkopties. Dit sluit aan bij de filosofie van Topicus en De Kien, maar vraagt om maatwerk ten opzichte van het vigerende Deventer parkeerbeleid. In lijn met andere Deventer Masterplannen wordt op basis van de huidige uitwerking aangetoond dat in de huidige vorm aan het beleidskader parkeren kan worden voldaan. Bij wijzigingen in de uitwerking dient dat uitgangspunt overeind te blijven.



Zicht lopend vanuit de Keizerstraat naar de binnentuin



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 dragen bij aan de klimaatbestendigheid van het gebied.

Gezonde omgeving

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

Hittestress en luchtzuivering

De groeninrichting voorkomt hittestress. Luchtzuiverende planten en struiken zetten overdag CO2 om in zuurstof en zorgen hierdoor voor een gezond verblijfsklimaat.

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.

Natuurinclusief en biodivers

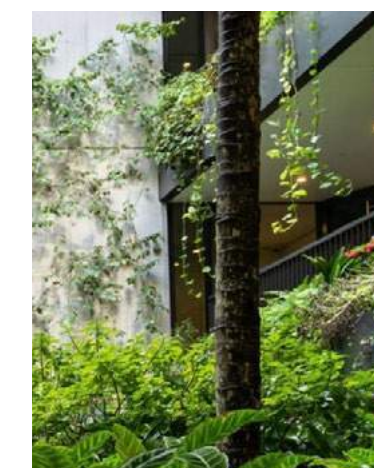
Aanplant van inheems en gelaagd groen op maaiveld, en op de diverse daken en dakranden zorgt voor een aantrekkelijke biotoop voor insecten, vlinders en vogels. Het verhoogt de biodiversiteit én zorgt voor een aantrekkelijk beeld.

Bestemming in de stad

Met de voorgestelde ingrepen voegt het plan zich binnen het beschermd stadsgezicht. Het draagt het bij aan een groene en gezonde uitstraling die de Topicus Campus een herkenbare en onderscheidende identiteit verleent en het gebied transformeert tot een bestemming in de stad.

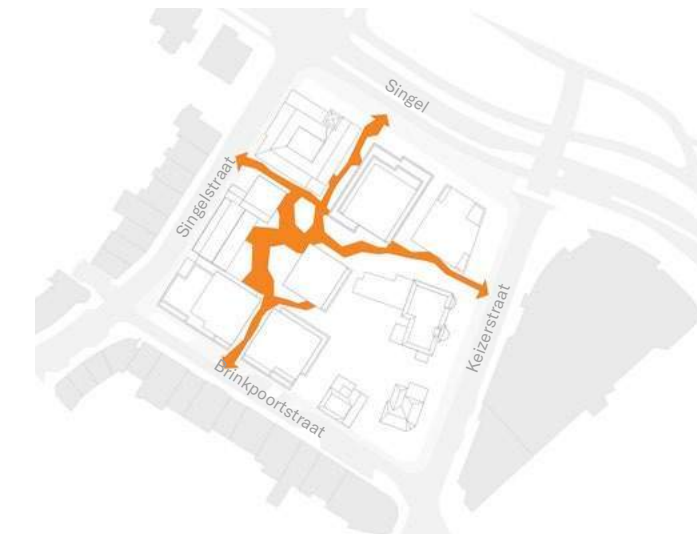
1. Zichtbare groene oase in de stad

Het binnengebied van de Topicus campus 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 openbaart het rijke groene karakter van het binnenterrein zich tot de omliggende straten.



2. 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 langzaam verkeer 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.



3. 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 groene voortuinzone. 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, ontworpen in samenhang met de bebouwing. Achter deze afscheiding is de ruimte representatief en enigszins formeel ingericht met bloeiende planten of lage struiken en enkele bomen. Soorten die regelmatig terugkomen in deze voorzones zijn onder andere Rhododendrons en Hortensia's.



Maaiveld

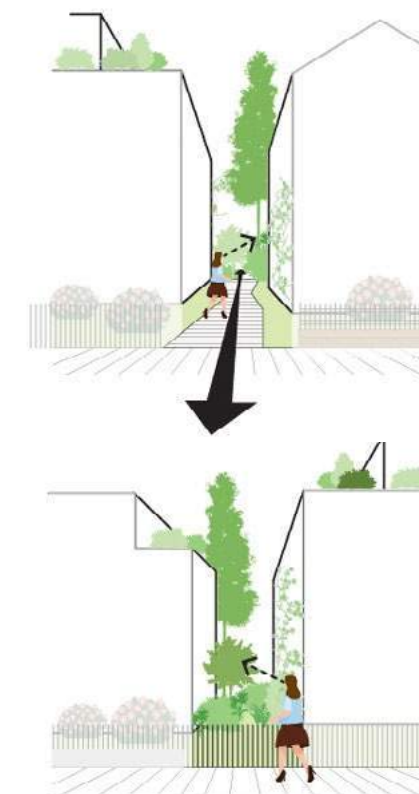
De open ruimte op maaiveld is een zorgvuldig samenspel van bebouwing en groene tussenruimte. De doorgangen vanaf de openbare ruimte tussen de gebouwen naar het binnengebied hebben een maat van circa 5 meter. Deze tussenruimtes zorgen voor zichtlijnen vanaf de straat naar de groene oase. Op een viertal plaatsen liggen hier ook paden die de toegang verschaffen tot het binnengebied. De hoofdruimte binnen het plan, ter plaatse van het vroegere schoolplein, is de centrale plek van de ontwikkeling. De afmetingen van deze plek bedraagt ruim 15 bij bijna 40 meter. Deze plek vormt daarmee de centrale ontmoetingsruimte van het plan. Door de afscheiding met de kavels van de Keizerstraat van begroeide tuinmuren te voorzien, loopt de groene oase ogenschijnlijk door tot de achterliggende tuinen. Uitgangspunt voor de maaiveldinrichting is dat maximaal 50% verhard is en minimaal 50% groen ingericht is. Het streven is om meer dan 50% groen te creëren.

Na vaststelling van de volumes en uitgangspunten zal een windhinder onderzoek worden gedaan op basis van het 3D-model. Dit vormt onderdeel van het structuuronderwerp en wordt voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure uitgevoerd.



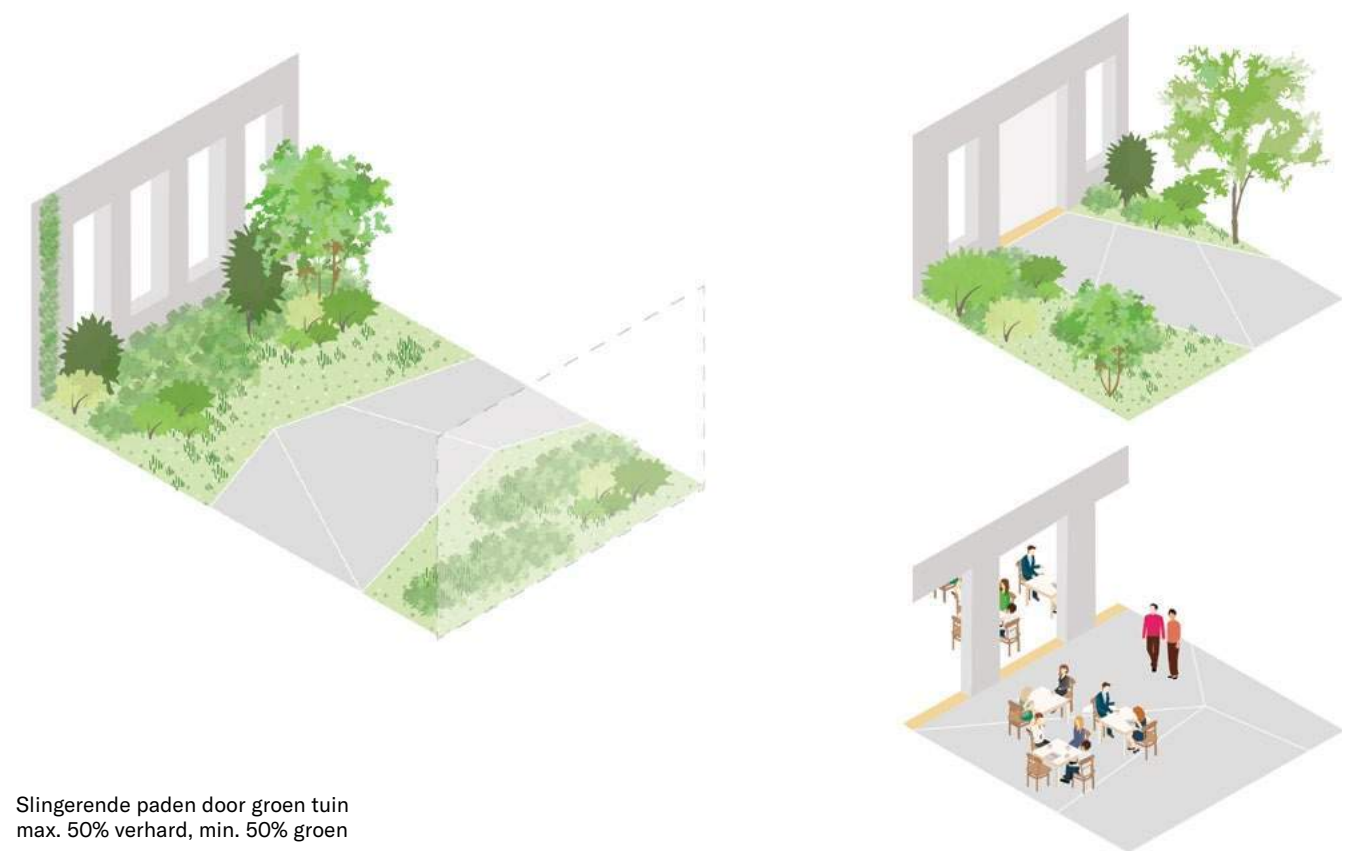
1. Zichtbare groene oase in de stad

Het rijke groene karakter van het binnenterrein is door de openingen tussen de gebouwen zichtbaar vanuit de openbare ruimte van de omliggende straten.

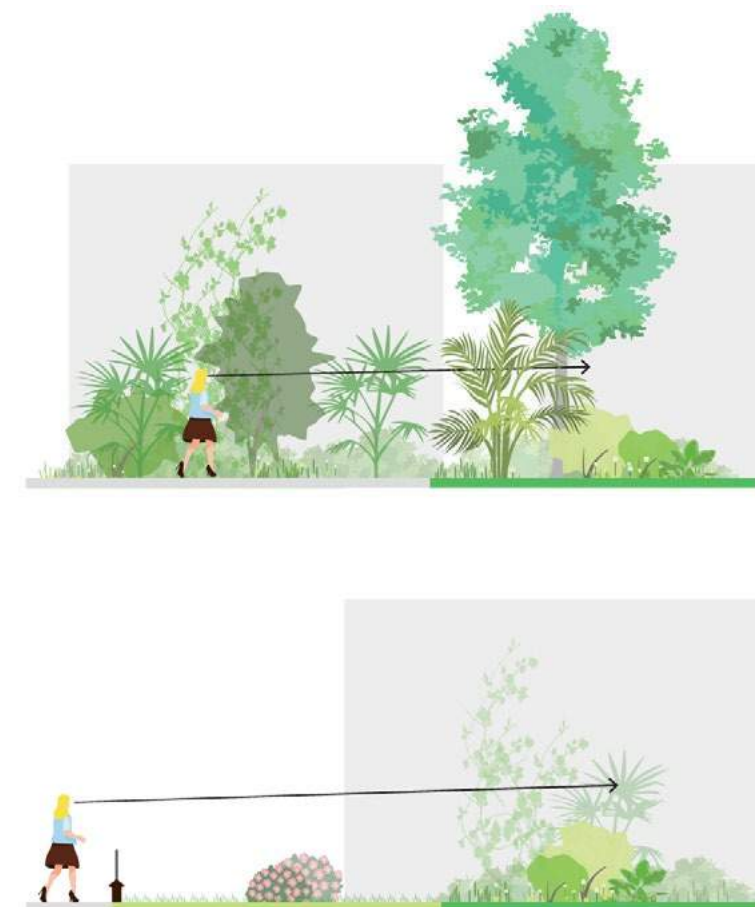


2. Verbonden netwerk

Het openbaar toegankelijk terrein wordt doorsneden door 'slingerende paden' die binnen het perceel de diverse gebouwen en hun entrees verbinden. Dit netwerk van paden verbreedt zich op enkele plaatsen tot divers geprogrammeerde ontmoetingsplekken.

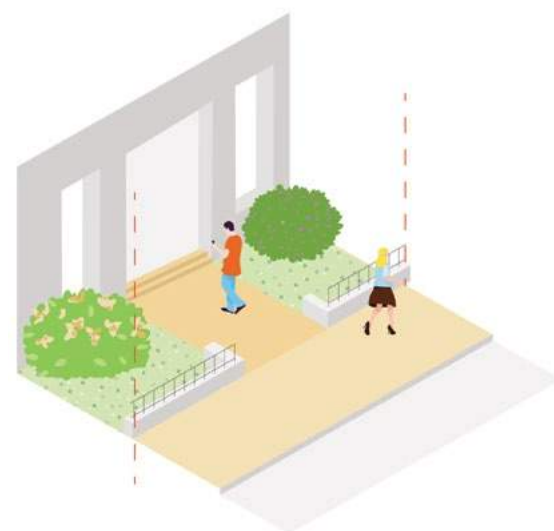


Slingerende paden door groen tuin
max. 50% verhard, min. 50% groen

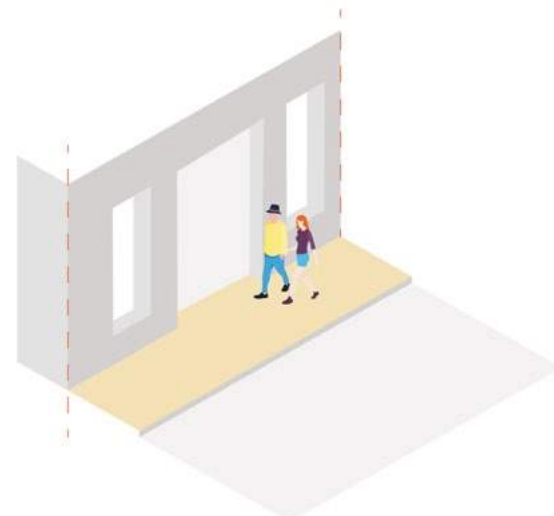


3. Representatieve voortuinzone

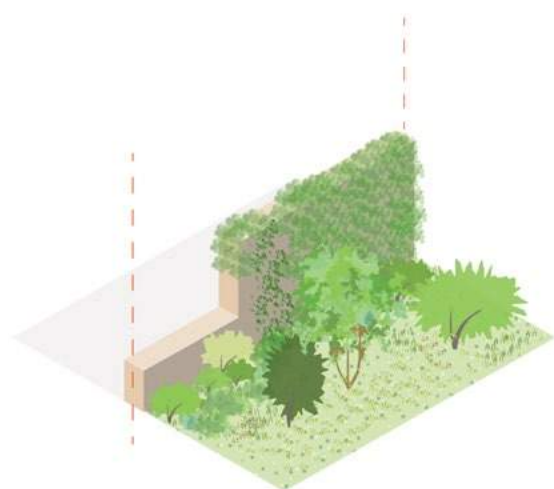
De bebouwing aan de zijde van de Singel en de Keizerstraat hebben allen een representatieve voortuinzone. Veelal is dit vormgegeven met een laag muurtje en/of transparant hekwerk. Achter deze afscheiding is de ruimte representatief en enigszins formeel ingericht met bloeiende planten of lage struiken en enkele bomen. De gebouwentrees en het terras voor de plintfunctie op de hoek Keizerstraat Singelstraat maken onderdeel uit van deze voortuinzone en dienen zorgvuldig te worden ingepast. De representatieve zone loopt iets door tot achter de voorgevellijn van de bebouwing en gaat daar over in de meerlaagse opbouw van de groene oase op het binnenterrein.



Representatieve voorzone Singel en Keizerstraat



Geen voorzone aan Singelstraat en Brinkpootstraat



Gebouwde en begroeide afscheiding naar buurkavels

4. Overige overgangen

De bebouwing aan Singelstraat en Brinkpootstraat heeft geen voortuinzone. Deze bebouwing staat direct aan het trottoir. De entrees van deze gebouwen ligt iets naar binnen ten opzichte van de voorgevellijn.

Op eigen terrein worden de overgangen naar de buurkavels van de Keizerstraat allen voorzien van een gebouwde en begroeide afscheiding.

Daklandschap

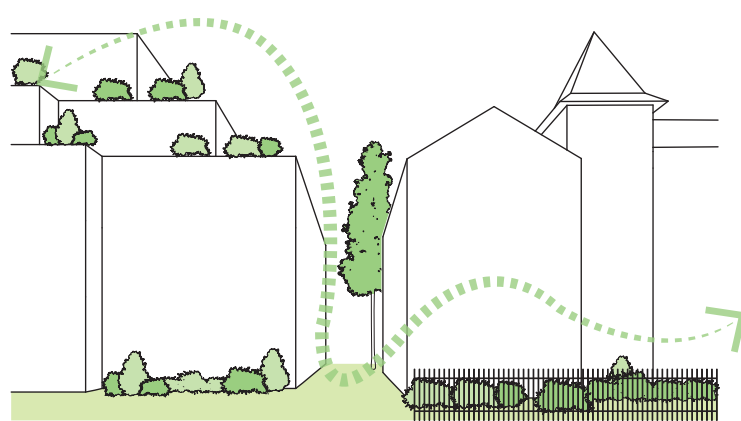
De hoogste daken zijn niet voor bewoners en gebruikers toegankelijk. Deze daken zullen naast dat ze worden ingezet voor zonnepanelen en overige daktechniek ook worden ingezet voor waterretentie en ecologie. Onder en/of tussen de zonnepanelen en overige techniek zullen 'bruine daken' of 'natuurdaken' bijdragen aan het verhogen van de biodiversiteit in het gebied. De lagere daken worden ingericht als groen gebruiksdak. Deze daken krijgen een inrichting als verlengstuk van het kantoor of appartement. Een vaste inrichting met robuuste verhoogde plantvakken met diverse vaste planten en grote struiken zorgt voor een aangenaam en behaaglijk klimaat op de achtergelegen dakterrassen. Een losse inrichting uit tafels, stoelen, buitenwerk- en ontspanplekken maakt het een welkome uitloop van de bebouwing. Deze groene gebruiksdaken bestaan voor min. 30% uit groen en zijn max. 70% verhard. De inrichting van de groene dakranden wordt eenduidig vormgegeven en collectief onderhouden zodat het bijdraagt aan een samenhangend beeld van het beschermde stadsgezicht. Gelijktijdig dragen de groene dakranden bij aan de privacy in relatie tot de omliggende bebouwing.

Installaties

Het plaatsen van installaties, zonnepanelen, leidingen en kanalen en waterbergingsvoorzieningen heeft een impact op het landschap van het beschermd stadsgezicht, de beleving vanuit de openbare ruimte en de architectonische eenheid van het pand of ensemble. Installaties (LBK, liftschacht, zonnepanelen) en hemelwaterafvoeren zijn niet zichtbaar vanaf het nabije maaiveld en vormen onderdeel van de architectuur.



Gelaagde groeninrichting



De groene oase wordt ingericht als een weelderige gelaagde tuin met een rijk groen karakter. Net als in het tuinontwerp uit de eind 19e eeuw wordt er gewerkt met een divers assortiment van fraaie inheemse en streekeigen planten gecombineerd met ‘nieuwe’ bijzondere en mogelijk uitheemse bomen en planten welke bijdragen aan het gewenste aantrekkelijke beeld en geschikt zijn voor het veranderende klimaat. De gelaagdheid van de tuin zit enerzijds in de diverse lagen van beplanting die worden toegepast als ook in het feit dat het groen zich niet beperkt tot het maaiveld maar wordt gecombineerd met klimplanten die de gevels begroeien en beplante daken en dakranden.

De groeninrichting draagt bij aan diverse systeemdiensten. Zo zetten luchtzuiverende planten en struiken overdag CO2 om in zuurstof en zorgen hierdoor voor een gezond verblijfsklimaat. De bestaande bomen en het nieuwe groen voorkomen hittestress door schaduw en verdamping. Door goede opvang, gebruik en afvoer van regenwater draagt de inrichting bij aan de klimaatbestendigheid van het gebied. Tenslotte zorgt de weelderige tuin voor een aantrekkelijke biotoop voor insecten, vlinders en vogels. Het verhoogt de biodiversiteit én zorgt voor een aantrekkelijk beeld. Een groene oase voor mens, plant en dier.



Meerlaagse opbouw

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 zowel uit soorten die schaduwminnend zijn als soorten die meer zon verdragen.

Heesters en hogere vaste planten 1-2m

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.

Solitaire planten en heesters 2-3.5m

Pleksgewijs zullen er solitaire planten en heesters de tuin verbijzonderen. Deze laag van beplanting zal geselecteerd worden op speciale eigenschappen die een meerwaarde opleveren voor de tuin. Denk hierbij aan bijzondere geur, vruchten of uitbundige bloei.

Meerstammige heesters / kleine bomen 3,5-6m

Voor de zichtbaarheid van de groene oase vanaf de randen van het perceel worden er enkele meerstammige heesters /bomen opgenomen in het plan. Samen met de grotere bomen kondigen zij, al vanaf grotere afstand, de bijzondere tuin aan.

Klimplanten

Op diverse plekken langs de gevels van de bebouwing zullen windende klimplanten, die langs staalkabels of andere hulpconstructies omhoog klimmen het groen van de tuin op maaiveld verbinden met de groene daktuinen. Ook zullen klimplanten worden geplant bij/in de grotere bomen in het plan.

Bomen

De bestaande bomen met een goede toekomstverwachting worden zo veel mogelijk geïntegreerd in het plan. Tevens worden er enkele nieuwe bomen toegevoegd aan de binnentuin 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.



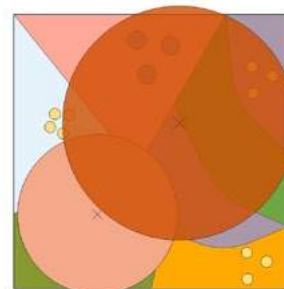
Minimale maatvoering bouwstenen meerlaagse opbouw

- bouwsteen 3 lagen, min. 1.5 x 3.0m



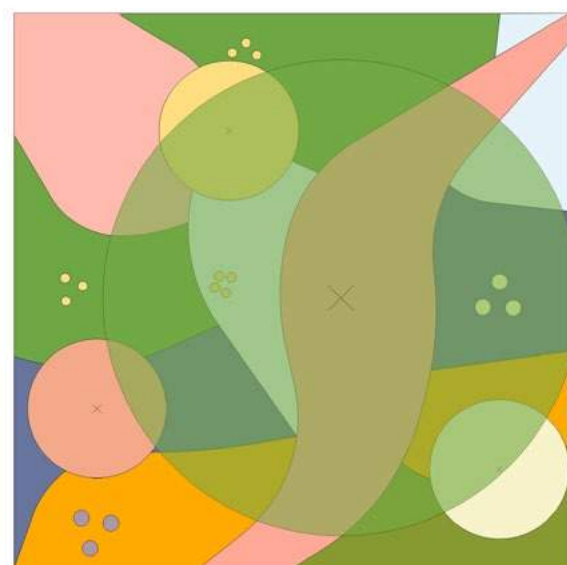
- Kruidlaag vaste planten 0-0,8m
- Heesters en hogere vaste planten 1-2m
- Solitaire planten en heesters 2-3,5m

- bouwsteen 4 lagen, min. 3.0 x 3.0m



- Kruidlaag / vaste planten 0-0,8m
- Heesters en hogere vaste planten 1-2m
- Solitaire planten en heesters 2-3,5m
- Meerstammige heesters / kleine bomen 3,5-6m

- bouwsteen 6 lagen, min. 7.0 x 7.0m

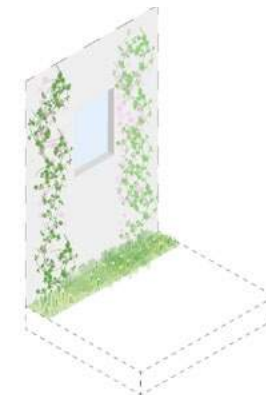


- Kruidlaag vaste planten 0-0,8m
- Heesters en hogere vaste planten 1-2m
- Solitaire planten en heesters 2-3,5m
- Meerstammige heesters / kleine bomen 3,5-6m
- Klimplanten
- Bomen

Legenda indicatief beplantingsplan

	Hakonechloa macra (Hoogte: 0,3-0,4m)
	Carex Grayi (Hoogte: 0,5-0,8m)
	Asplenium scolopendrium (Hoogte: 0,3-0,4m)
	Hemerocallis 'Nile Crane' (Hoogte: 0,5-0,7m)
	Teucrium hyrcanicum (Hoogte: 0,5-0,8m)
	Brunnera macrophylla 'Jack Frost' (Hoogte: 0,3-0,4m)
	Tiarella wherryi (Hoogte: 0,2-0,3m)
	Liriope muscari (Hoogte: 0,4-0,5m)
	Dryopteris filix-mas (Hoogte: 0,8-1,2m)
	Anemone X hybridus 'Honorine Jobert' (Hoogte: 0,8-1,5m)
	Eupatorium purpureum (Hoogte: 1,4-2m)
	Thalictrum delavayi 'Album' (Hoogte: 1,2-1,4m)
	Fatsia japonica (Hoogte: 1,5-3m)
	Syringa microphylla 'Superba' (Hoogte: 2-3m)
	Magnolia (Hoogte: 1,5-2m)
	Sambucus nigra 'Laciniata' (Hoogte: 3,5-6m)
	Staphylea pinnata (Hoogte: 3,5-5m)
	Grote boom (Hoogte: 8-12m)
	Basis klimplanten
	Bijzondere klimplanten

- bouwsteen klimplant gevel min. 1.0m langs gevel



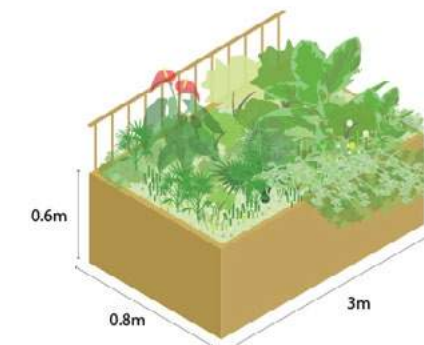
- Klimplanten in diverse soorten

- bouwsteen daktuin min. 3.0 x 3.0m
hoogte substraat variabel min. 0.3 - 0.7m

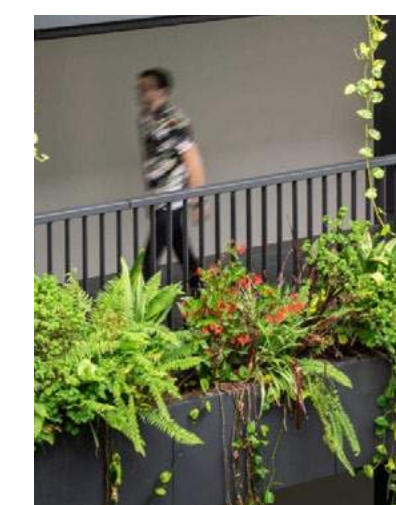


- Kruidlaag / vaste planten 0-0,8m
- Heesters en hogere vaste planten 1-2m
- Solitaire planten en heesters 2-3,5m
- Meerstammige heesters / kleine bomen 3,5-6m

- bouwsteen gebruiksdaken min. 30% groen vs. 70% verhard.
beplante dakranden: netto afmeting min. 0.6 x 0.8 x 3.0m



- Kruidlaag / vaste planten 0-0,8m
60 cm substraatdikte inclusief waterretentie



Maken van een toekomstbestendige campus

Op diverse manieren dient invulling te worden gegeven aan actuele beleidsthema's als natuurinclusief bouwen, water, energie en klimaatadaptatie. De transformatie van een sterk versteende locatie naar een groene toekomstbestendige oase in en voor de stad voorziet hierin.

- Luchtzuiverende planten en struiken zetten CO2 om in zuurstof en zorgen voor een gezond verblijfsklimaat.
- De bomen en het nieuwe groen voorkomen hittestress door schaduw en verdamping, ze zorgen voor een aantrekkelijk microklimaat.
- Goede opvang, gebruik en afvoer van regenwater conform de gemeentelijke bergingseis draagt bij aan de klimaatbestendigheid van het gebied.
- Integrale aandacht voor natuurinclusiviteit volgens het gemeentelijk Beleidsadvies Ecologie en de NIB-puntenlijst zorgt er voor dat de nieuwe campus een aantrekkelijke biotoop vormt voor insecten, vlinders, vogels en vleermuizen. Zorgvuldige uitwerking van beplantingsplannen met ruime toepassing van streekeigen soorten is hierbij essentieel. Nestkasten voor diverser soorten vogels en vleermuizen zullen worden opgenomen in de gevels van de bebouwing, daken en gevels zullen worden vergroend en tussen de diverse en diervriendelijke beplanting in de tuin worden meerdere insectenhôtels geplaatst.

Het totaal aan ingrepen draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de campus, het verhoogt de biodiversiteit én zorgt voor een aantrekkelijk beeld.



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 door tot op het maaiveld. In de zomer zorgt de beplanting voor koele plekken en een aangenaam verblijfsklimaat.

Gebouwen die flexibel en toekomstbestendig zijn bestaan uit verschillende lagen die elk een eigen levensduur hebben en afzonderlijk van elkaar te veranderen zijn. Dit leidt tot slimme ontwerpkeuzes in het proces.

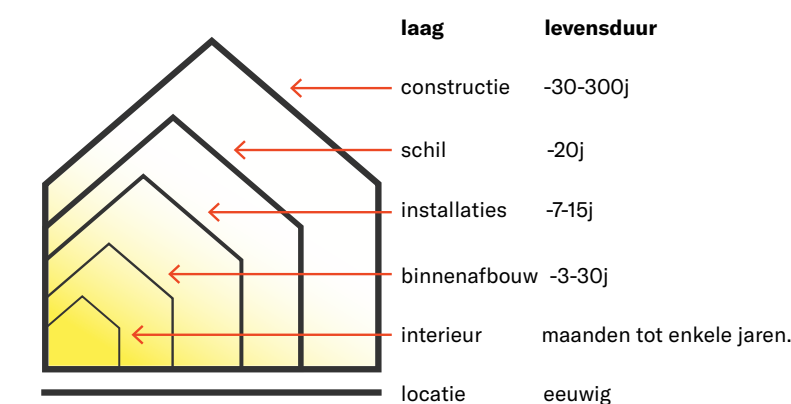
Adaptieve gebouwen

- De lagenmethode van Steward Brand toepassen, waarbij elk gebouw wordt onderverdeeld in zes lagen die elk een eigen levensduur hebben. Dit biedt handvaten voor het bepalen van een circulaire strategie per laag en de aanpasbaarheid.
- Flexibiliteit in de plint van circa 4,2-4,6m hoog (incl. basis) zorgt voor een flexibele invulling en adaptiviteit naar de toekomst.
- Losstaande volumes met een eigen entree. De opzet biedt flexibiliteit voor de toekomst en maakt splitsing van de gebouwen naar verschillende gebruikers in de toekomst mogelijk. Passend bij Topicus, maar geen maatpak.

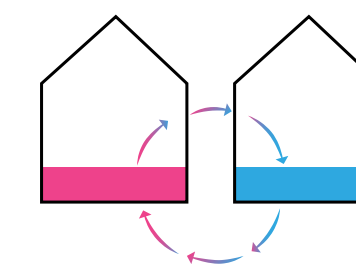
Robuust en verantwoord materiaalgebruik

De reductie van de milieubelasting van de materialen wordt als uitgangspunt genomen.

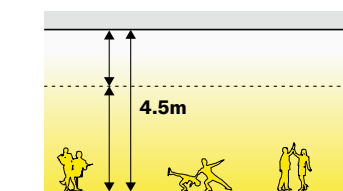
- Werken met materialen die een lage impact hebben op het milieu.
- Materialen gebruiken die mooi verouderen.
- Efficiënt materiaal gebruik.



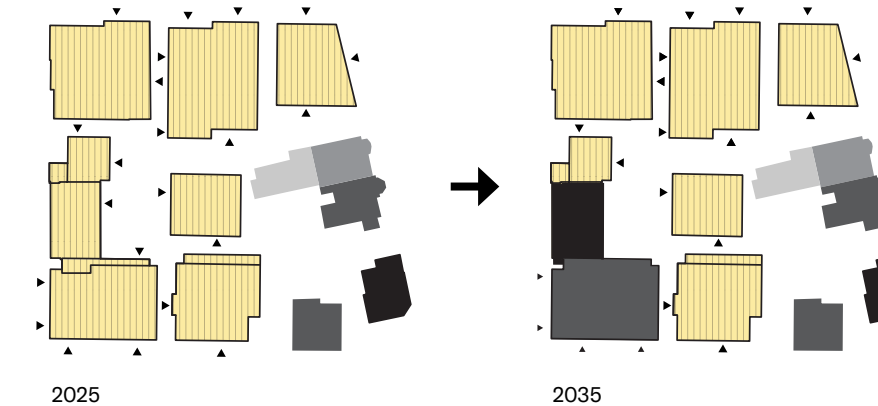
Het lagenmodel van Brand



Flexibel programma in de plinten



Flexibiliteit in de 4,5m hoge plint



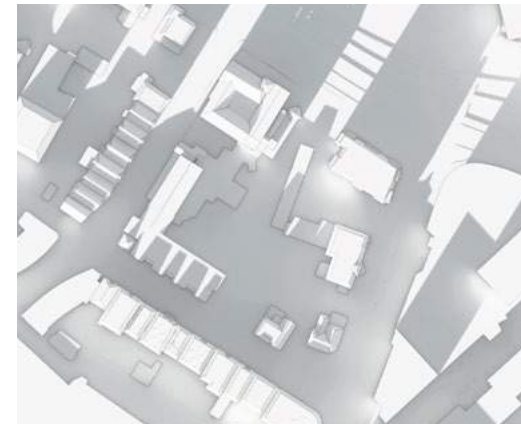
De getoonde tijdstippen laten zien dat de schouwburg aanzienlijke schaduw projecteert op de Keizerstraat en op het Stationsplein als gevolg van zijn grote massa; dit in contrast met de schaduw geprojecteerd door de villa's en Kweekschool, die minder schaduwlast produceren als gevolg van hun kleinere footprint, lagere hoogte en tussengelegen steegjes. De bezonning op het binnenplein krijgt weinig schaduwlast in maart en juni, ook al wordt dit nu gebruikt als parkeerplaats.



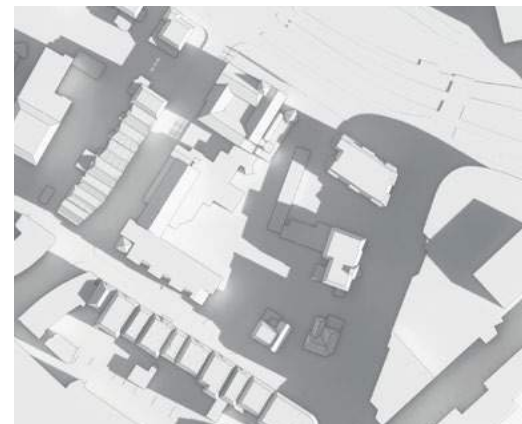
21 december 09:00



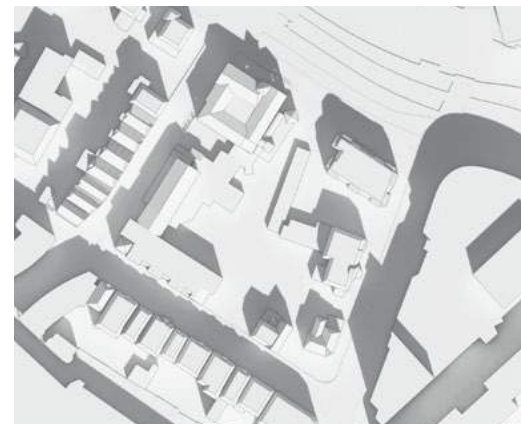
21 december 12:00



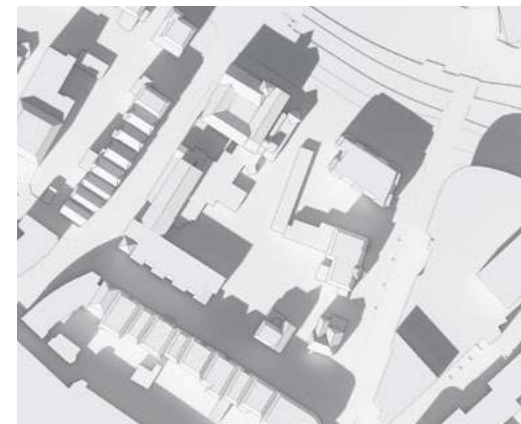
21 december 15:00



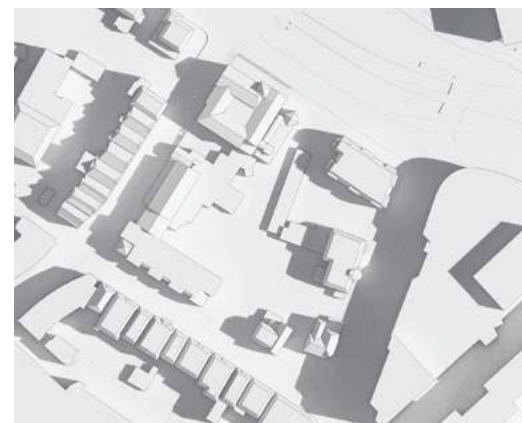
21 maart 09:00



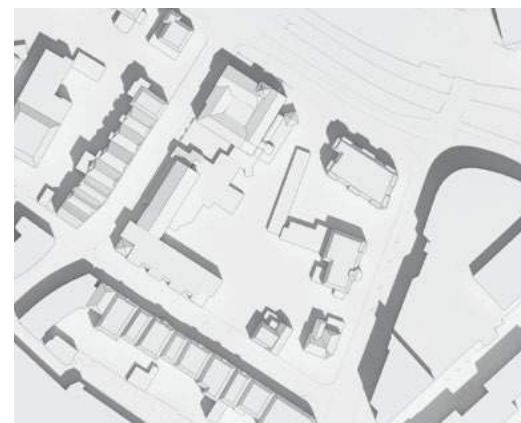
21 maart 12:00



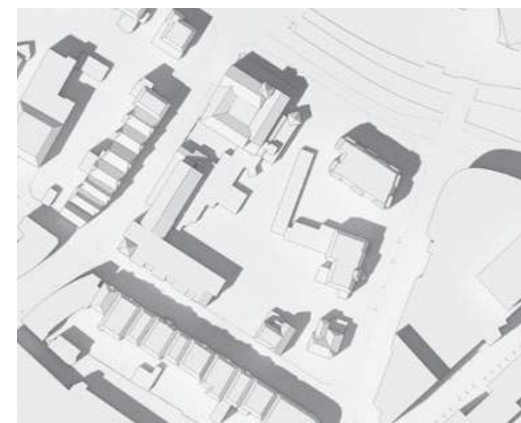
21 maart 15:00



21 juni 09:00



21 juni 12:00



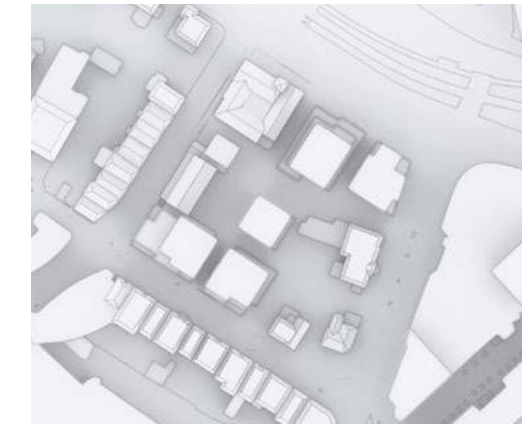
21 juni 15:00

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.

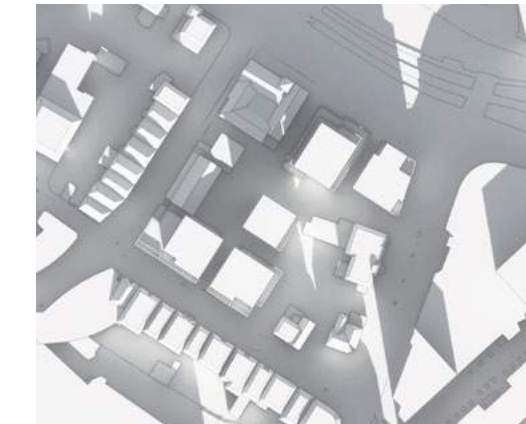
De gebouwen aan de Singel hebben voornamelijk impact op het Stationsplein omdat de lage zonnestand van de avond hun schaduw naar het noordoosten projecteert.

In juni is er gedurende de dag altijd een deel van de binnentuin in de zon en een deel in schaduw.

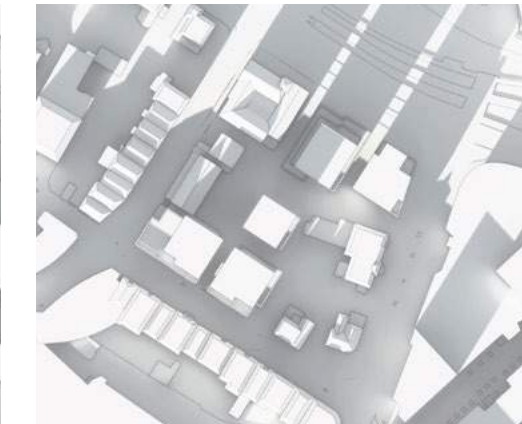
In het vervolgtraject zal er een windstudie worden uitgevoerd ten behoeve van een goed windklimaat.



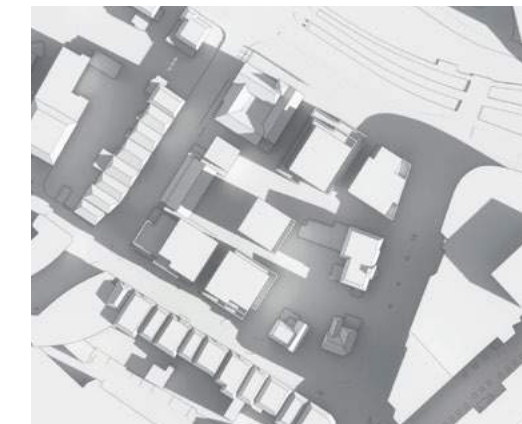
21 december 09:00



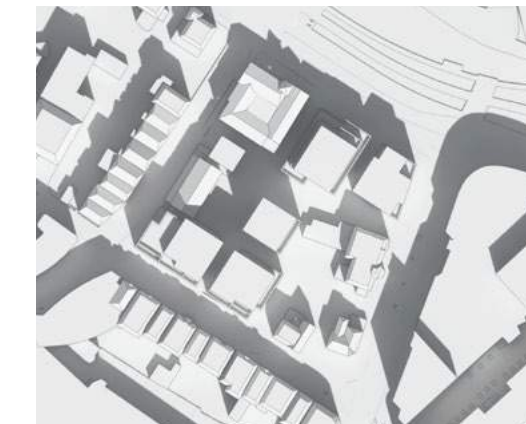
21 december 12:00



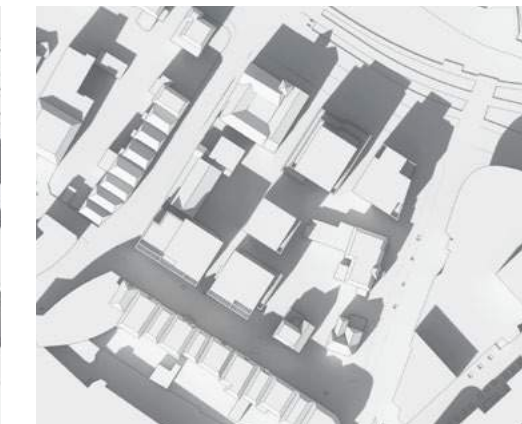
21 december 15:00



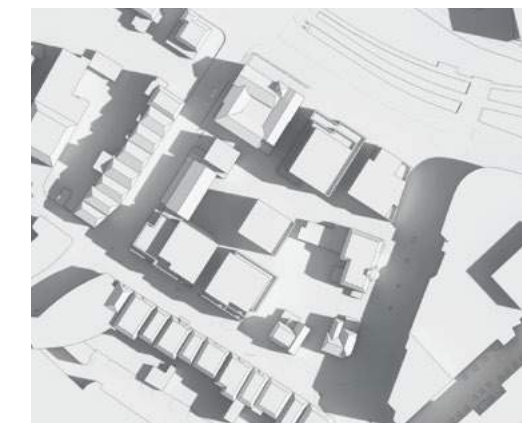
21 maart 09:00



21 maart 12:00



21 maart 15:00



21 juni 09:00



21 juni 12:00



21 juni 15:00

KADERSTELLELENDE VOORWAARDEN

Dit hoofdstuk is een samenvatting van de analyse en uitgangspunten en maakt inzichtelijk wat de harde eisen van het plan zijn en waar flexibiliteit mogelijk is. Dit maakt het plan weerbaar voor toekomstige wijzigingen. Tezamen met de inhoud van dit document en het beeldkwaliteitsplan motiveren de kaders hoe de ruimtelijke ingreep op een passende manier wordt vorm gegeven en de ontwikkeling in het stadsgezicht en de omliggende context past en kwaliteit toevoegt.

De kaders zijn opgesplitst in thema's:

1. Landschap
2. Programma
3. Volume - Bouwvlakken en rooilijnen
4. Gebouwenvelop

Kaders landschap:

Openbaar toegankelijk

De Campus is overdag openbaar toegankelijk. De mogelijkheid om het terrein af te sluiten in de avond en nacht wordt voorzien in de vorm van afsluitbare hekwerken. Deze hekwerken worden in samenhang met de architectuur ontworpen en worden opgenomen in de erfafscheiding van de representatieve voortuinzone of liggen in de 'stegen' op enkele meters achter de voorgevelrooilijn.

Groen op het binnenterrein

Het aandeel groen in de (semi) openbare ruimte is minimaal 50%. Er is diversiteit in inrichting en gebruik van de buitenruimte: voortuinen, groene doorgangen, groene oase en padenstelsel met pleinruimte. Verharding ten behoeve van gevelonderhoud wordt tot een minimum beperkt en voorzien middels begroeiende honingraat-of rasterplaten.

Bomen

Duurzaam behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen met een goede levensverwachting vormt het uitgangspunt. Om dit uitgangspunt te toetsen is er een Boom Effect Analyse uitgevoerd die concreet inzicht geeft in te nemen maatregelen tot behoud van de te handhaven bomen. Voor de plataan aan de zijde Brinkpootstraat wordt gezien de geringe overlevingskans de duurzame keuze gemaakt deze boom te vervangen door een andere soort boom welke beter past bij de toekomstige groeiomstandigheden van deze plek. Voor al de bomen welke niet duurzaam zijn te behouden geldt het advies deze voorafgaand aan de werkzaamheden te rooien en te compenseren binnen het huidige plangebied met bomen die eenzelfde financiële waarde vertegenwoordigen.

Bestaande bebouwing / erfafscheidingen

Behoud van de Kweekschool, Gymzaal, voorzijde entreegebouw en karakteristieke erfafscheidingen.

Duurzaamheid

Bebouwing en terreininrichting dienen invulling te geven aan actuele beleidsthema's als natuurinclusief bouwen, water, energie en klimaatadaptatie. Voor het thema natuurinclusiviteit betekent dit integrale aandacht voor natuurinclusiviteit volgens het gemeentelijk Beleidsadvies Ecologie en de NIB-puntenlijst. De inrichting dient zodanig te worden uitgewerkt dat deze een aantrekkelijke biotoop vormt voor insecten, vlinders, vogels en vleermuizen. Nestkasten voor diverse soorten vogels en vleermuizen zullen worden opgenomen in de gevels van de bebouwing, daken en gevels zullen worden vergroend en tussen de diverse en diervriendelijke beplanting in de tuin worden meerdere insectenhôtels geplaatst. In de vervolgfase van het project zal een ecoloog worden betrokken om hier nader invulling aan te geven.

Daklandschap

De hoogste daken zullen naast dat ze worden ingezet voor zonnepanelen en overige daktechniek ook worden ingezet voor ecologie. Onder en/of tussen de zonnepanelen en overige techniek zullen 'bruine daken' of 'natuurdaken' bijdragen aan het verhogen van de biodiversiteit in het gebied. De overige daken worden ingericht als groen gebruiksdak met integrale aandacht voor natuurinclusiviteit volgens het gemeentelijk Beleidsadvies Ecologie en de NIB-puntenlijst. Plantenbakken op de dakranden hebben een minimale breedte van 80cm en een hoogte van 60cm. De beplanting wordt eenduidig vormgegeven en collectief onderhouden zodat het bijdraagt aan

een samenhangend beeld van het beschermde stadsgezicht. Gelijktijdig dragen de groene dakranden bij aan de privacy in relatie tot de omliggende bebouwing. Voor alle nieuwbouw daken geldt dat deze voorzien worden van een retentielaag conform de gemeentelijke bergingseis.



Programmatisch kader:

Funciemix

De verhouding van functies is maximaal 50% wonen, minimaal 30% werken, en 20% voorzieningen (waaronder onderwijs). Dit is leidend voor het gerealiseerde volume en blijft van toepassing als de compositie veranderd.

Plint

Het realiseren van een levendige en goed vormgegeven plint is voorwaarde. Om een levendige campus waar te maken, komen er in de plinten van de gebouwen voorzieningen die een stedelijke uitstraling hebben. Deze plinten dienen representatief, royaal en transparant te zijn. De plint heeft een hoogwaardige en stedelijke uitstraling. Met een plinthoogte van 4.2-4.6 meter (incl. de basis) is de plint flexibel in te delen. De kernen van de woningen en installaties worden zoveel mogelijk inpandig geplaatst zodat ruimtes aan de gevel vrij indeelbaar zijn. Woonprogramma komt niet in de plint behoudens de entree en lobby.

Programmaverdeling per gebouw

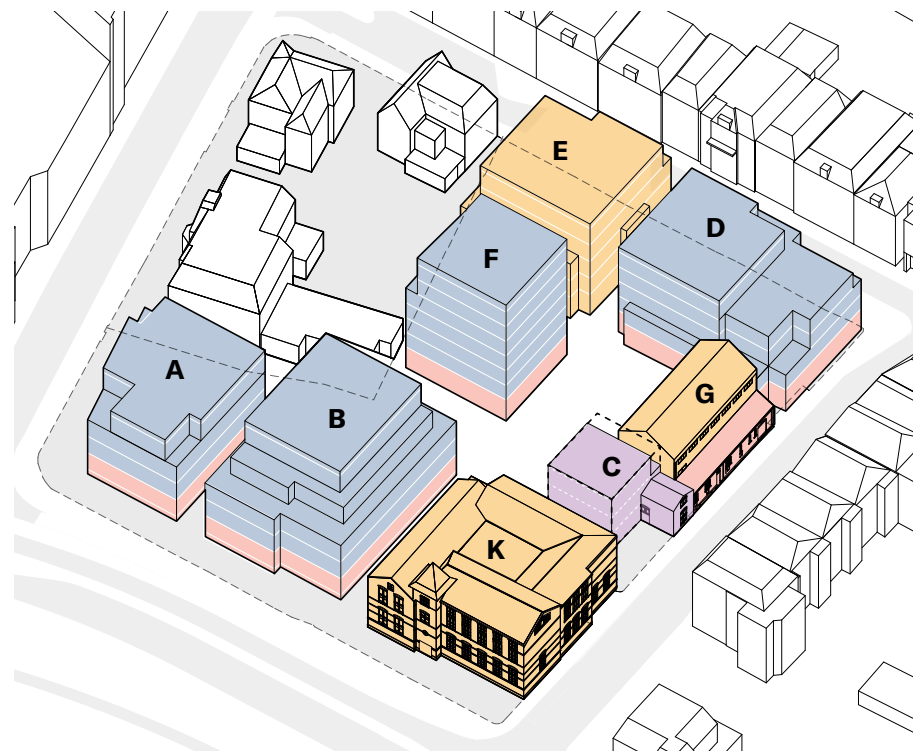
Per gebouw komt er maximaal 1 functie boven de begane grond.

- A. Wonen met in de plint voorzieningen
- B. Wonen met in de plint voorzieningen
- C. Onderwijs
- D. Wonen met in de plint voorzieningen
- E. Werken (kantoren)
- F. Wonen met in de plint (campus) voorzieningen
- K: Werken (kantoren)
- G: Werken met in de plint voorzieningen

Woontypologieën

Van het woonprogramma wordt:

- 5-35% huurwoningen onder de liberalisatiegrens, max. 20 procentpunt kleinere studio's
- minimaal 65% middeldure huur (minimale oppervlakte 45m2)
- maximaal 20% vrije sector huur.



Programmaverdeling per gebouw

Er worden twee collectieve ruimtes gemaakt, in gebouw D en F van ca. 50m2 die door alle woningen gebruikt kunnen worden. Daarnaast is er ruimte voor een collectief dakterras op gebouw D en wordt gebruik gemaakt van de groene buitenruimte op maaiveld als collectieve buitenruimte.

Doelgroep

De woningen zijn in beginsel bestemd voor Topicus medewerkers. Dit zijn goed opgeleide werkende professionals, veelal bestaande uit 1-persoons huishoudens.

Parkeren

Het fietsparkeren voor gebruikers en bewoners wordt binnen het perceel inpandig opgelost onder gebouw A en B. Voor bezoekers van de horeca of andere publieke functies worden enkele fietsparkeerplekken in de buitenruimte toegevoegd. Er komt geen autoparkeren op de locatie.

Legenda

- - - plot en faseringsgrenzen
- ▨ bestaand erfgoed
- # = bouwbloknummer
- ⊙ karakteristieke boom
- voorzieningen, entree en lobby
- ▨ terras
- werken (kantoren)
- onderwijsfunctie
- zoekgebied horeca
- zoekplek collectieve ruimte wonen
- zoekplek collectieve bron energie
- ★ ontmoetingsplek/campushart
- looproutes
- uitnodigende/representatieve plint
- interactieve plint
- ▶ entrees (indicatief)
- ▶ fiets entree (indicatief)
- ▨ zoekgebied laden/lossen + container
- ⌚



KADERSTELLEDE VOORWAARDEN

Volume - Bouwvlakken en rooilijnen

Ruimtelijk kader:

Ruimtelijke concept

Het ruimtelijk concept volgt het principe van de villastructuur, waarbij de volumes in het groen staan. De locatie valt binnen het beschermd stadsgezicht

Maximale bouwvolume

Het maximale bovengrondse programma is circa 13.100m² (dit is inclusief de bestaande Kweekschool en Gymzaal) en circa 1.200m² BVO aan fietsstalling en techniek dat ondergronds inpandig wordt opgelost.

Bebouwingspercentage

Het bovengrondse bebouwingspercentage van de locatie is maximaal 60%.

Bestaande bebouwing

Behoud van de Kweekschool, Gymzaal en voorzijde entreegebouw.

Bebouwing

De bestaande erfgoedwaardes van de Kweekschool en Gymzaal vormen de basis van de nieuwe ontwikkeling. Van daaruit vormen de gebouwen een nieuw ensemble en geven plasticiteit aan de woonstraat.

De bebouwing volgt de historische rooilijnen en refereert naar de korrelgrootte van de villa typologie. Volumes hebben een heldere geleding met een plint, middendeel en een beëindiging.

De gevels naast het erfgoed (Kweekschool en Gymzaal) hebben een terugliggende rooilijn, die de herkenbaarheid en aanwezigheid van de historische bebouwing versterkt.

Gebouwenvelop

De bouwenvelop laat per gebouw zien wat de opbouw, het maximale volume en de minimale setback afmetingen zijn. Per gebouw is dit inzichtelijk gemaakt op de volgende bladzijden.

Opzet

De gebouwen worden ontworpen als alzijdige sculpturen in een groene contramal. Aan de Singel en in het middenterrein staan de gebouwen losstaand. Aan de Brinkpoortstraat en Singelstraat staan de gebouwen zij aan zij incidenteel gescheiden door steegjes.

Installaties

Logistiek en installaties worden bouwkundig in het volume ingepast en moeten vanaf het maaiveld in de directe omgeving uit het zicht worden weggewerkt.

KADERSTELLEDE VOORWAARDEN

Volume - Bouwvlakken en rooilijnen





Legenda

- plot en faseringsgrenzen
- - - minimale afstand tot perceelgrens
- ▨ bestaand erfgoed
- zoekgebied
- gebouwen
- # = bouwbloknummer
- xL maximaal aantal bouwlagen
- ↑ enkele setback*
- ▨ zoekgebied enkele setback
- ↑ dubbele setback*
- ▨ zoekgebied dubbele setback
- karakteristieke boom
- ▨ gevels worden hersteld / vernieuwd
- ▨ nader onderzoek aansluiting Gymzaal - entree

*Zie doorsnede pagina 82 - 83



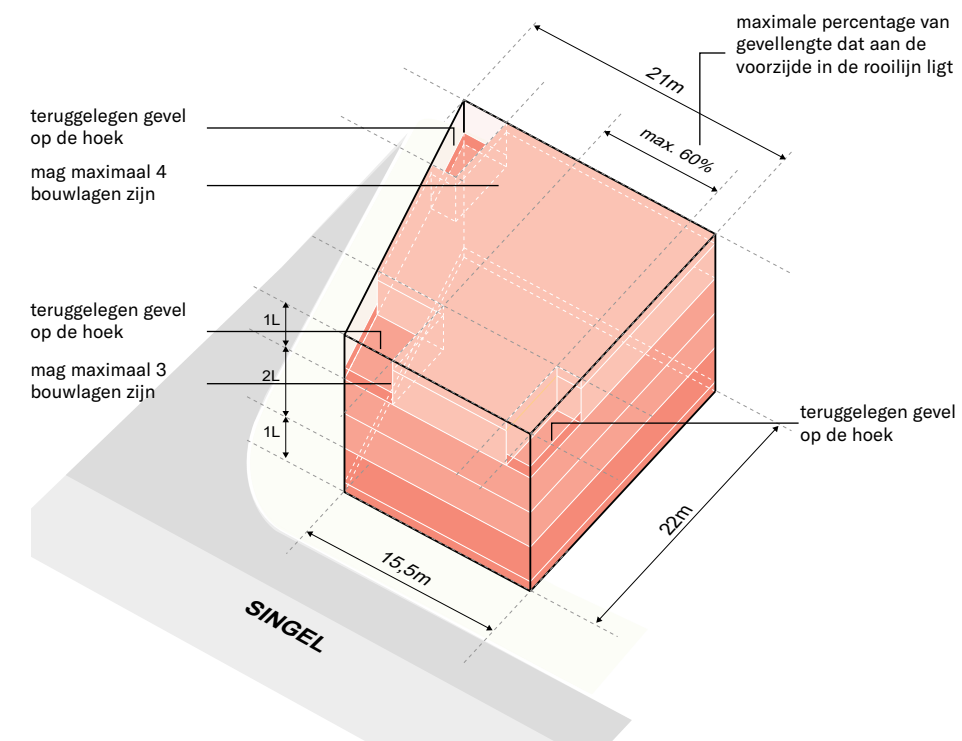
Parksingel - Volume A+B

De volumes zetten de doorlopende villastructuur met zijn groene contramal door, waarmee de entree tot de Keizerstraat weer duidelijker wordt. De begane grondvloer is licht opgetild en sluit aan bij de verhoogde plint van de villa typologie.

A. Het volume definieert de hoek en is maximaal 4 bouwlagen hoog. Setbacks op de hoeken reageren op de context.

B. Het volume aan het midden van de Singel is maximaal 5 bouwlagen hoog en heeft een teruggesprongen geveldeel om de schaal te doorbreken naar de Kweekschool en het torentje prominent zichtbaar te maken.

Gebouwenvelop A



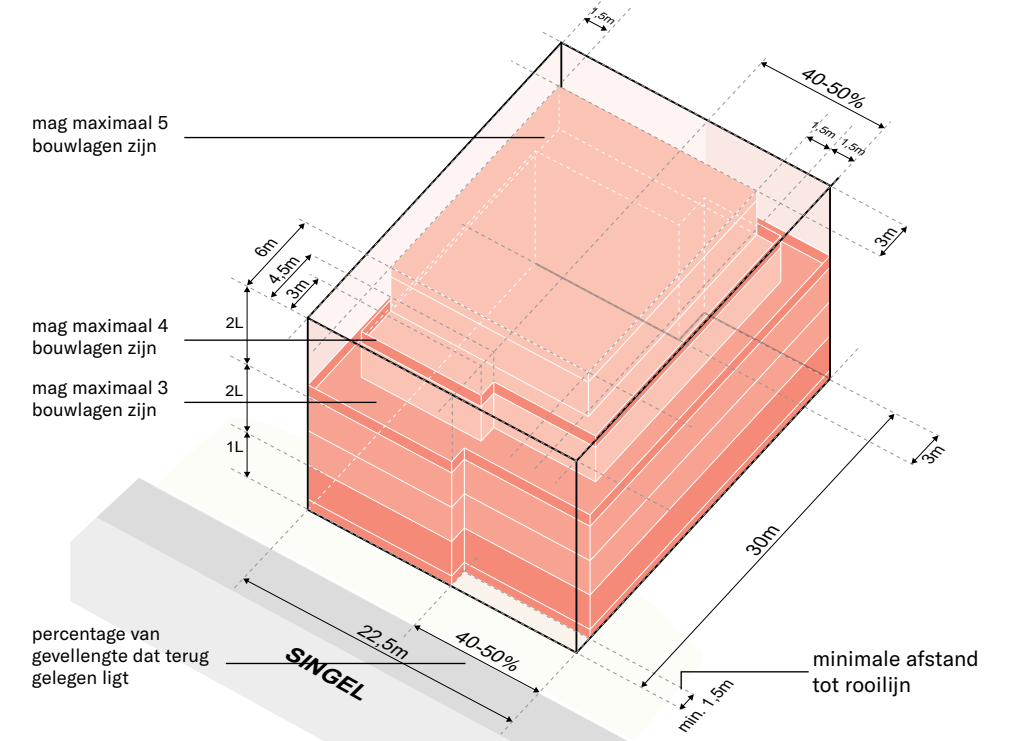
Om de gebouwenvelop in de volgende fase goed te laten aansluiten op het programma en de binnen indeling geldt er aanvullend voor gebouw A en B: Gebouw A mag maximaal 2m breder worden wat in vermindering wordt gebracht van gebouw B. De rooilijnen, minimale doorgang en gebouwenvelop regels blijven van toepassing. (enkel van toepassing als de gridmaat niet logisch uitkomt)

Aangehouden hoogtes:

■ Basis	1.0 m
■ Plint	3.6 m
■ Middendeel	3.6 m
■ Top	3.6 m
■ Opstaande dakrand*	1.0 m

*Installaties uit het zicht

Gebouwenvelop B



Singelstraat - Toevoeging C

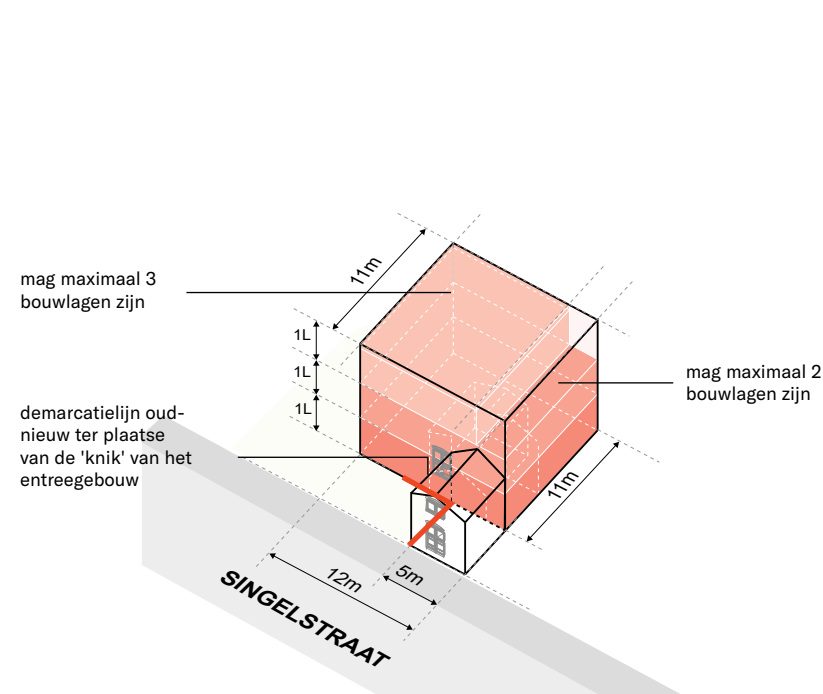
De toevoeging die binnen het zoekgebied komt moet één ensemble vormen met de Kweekschool en Gymzaal. De demarcatie van het zoekgebied ligt ter plaatse van de verbreding van het huidige entreegebouw, waarmee de zijgevel van het entreegebouw in het zicht blijft en er een kwalitatieve groenruimte naar de straat ontstaat. Binnen het zoekgebied wordt gekeken naar volume, de precieze aanhechting bestaand-nieuw en vloerhoogte. De toevoeging is maximaal 3 bouwlagen hoog.

Aangehouden hoogtes, nader te definiëren:

Plint	3.8 m
Middendeel	3.6 m
Top	3.6 m
Opstaande dakrand*	0.5 m

*Installaties uit het zicht

Zoekgebied C



Middenterrein - Volume F

Het volume is het centrale punt en verbindt de villa's, het ensemble en de gebruikers met elkaar. Op de bovenste lagen heeft het gebouw een teruggelegen laag en wordt het silhouet verkleind. Het volume is maximaal 7 bouwlagen hoog.

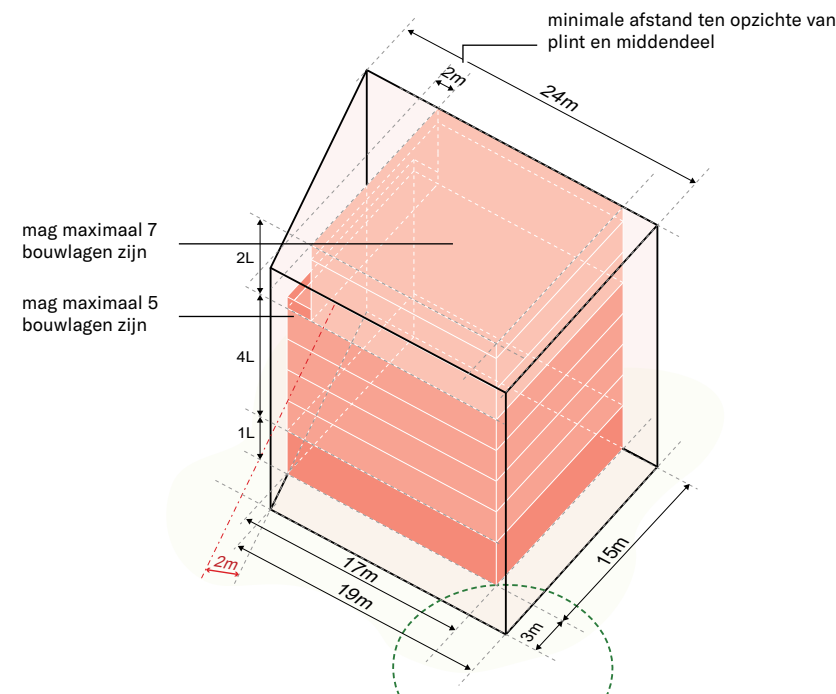
De precieze locatie van gebouw F hangt samen met de toekomstige kroonprojectie van de Lindeboom die uit de BEA volgt. Binnen het zoekgebied dat voortkomt uit de kaders van het landschap kan F verschuiven.

Aangehouden hoogtes:

Plint	4.2m - 4.5 m
Middendeel	3.2 m
Top	3.2 m
Opstaande dakrand*	1.5 m

*Installaties uit het zicht

Zoekgebied F



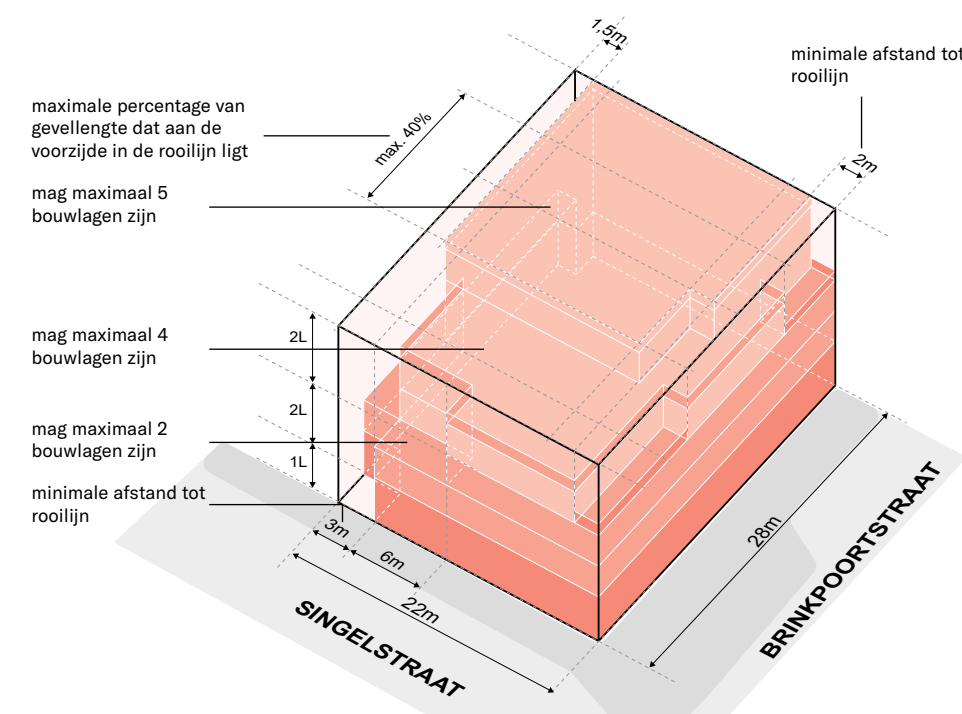
Singelstraat Brinkpoortstraat - Volume D+E

De volumes D+E zetten de wandbebouwing door. De goothoogte in de rooilijn ligt overwegend op 3 bouwlagen, aansluitend op de maat en schaal van de tegenoverliggende bebouwing. Belangrijk aandachtspunt is privacy en bezonning in relatie tot de omliggende bebouwing. Aan de Brinkpoortstraat en Singelstraat komen geen balkons.

D. Het volume heeft een terugliggende rooilijn naast de Gymzaal om de massa's optisch van elkaar los te houden en is maximaal 5 bouwlagen hoog

E. Het volume is maximaal 5 bouwlagen hoog.

GEBOUWENVELOP D



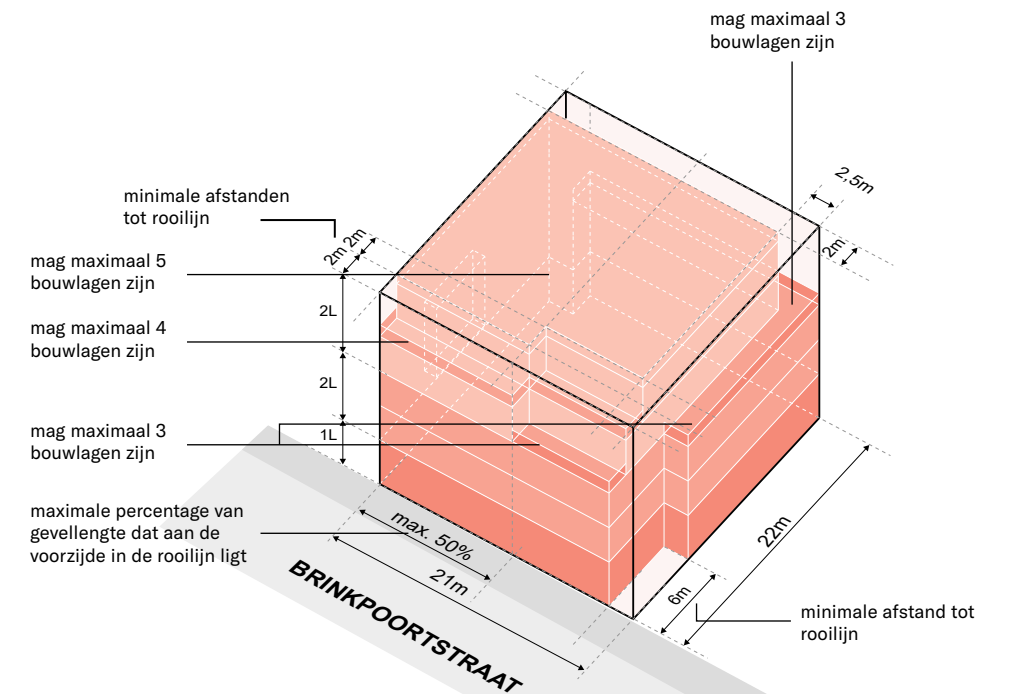
Om de gebouwenvelop in de volgende fase goed te laten aansluiten op het programma en de binnen indeling geldt er aanvullend voor gebouw D en E: Tussen gebouw D en E mag er maximaal 2m in breedte worden geschoven. De rooilijnen, minimale doorgang en gebouwenvelop regels blijven van toepassing. (enkel van toepassing als de gridmaat niet logisch uitkomt)

Aangehouden hoogtes:

Plint	4.2 m - 4.5 m
Middendeel	3.6 m
Top	3.6 m
Opstaande dakrand*	1.0 m

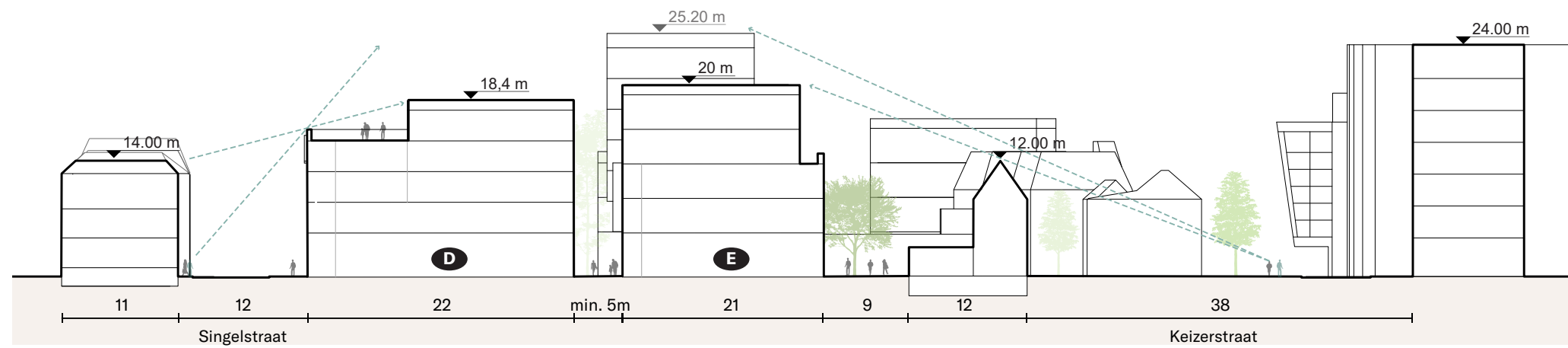
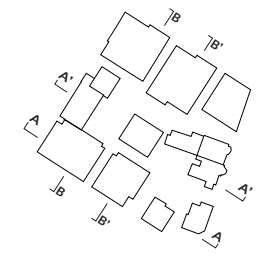
*Installaties uit het zicht

GEBOUWENVELOP E

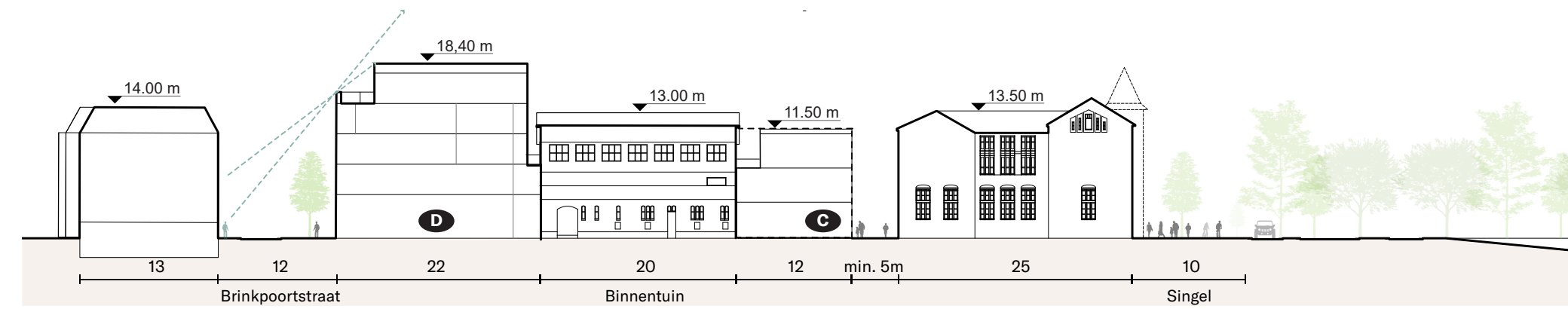


KADERSTELLELENDE VOORWAARDEN

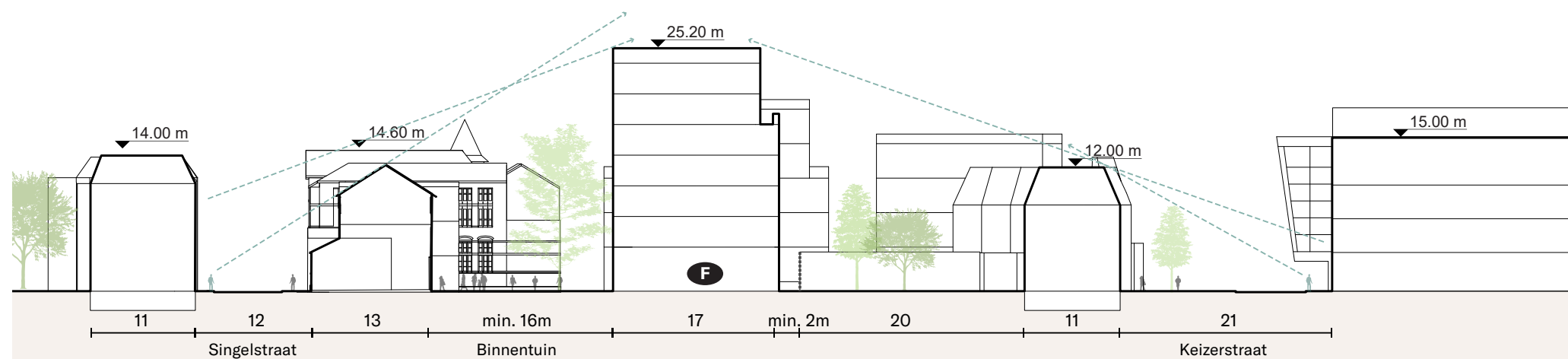
Relatie tot de context*



A-A

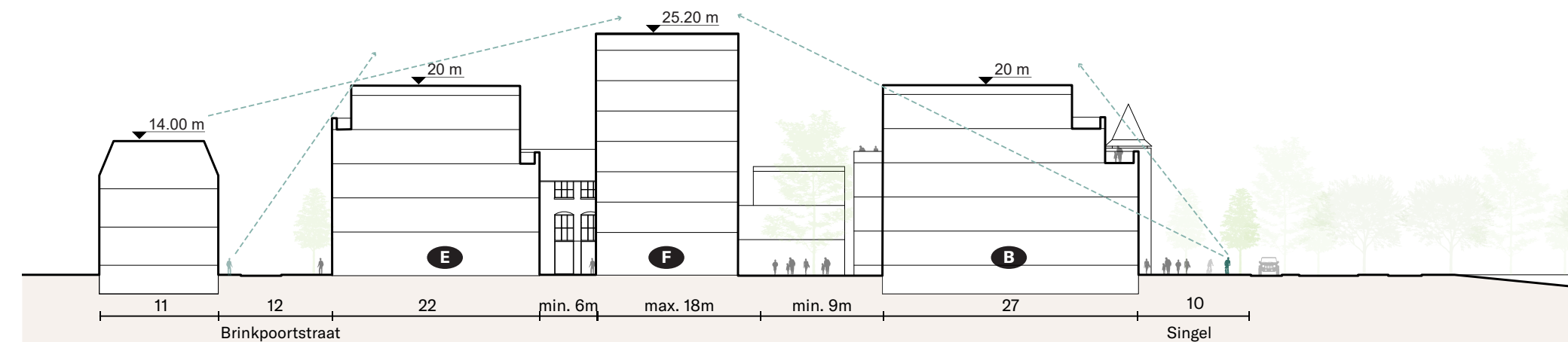


B-B



A'-A'

De aangegeven bouwhoogten zijn inclusief dakranden waarachter de installaties zich bevinden.



B'-B'

BEELDKWALITEIT

Karakter van de locatie

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Architectonische uitgangspunten

Ruimtelijke opzet

1. Ensemble Kweekschool - Gymzaal
2. Samengestelde ensemble Kweekschool en Gymzaal
3. Villa's
4. Ensemble
5. Middenvolume

Buitenruimtes

Overgang binnen - buiten

Plint

Middendeel

Beëindiging

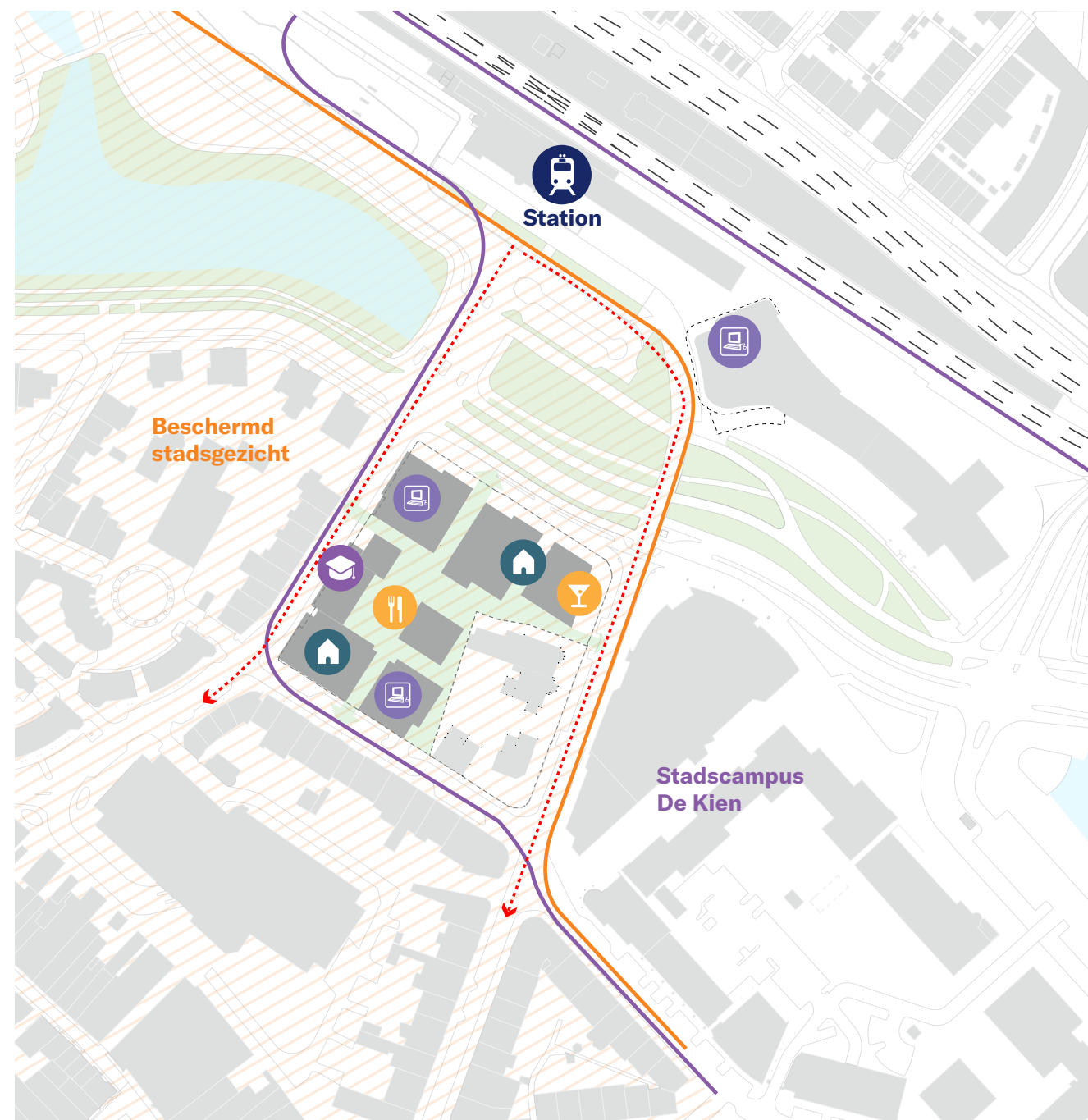
Binnentuin

Groene gelaagdheid

De Topicus locatie is centraal gelegen in de binnenstad van Deventer en maakt onderdeel uit van de representatieve stadsentree vanaf het station. De Topicus Campus licht op het scheidsvlak tussen stadscampus de Kien (paars) en het beschermd stadsgezicht (oranje). De locatie vormt een verbindende schakel in de context.

Hoewel de Topicus Campus programmatisch gezien onderdeel vormt van Stadscampus de Kien (paars), vallen de gebouwen noordoostelijk gelegen van de locatie, waaronder het bedrijfsverzamelgebouw, de Leeuwenbrug en de Deventer Schouwburg buiten het beschermd Stadsgezicht. Ze vormen daarmee geen referentiekader voor de beeldkwaliteit van deze ontwikkeling.

De binnenstad van Deventer heeft een grote historische rijkdom en gelaagdheid. In het Beeldkwaliteitsplan *Deventer Binnenstad* worden de karakteristieke structuren en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad beschreven en aangegeven waar nieuwe ontwikkelingen, waaronder de Topicus Campus aan wensen te voldoen. De toegelichte onderwerpen in dit Beeldkwaliteitsplan geven richtlijnen specifiek voor deze locatie.



- Legenda**
- Bebouwing
 - Topicus Campus
 - Beschermd stadsgezicht
 - Stadscampus De Kien
 - ... Route van station naar centrum

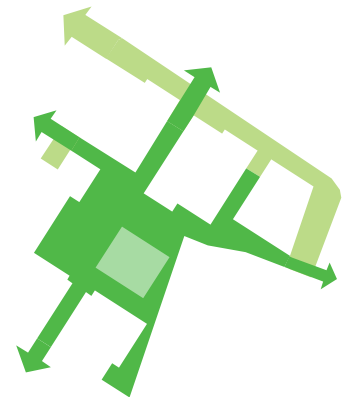
Gebouwd op de waarden van de context

Voor de Topicus locatie vormen binnenstedelijke verdichting en herstel van het stedelijk weefsel de hoofduitgangspunten. De beeldkwaliteit komt voort uit een eigentijdse interpretatie van de 19e-eeuwse Singelbebouwing. De samenhang van architectuur, buitenruimte, stedenbouw en landschap (kenmerkende voor de 19e-eeuwse aanleg) wordt opnieuw nagestreefd, waarbij eigentijdse middelen kunnen worden ingezet, zolang ze onderdeel van het grotere stedelijke geheel gaan vormen en dienstbaar zijn aan het beschermd stadsgezicht. Zo wordt op een tijdloze zorgvuldige manier verder gebouwd aan de binnenstad.

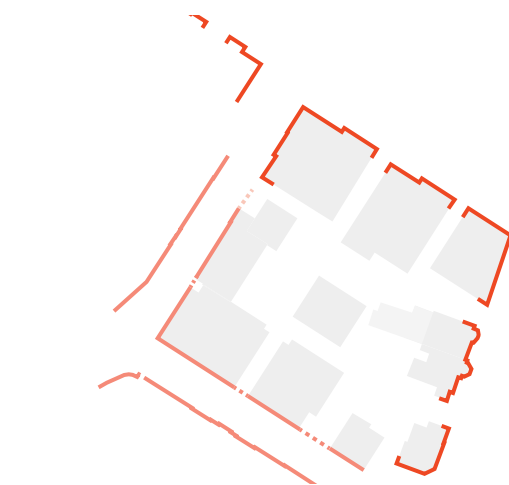


De directe omgeving, onderdeel van de 19e-eeuwse schil

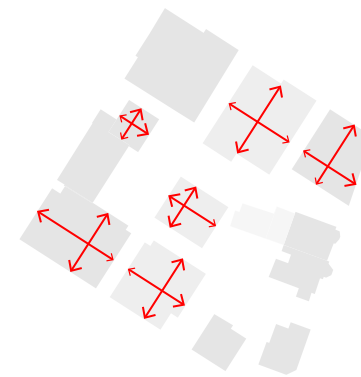
Het is van belang om de stad niet te veel te fragmenteren en eenheid en rust te creëren, wat ontstaat door het landschap, korrelgrootte, alzijdigheid van de volumes en het kleurpalet.



Groene contramural
De campus is ontworpen vanuit de groene contramural, een aantrekkelijke groene binnenwereld. Deze groene binnenwereld voegt een publiek toegankelijk doorwaadbaar en uitnodigend 'stadsdeel' toe aan Deventer. De binnenwereld wordt geactiveerd door het publiek programma in de plint. Het landschap verbindt de gebouwen met elkaar en vormt de overgangszone van publiek en privé.

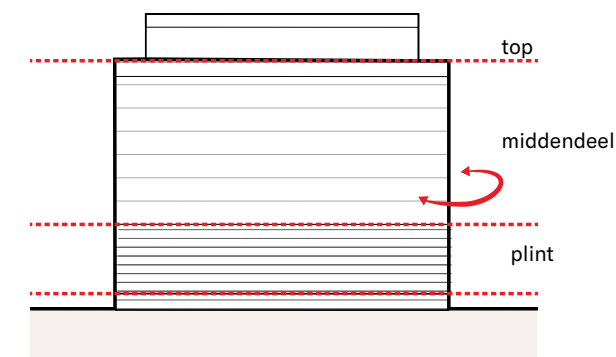


Passende korrelgrootte
De typologie en opzet van de gebouwen reageert op de omliggende context met de losstaande volumes aan de Parksingel en de wandbebouwing aan de Singel- en Brinkpoortstraat en de zorgvuldige overgang met het landschap. Schaalverkleining van de volumes wordt geborgd door de geleiding en variatie in kleur en materiaalgebruik, die ook in de rijkheid van de omliggende gebouwen terug te zien is.

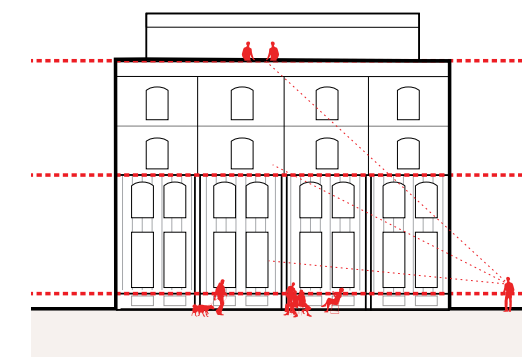


Alzijdige volumes
De volumes worden alzijdig ontworpen, de materialisatie gaat rondom. De gebouwen hebben een heldere oriëntatie en representatieve uitstraling naar de stadsstraten. De openheid van de gevels versus geslotenheid in verband met privacy en inkijk in relatie tot de omgeving worden op de specifieke situaties afgestemd.

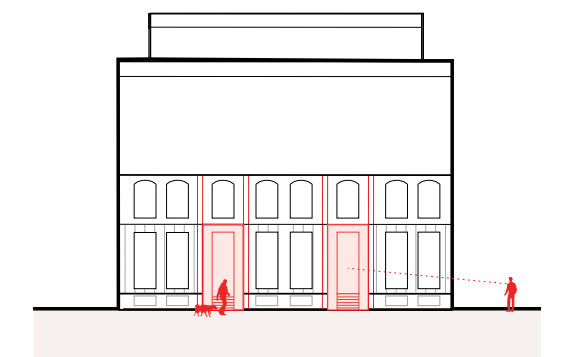
De afzonderlijke gebouwen doen mee in het totaalbeeld. De cohesie tussen de gebouwen ontstaat door de gebouwopzet, proporties, detaillering en maatsysteem van de gevelopeningen en buitenruimtes. Daarnaast hebben de gebouwen elk een onderscheidende uitstraling in profiel, kleur en ritmiek wat van belang is om de schaal van de bouwblokken te verkleinen.



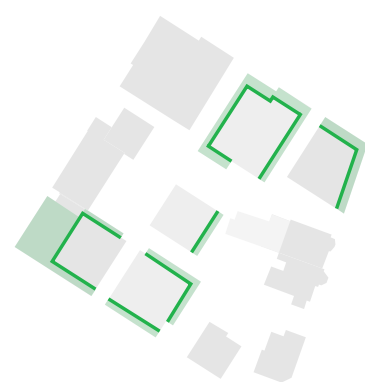
Heldere geleiding
De volumes worden gekenmerkt door een subtiële, maar duidelijk geleiding in de opbouw en hebben een alzijdige uitstraling. De plint, middendeel en top vormen een geheel, hebben eenzelfde kleurstelling en onderscheiden zich door subtiële verschillen (in de intensiteit) in textuur, materialisatie ritme en schaduw. De plint en het midden zijn dominant in het evenwicht van de compositie.



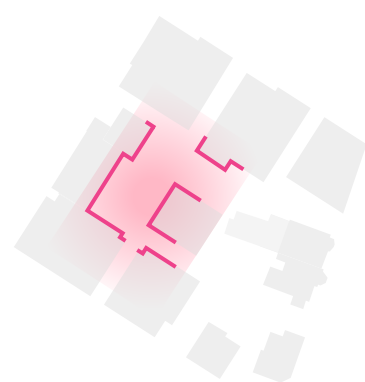
Gelaagdheid gevel
Er is onderscheid in diepte en plasticiteit per gebouw. Door de veelheid en variatie van texturen krijgen de gevels levendigheid, diepte en een menselijke maat. Privacy maatregelen worden ingezet als middel voor gelaagdheid. Loggia's en balkons worden homogeen over gevels verdeeld (geen losse rijtjes of incidentele balkons) en vormen een integraal onderdeel van de gevelarchitectuur.



Plinten en entrees
Elk volume heeft een herkenbare en uitnodigende entree voor de plint- en gebouw specifieke functie en vormt een verbijzondering. De gebouwen hebben een duidelijke oriëntatie en worden tezamen met de aangrenzende buitenruimte ontworpen.



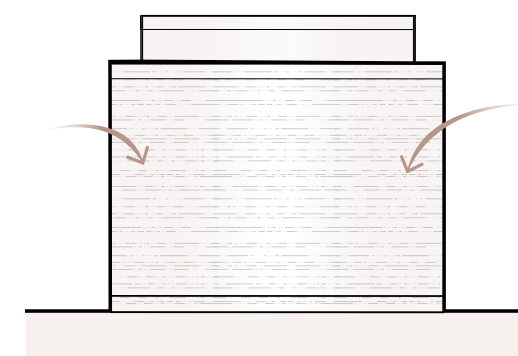
Verbindend groen daklandschap
De stedelijke laag is leesbaar in de volumes door middel van de setbacks. In de nieuwe dichtheid leest het groene daklandschap als een herkenbare laag. Het daklandschap wordt samenhangend ontworpen met terugkerende elementen, zoals bijvoorbeeld boom- en plantsoorten, verlichting, e.d.



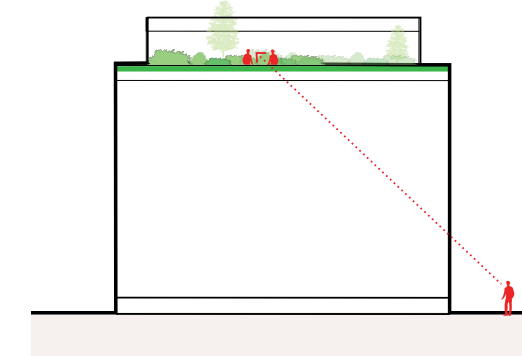
Ruimte voor verrassing en contrast
Aan de binnentuin mogen de gevels transparanter zijn, en is er ruimte om iets verrassends te creëren zonder schreeuwerig te zijn. Middelen die ingezet kunnen worden: materiaal, ambacht, duurzaamheid, circulariteit, entrees en buitenruimtes.



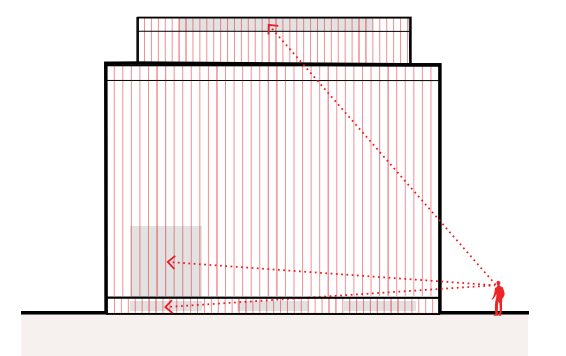
Samenhang middels materiaalpalet
De kleurstelling en materialisatie sluit aan bij de Deventer binnenstad. Zo wordt een eenheid in de straatprofielen bereikt. De afzonderlijke volumes zijn onderscheidend van elkaar in kleur om de afzonderlijke gebouwen herkenbaar te maken. (dit is een schema, de kleuren worden in de volgende fase onderzocht) Het middenvolume gaat een passende relatie aan met de hogere volumes in het beschermd Stadsgezicht.



Materiaal en textuur
De gevelmaterialen hebben een duurzame en kwalitatieve uitstraling die recht doet aan de prominente locatie. Elk volume bestaat uit een primair gevelmateriaal, waar een passend secundair materiaal aan kan worden toegevoegd. De gevels hebben een rijkheid aan texturen.



Bruikbaar daklandschap
De daken worden zorgvuldig uitgewerkt in het ontwerp, het groen moet worden geïntegreerd in het ontwerp van de constructie en de detaillering. De daken zijn van dusdanige grootte dat er ruimte is voor terrassen, groen en wateropvang. De groeninrichting voegt een nieuwe tijds laag toe, ondergeschikt aan de geleiding van de gebouwen. De buitenruimtes in het midden worden per volume toegelicht.

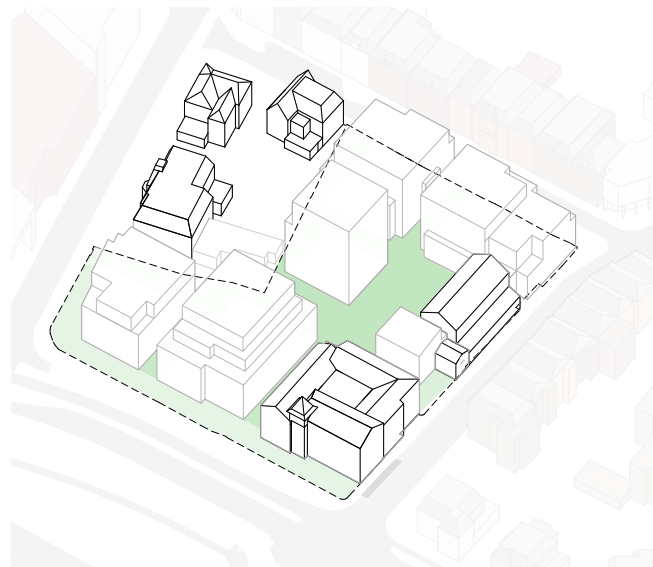


Integratie techniek en logistiek
Behuizingen van dak installaties hebben een gelijke materialisatie als de hoofdgevel (geen scherm). Alle installaties zijn vanaf het maaiveld uit het zicht ontworpen. Gevels met technische en logistieke functies worden geïntegreerd in het totaalbeeld. Hemelwaterafvoeren en noodoverstorten uit het zicht of meeontworpen.

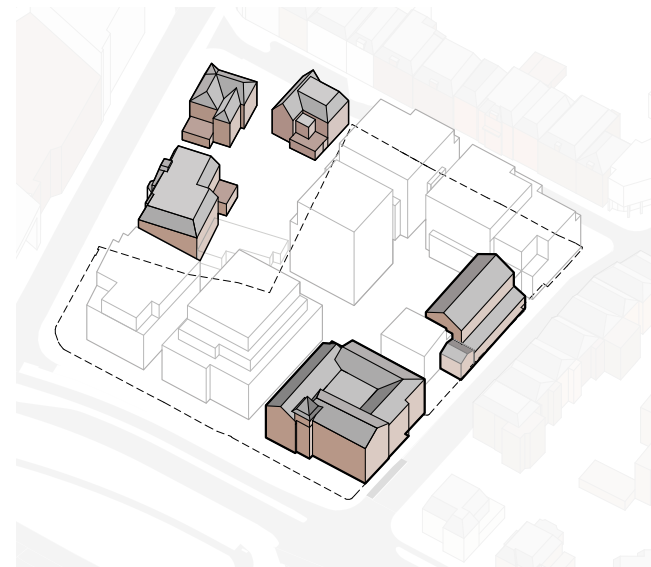
RUIMTELIJKE OPZET

Landschap - stedenbouw - architectuur

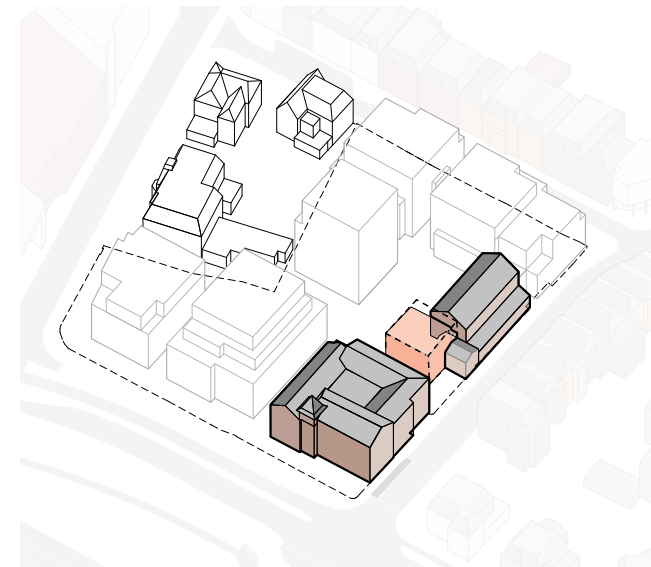
Naast de algemene uitgangspunten zijn er aanvullend specifieke kaders die per categorie worden toegelicht.



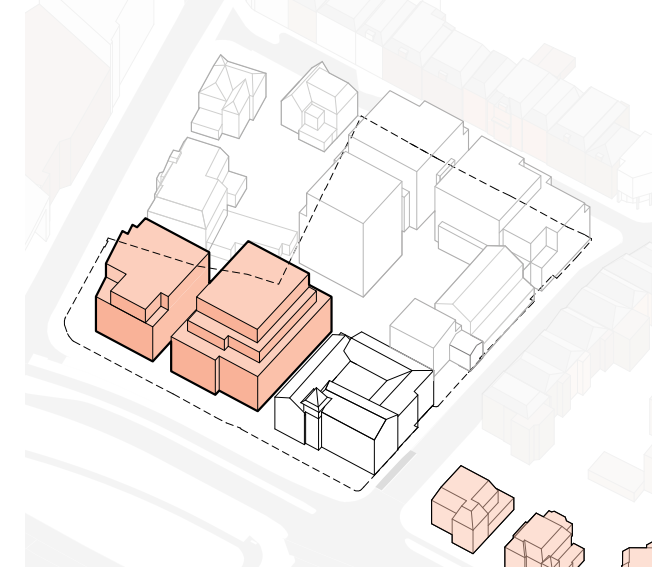
Groene oase



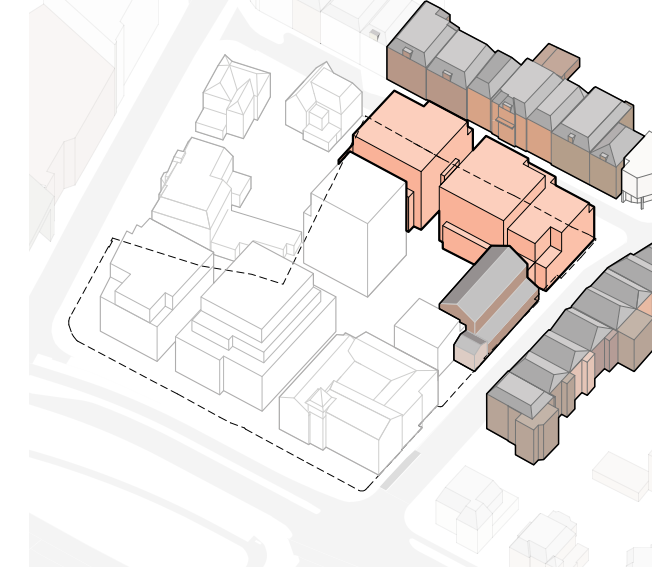
1. Ensemble Kweekschool - Gymzaal



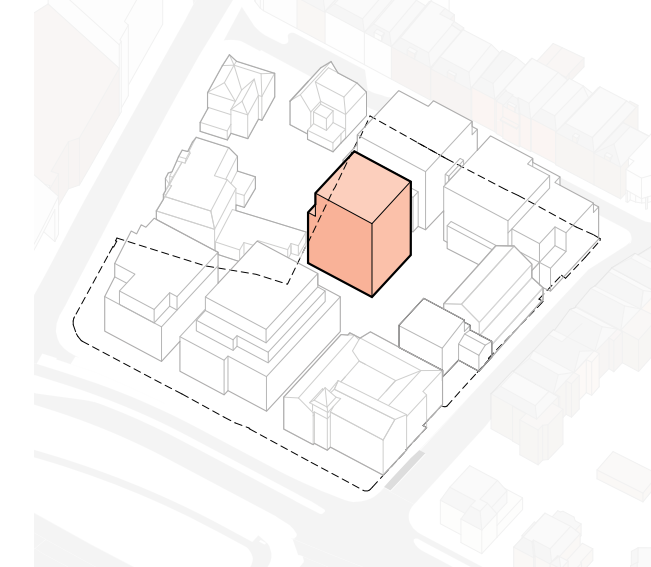
2. Samengestelde volume



3. Villastructuur



4. Ensemble



5. Middenvolume

1. Ensemble Kweekschool en Gymzaal

Ensemble Kweekschool - Gymzaal

Beide gebouwen zijn cultuurhistorisch, stedenbouwkundig en architectonisch van grote waarde in het beschermd stadsgezicht.

Het ensemble is met name aan de Singelstraat nog intact. Aan de tuinzijde zijn er verschillende ingrepen geweest. De aanpak is bestaande kwaliteiten te handhaven en ter plaatse van de aantasting een ingreep te doen.

Kweekschool

De Kweekschool wordt gerenoveerd ter plaatse van de ingrepen. De aanbouw lijkt volledig los te staan en hierachter is de originele gevel nog bijna in zijn geheel intact. De aanbouw die voor de originele gevel is geplaatst wordt weggehaald en hersteld. Ter plaatse van de doorvoer is ruimte voor een moderne ingreep.

Het ontwerp wordt verder uitgewerkt samen met een renovatie architect / expert om de cultuurhistorische waarden zo goed mogelijk te borgen.



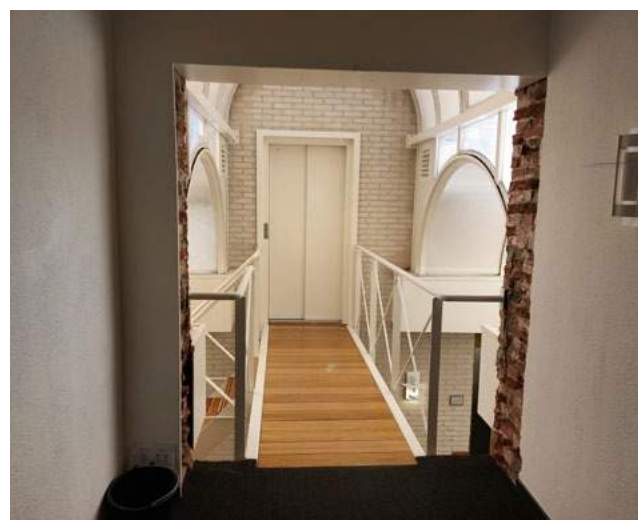
Vooraanzicht van de Kweekschool aan de Singel.



Zijaanzicht van de Kweekschool.



De aanbouw is voor de originele gevel geplaatst.



Doorvoer op de verdieping naar de aanbouw. Hier ontstaat ruimte voor een nieuwe ingreep in de gevel nadat de aanbouw is weggehaald.

Gymzaal

De Gymzaal wordt herbestemd. Aan de Singelstraat wordt de gevel gerenoveerd. Aan de tuinzijde wordt de nieuwere aanbouw verwijderd. De gevel is hier aangetast, en biedt ruimte voor een ingreep waarmee de relatie tussen binnen en buiten wordt versterkt. In het interieur wordt de ruimtelijkheid van de open ruimte behouden (niet verhokken), en de dakconstructie zichtbaar gelaten waardoor de voormalige Gymzaal leesbaar blijft.

Het ontwerp wordt verder uitgewerkt samen met een renovatie architect / expert om de cultuurhistorische waarden zo goed mogelijk te borgen.



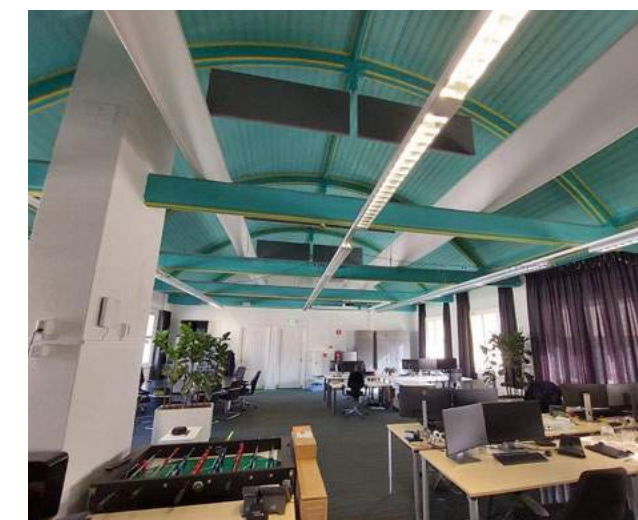
Gymzaal en het entreegebouw.



De Gymzaal vanuit de parkeerplaats aan de binnenzijde.

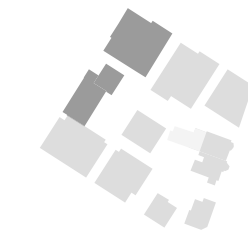


De linkerkzijde is de aanbouw voor de gevel van de Gymzaal aan het binnenterrein. De ramen zijn hier weggehaald.



De open ruimte van de Gymzaal met de dakconstructie is zichtbaar. Deze ruimtelijkheid is een kwaliteit.

2. Samengestelde ensemble Kweekschool en Gymzaal



Toevoeging C

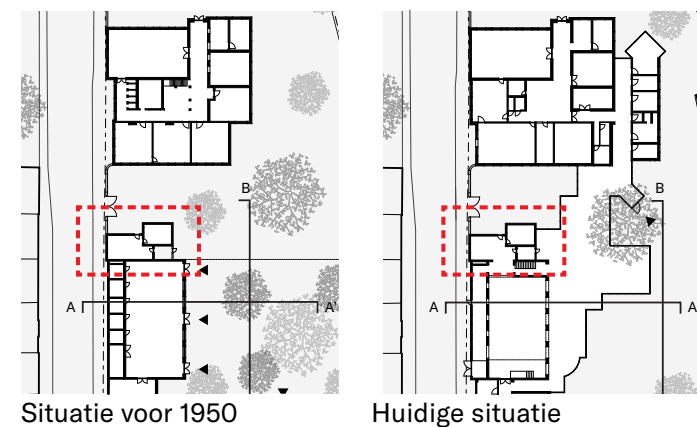
Tussen de Kweekschool en de Gymzaal staat het entreegebouw. Dit ensemble brengt historische gelaagdheid en ruimtelijke geleiding in de wand van de Singelstraat. Binnen het aangegeven zoekgebied is ruimte voor een toevoeging die de ingang naar de binnentuin accentueert en de binnentuin omkaderd tot een geborgen en intieme ruimte.

Principes

- De Kweekschool, Gymzaal en toevoeging moeten één ensemble opleveren.
- De nieuwe toevoeging staat terug gelegen en is ondergeschikt aan de Kweekschool en Gymzaal, het verstoort niet de plastiek van de gevels en respecteert en reageert op de 'knik in het volume'.
- Tussenruimte nodigt uit en begeleidt de gebruiker en bezoekers naar de binnentuin. Hier is ruimte voor een verbijzondering, verassing, kunst of verlichting om dit te accentueren.
- Relatief gesloten gevel naar de omgeving en open gevel naar de binnentuin en doorgang.

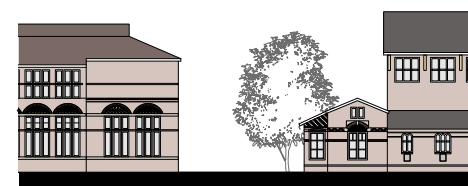
Proces

Het ontwerp wordt verder uitgewerkt samen met een renovatie architect / expert om de cultuurhistorische waarden zo goed mogelijk te borgen.



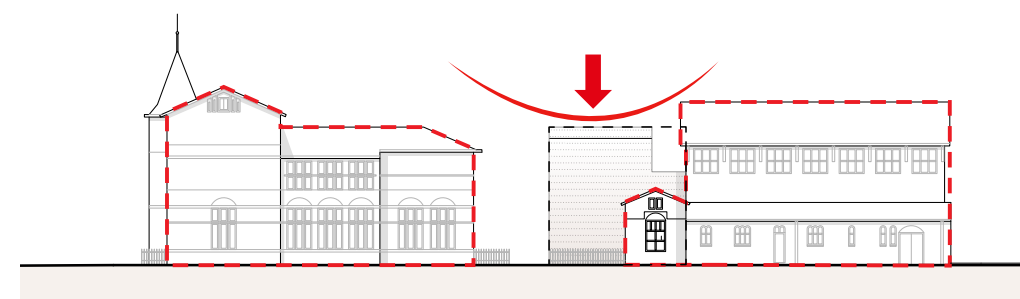
Situatie voor 1950

Huidige situatie

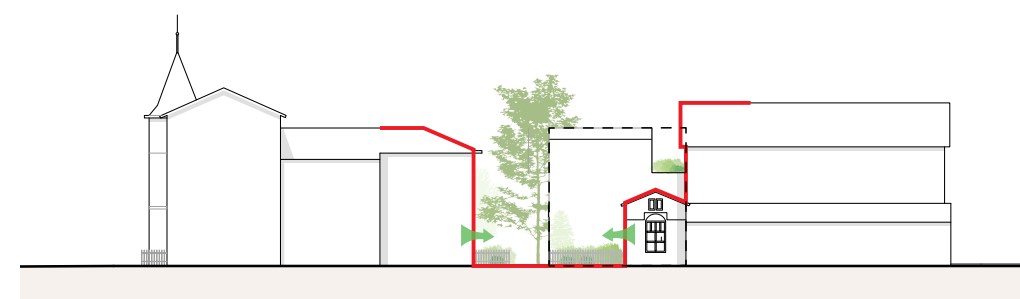


Huidige gevel

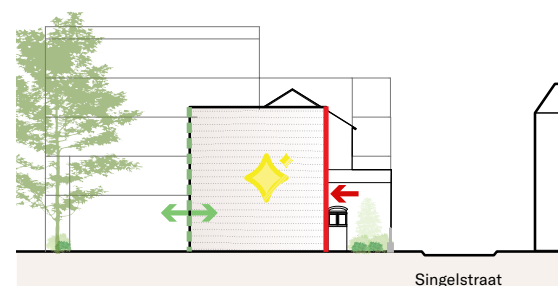
Samenhang in detaillering Kweekschool en de aanbouw Gymzaal.



Nieuwbouw ondergeschikt aan ensemble Kweekschool en Gymzaal.



Het landschap en de aansluiting tot de straat nodigt bezoekers en gebruikers uit de binnentuin te bezoeken



Singelstraat

Relatief gesloten gevel naar de omgeving, in de toegang ruimte voor een verbijzondering en open gevel naar de binnentuin.



De transformatie voegt een eigentijdse laag toe en is in de stedelijke omgeving ingepast met respect voor de geschiedenis waarbij het ritme en de vorm van de oorspronkelijke gevels is behouden.



De nieuwbouw verbindt de historische delen met elkaar en heeft meerdere entrees. Het volume contrasteert met de bestaande gebouwen en maakt het afleesbaar als een hedendaagse toevoeging.



De nieuwbouw (links) vormt tezamen met de oudere gebouwen een eenheid in de stedelijke ruimte. De bakstenen gevels hebben een monolithische uitstraling en voegen zich abstract in het patroon van de context.



Voorbeeld waarbij de plint onderscheidend is door moderne materialisatie en detaillering. Ter plaatse waar de aanbouw van de Kweekschool en Gymzaal aan de binnentuin wordt verwijderd moet de relatie binnen-buiten hersteld worden.

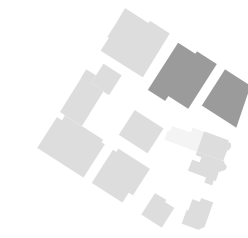


Voorbeeld van een moderne ingreep waarbij de relatie binnen-buiten is hersteld.



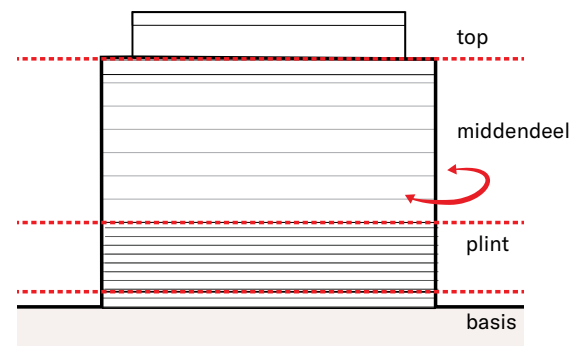
Twee materialen en vormen kruisen elkaar. Zonder te mengen versterkt het elkaar.

3. Villa's



Volume A en B

De villatypologie van de Parksingel wordt doorgetrokken aan de Singel met twee nieuwe villa's en de groene contramal. De losstaande volumes kenmerken zich door het sculpturale karakter, de plastische opbouw en de materialisatie die alzijdig wordt doorgetrokken. De hoogwaardige detaillering en rijkheid aan texturen zijn architectonische middelen die worden ingezet om de villa's verfijning te geven en in te passen in de context.



Horizontale geleding

Volume bestaat uit een subtiele maar duidelijke geleding, opgebouwd uit een basis, plint, midden en een beëindiging. De begane grond is licht verhoogd. De materialisatie van de blokken is alzijdig en heeft een overhoekse samenhang. De top ligt grotendeels terug gelegen in de 2de rooilijn.



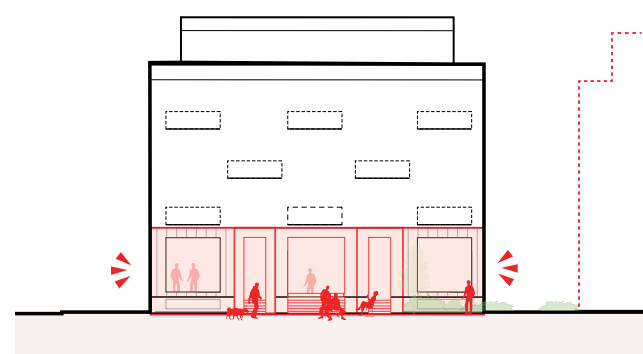
Stadzijde en zijtuin | buitenruimtes

De bebouwing, voortuinzone (incl. de afscheiding) en zijtuinen horen bij elkaar. Aan de voorzijde heeft de gevel meer openingen dan de zijgevels waardoor het gebouw richting krijgt en de entree is een verbijzondering in de gevel die duidelijk afleesbaar is in de compositie. De doorgangen bieden een zichtlijn naar de binnentuin. Buitenruimtes in het middendeel worden zodanig ingepast dat het zicht op de Kweekschool en het sculpturale karakter dominant zijn.



Verticale ritmiek

De compositie van de openingen en de verhoudingen van de ramen hebben een sterke verticale oriëntatie en een heldere ordening. Dit wordt benadrukt door diepte en eigenschaduw. In langere gevels krijgen de gebouwen richting door het inspringen van de rooilijn, wat zorgt voor een elegante verticaliteit en een schaalverkleining.



Binnentuinzijde | buitenruimtes

Aan de binnentuin zijn de raamopeningen groter en ontstaat een sterke binnen-buiten relatie. Het niveauverschil wordt integraal meeontworpen en loopt over in de binnentuin. Buitenruimtes in het middendeel van de gevel zijn geïntegreerd in het gevelconcept en gelijkmatig over de gevel verdeeld. Ze dragen bij aan de uitstraling en geometrie van het volume. De materialisatie komt logisch voort uit het gebouwconcept.



In de villa aan de Singel is de horizontale geleding zichtbaar met een subtiel verschil in materialisatie tussen de plint en middendeel en de overhoekse samenhang. De terug gezette gevel maakt het volume optisch kleiner.



De voortuin vormt de buffer tussen het gebouw en de straat, met een representatieve voortuin en een laag muurtje met hekwerk. Via de zijtuin in de achterzijde toegankelijk.



De horizontale geleding is subtiel zichtbaar in de kleurstelling die zowel voor het beton als de baksteen is toegepast wat rust en samenhang geeft. De lateien, raamstijlen en horizontale lijnen geven plasticiteit aan de gevel.



De gevel oogt verfijnd met aandacht voor detail. De entree vormt een bijzonder element.



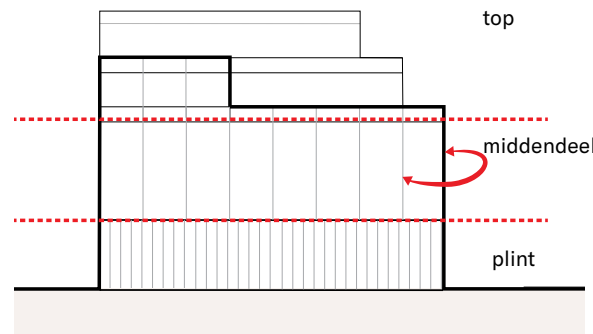
Subtiele horizontale belijning in dezelfde materialisatie accentueert de verschillende verdiepingen van het gebouw.

4. Ensemble



Volume D en E

De villa's aan de Singelstraat en Brinkpootstraat kenmerken zich door voor hun tijd een eigentijdse, frisse en soms zelfs verrassende uitstraling en volgen tegelijkertijd ook duidelijke stedenbouwkundige principes van de Parksingel met de horizontale geleding en de verticale volumeopbouw.



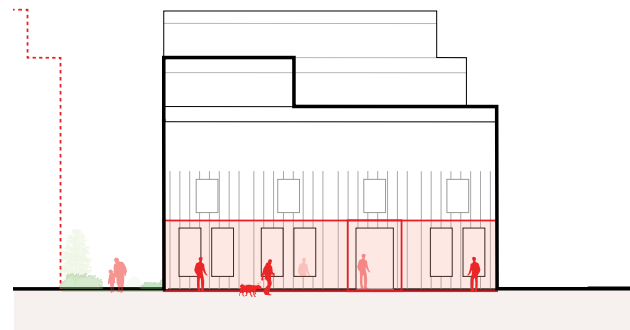
Horizontale geleding

Volume bestaat uit een subtiel maar duidelijke geleding, opgebouwd uit een plint, midden en een beëindiging. De top ligt grotendeels terug gelegen in de 2de rooilijn.



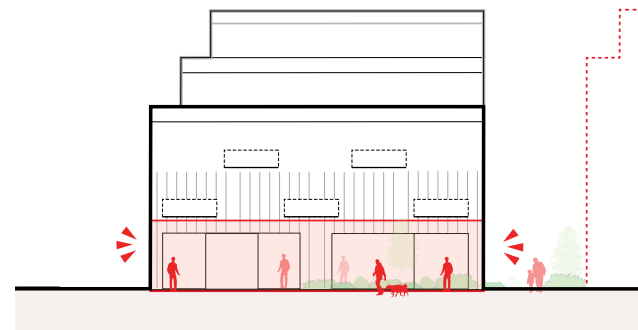
Verticale ritmiek

De compositie van de openingen en de verhoudingen van de ramen hebben een sterke verticale oriëntatie en een heldere ordening. Variatie tussen de gebouwen en binnen de gevellengte zorgt voor een waardevol beeld, proportie en voorkomt een monotone wandvorming.



Stadzijde | buitenruimtes

De gebouwen staan op de rooilijn. Het maaiveld is ontworpen op ooghoogte, waarbij de plint een hoogwaardige en stedelijke uitstraling heeft. De representatieve gevels aan de stadsstraten hebben duidelijk zichtbare entrees. In de plint en het midden deel komen geen buitenruimtes aan de stadzijde en de gevel is relatief gesloten naar de omgeving.



Binnentuin en doorgangzijde | buitenruimtes

De zijgevels en de gevels grenzend aan de binnentuin hebben een sterke link met het maaiveld, grote ramen en een verrassende uitstraling. De binnen - buiten functies lopen in elkaar over. Buitenruimtes in het midden deel van de gevel zijn geïntegreerd in het gevelconcept en gelijkmatig over de gevel verdeeld. Ze dragen bij aan de uitstraling en geometrie van het volume. De materialisatie komt logisch voort uit het gebouwconcept.



De panden staan geschakeld en vormen een wandbebouwing. De voorgevel is dominant ten opzichte van de dakverdieping.



Binnen het gevelraster worden de raamopeningen speels boven elkaar geplaatst.



De relatief gesloten gevel krijgt een vriendelijke uitstraling door binnen de horizontale en verticale indeling te werken met reliëf invulling.



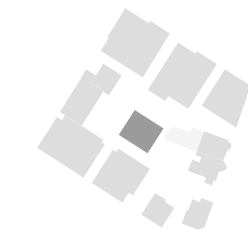
Duidelijk herkenbare entree door de verbijzondering in de gevel.



De textuur van de top heeft dezelfde kleurstelling, maar oogt door de verfijning minder dominant dan het midden deel.

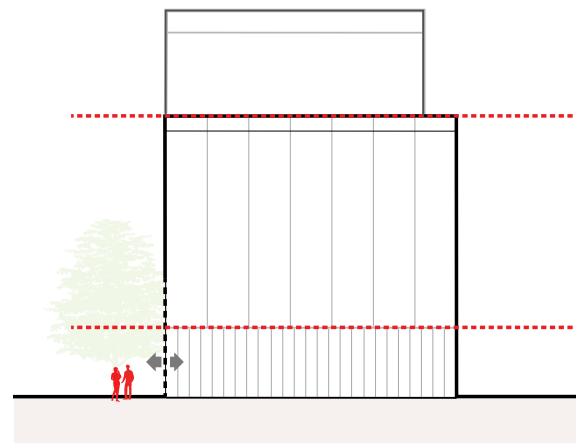


Gevel met subtiel kleurverschil van geprofileerd metselwerk dat geleidelijk opener wordt afhankelijk van de zijde in de context.



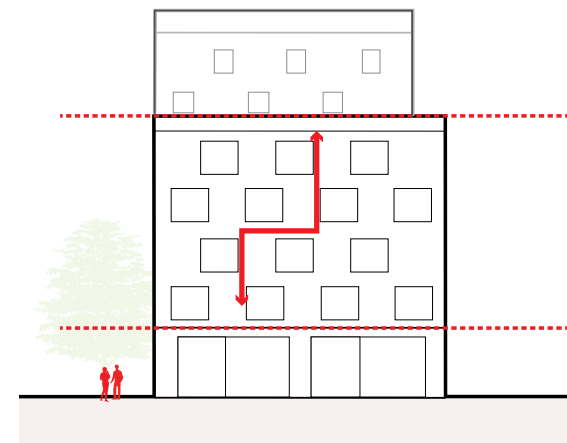
Volume F

Het middenvolume omkadert de groene binnentuin en speelt een sleutelrol in het aantrekkelijk maken van de doorwaadbaarheid van het plan en de activatie van de binnentuin op maaiveld. Op hoogte markeert de nieuwe ontwikkeling zich als een duidelijk herkenbaar gebouw die een verrijking van het stadssilhouet vormt. Het volume vormt enerzijds een eenheid met de omliggende gebouwen door de horizontale geleding die herkenbaar is in een open en uitnodigende plint en een setback op de bovenste lagen die het silhouet verkleint. Anderzijds biedt de positie in het midden ruimte voor verassing en vrijheid. De architectonische expressie moet zich voegen zich in het totale stadsgezicht, zonder te overheersen en schreeuwerig te zijn.



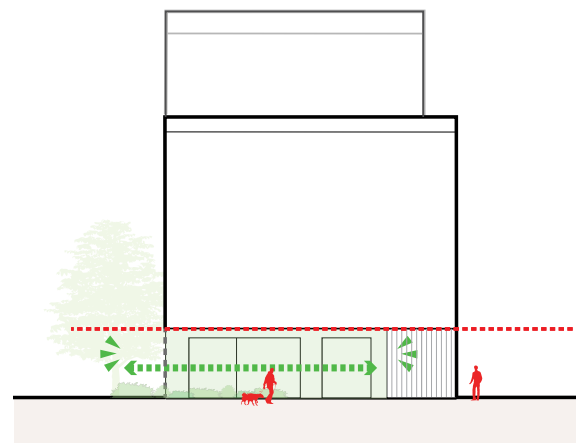
Horizontale geleding

Volume bestaat uit een subtiële geleding, opgebouwd uit een plint, midden en een beëindiging



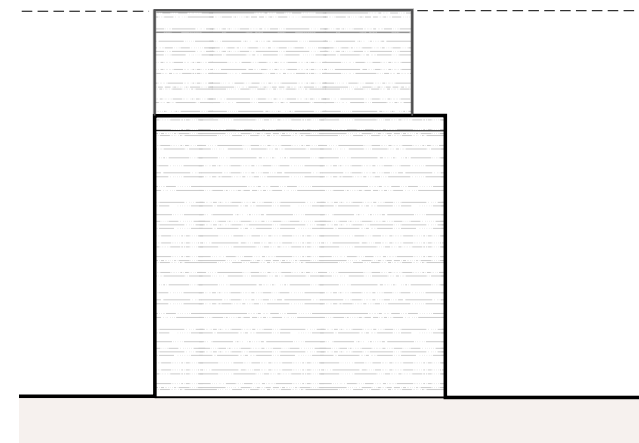
Verticale ritmiek | buitenruimtes

De gevel openingen kunnen afwijken van het sterk verticale karakter en een speels patroon hebben. Buitenruimtes in het middendeel van de gevel zijn geïntegreerd in het gevelconcept en gelijkmatig over de gevel verdeeld. Ze dragen bij aan de uitstraling en geometrie van het volume. De materialisatie komt logisch voort uit het gebouwconcept.



Samenhang landschap

De plintlaag wordt aan drie zijden omgeven door de groene binnentuin en werkt als het verlengde van de buitenruimte. De binnen-buiten relatie wordt bereikt door middel van zichtlijnen, transparante gevel, te openen geveldelen en entrees.



Kleur en materialisatie

De kleur en materialisatie voegt zich in het totale stadsgezicht, zonder het te overheersen. Vanaf een afstand voegt het zich passend in de context.



In de groene tuin oogt dit gebouw verfrissend en licht door het kleurgebruik. De gevel kenmerkt zich door zijn eenvoud waarbij de ramen een speels ritme hebben.



Zichtrelatie van de binnenruimtes naar de tuin



De gevel verwijst naar de driedeling van de basis, midden en bekroning in de klassieke architectuur. De lagen zijn zichtbaar door de verschillende grijs tinten van het metselwerk, door de horizontale band en uitstekende en terugliggende baksteenlagen.



De gevel loopt de hoek om en heeft afhankelijk van de zijde een andere invulling zonder dat het de alzijdigheid verliest. De buitenruimtes zijn in het volume opgenomen.



Binnen en buiten lopen geheel in elkaar over en activeren elkaar.



Met het gebruik van 1 hoofdmateriaal op verschillende manieren is er verfijning, diepte en schaal toegevoegd.

De ruimtelijke overgang tussen de straat, het gebouwinterieur en de openbare ruimte of binnenplaats bepaalt het leven en de kwaliteit van de stad, hoe mensen de straat ervaren.

De plint en eerste twee lagen, zijn de lagen waar de wisselwerking tussen publiek en privaat plaatsvindt.

De nieuwe gebouwen hebben zachte overgangen tussen verschillende soorten ruimtes, die eveneens een betekenisvol spel van ruimtelijke sequenties vormen.

• **Overgang:**

Aan de Singel en de Keizerstraat vormt de representatieve voortuin een buffer tussen gebouw en straat.

Aan de Keizerstraat en Brinkpoortstraat vormt de gevel de representatieve stedelijke wand op de rooilijn.

• **Open versus gesloten**

Ontwerp van goed vormgegeven plinten op straatniveau. De vormgeving past in maat en schaal bij het gevelontwerp.

Aan de binnentuin zijn de plinten van de gebouwen doorwaadbaar ontworpen en is er een zicht en fysieke link met het landschap.

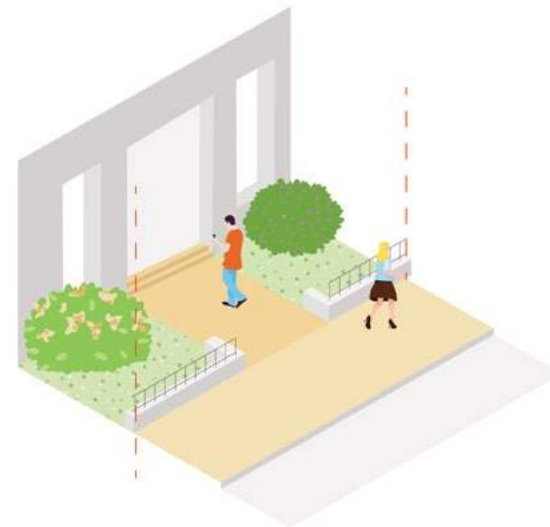
• **Programmering**

Waarborgen van een goede programma mix op plintniveau die de omliggende ruimte positief activeert.

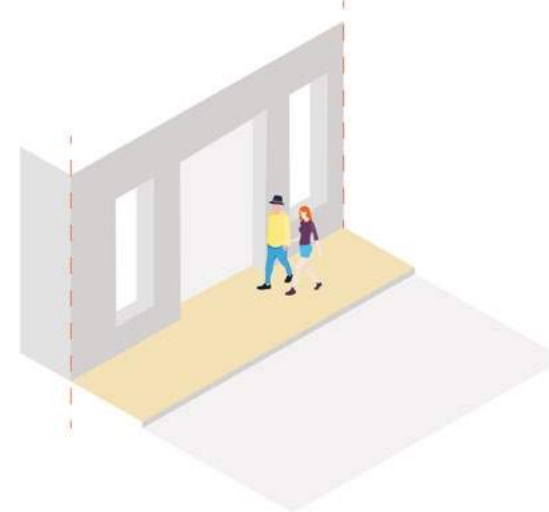
• **Toegankelijkheid**

Goed herkenbare gebouwentrees met een uitnodigende, transparante uitstraling.

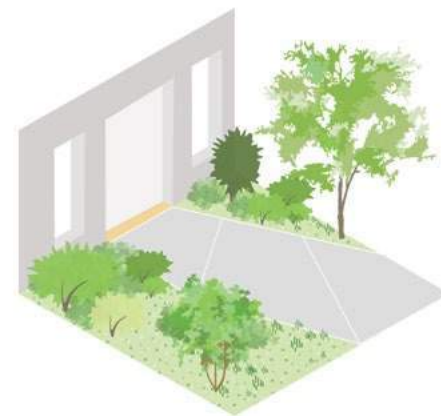
Hoogteverschillen worden in het landschap of gebouw opgelost, zodat het gebied voor iedereen toegankelijk te maken.



Representatieve voorzone Singel en Keizerstraat



Geen voorzone aan Singelstraat en Brinkpoortstraat



Groene oase binnenterrein met padenstelsel



Padenstelsel verbreedt zich op diverse plekken tot terrasruimte



Funcies langs de gevel waar veel daglicht komt



In de binnentuin reikt het groen tot aan de gevel



Lobby met daglicht waar de postbussen zijn mee ontworpen



De paden zijn omgeven door weelderig groen



In de binnentuin heeft de plint een sterke relatie met buiten



Fysieke routes tussen binnen en buiten programma



Zorgvuldig ingepaste publieke stadsvoorzieningen



Buitenprogrammering



Programma loopt van binnen naar buiten in elkaar over

Fietsenstalling

Om overlast van geparkeerde fietsen in de openbare ruimte te voorkomen, moet een vriendelijke en uitnodigende fietsentoeegang en hellingbaan worden gerealiseerd.

Pakkethub

Door een centrale pakkethub kan de logistiek efficiënt georganiseerd worden zodat er een minimale impact op de omgeving ontstaat.

Techniek

De gevels van technische ruimten dienen onderdeel uit te maken van het hoofdconcept. Gesloten geveldelen worden strategisch geplaatst om de impact te minimaliseren en te lange gesloten geveldelen te vermijden. Ventilatioeroosters, brievenbussen, bevoorrading en afvalcontainers vormen een integraal onderdeel van het ontwerp.



Vriendelijke en uitnodigende fietsenstalling



De gevels van de technische ruimte zijn qua materialisering onderdeel van het hoofdconcept.



Gemakkelijk toegankelijke pakket hub

Privacy en openheid gevels

Met de verdichtingsopgave in binnenstedelijk gebied wordt rekening gehouden met privacy en inblik in relatie tot de omliggende bebouwing. Dit wordt gedaan door middel van de stedenkundige opzet en oplossingen te implementeren om de inblik te beperken.

Buitenruimtes in het middendeel

- De gevels hebben diepte. Door het maken van diepte wordt er extra afstand gemaakt.
- Luiken en schermen kunnen op een nieuwe manier worden geïnterpreteerd en ingezet waarbij wel daglicht wordt binnengehaald, maar inblik wordt geminimaliseerd.
- De gevels naar de Parksingel, Brinkpoortstraat en Singelstraat zijn relatief gesloten en hebben geen grote open raamvlakken die zorgen voor inblik.
- Aan de straatzijdes komen geen balkons voor de gevel. Buitenruimtes zijn geïntegreerd in het gevelconcept en gelijkmatig over de gevel verdeeld. Ze dragen bij aan de uitstraling en geometrie van de volumes.



De gevels hebben diepte



Het groen wordt gebruikt om zicht af te schermen



Mogelijk werken met een nieuwe interpretatie van luiken



De gevels hebben een relatief gesloten uitstraling naar de context



De luiken bieden bescherming tegen zonlicht en geven privacy



Het baksteen patroon biedt lichtinval en tegelijkertijd privacy

BEELDKWALITEIT

Overgang binnen - buiten. Beëindiging

Daklandschap

De hoogste daken zullen naast dat ze worden ingezet voor zonnepanelen en overige daktechniek ook worden ingezet voor waterretentie en ecologie. Onder en/of tussen de zonnepanelen en overige techniek zullen 'bruine daken' of 'natuurdaken' bijdragen aan het verhogen van de biodiversiteit in het gebied.

De overige daken worden ingericht als groen gebruiksdak met waterretentie. Plantenbakken op de dakranden worden gecombineerd met een balustrade. Het geheel wordt in samenhang met het gebouw ontworpen. De beplanting in de dakrand-plantenbakken wordt eenduidig vormgegeven en collectief onderhouden zodat dakrand en beplanting bijdraagt aan een samenhangend beeld van het beschermde stadsgezicht.

Gelijktijdig dragen de groene dakranden bij aan de privacy in relatie tot de omliggende bebouwing.

Voor de programma onderdelen zonder eigen buitenruimte komt de gezamenlijke buitenruimte aan het binnenterrein of op de daken grenzend aan het binnenterrein.



Groen speelt een verbindende rol in de daken



Gevelmateriaal wordt doorgezet



Grote plantenbakken in dezelfde materialisatie



Collectieve functies aan het dakterras



Groen op de laag waar het dak teruggelegen ligt



Daktuin met hogere beplanting



Het groen hekwerk is mee ontworpen



Planten als afscheiding



Collectieve daktuin als onderdeel van de levendige campus



Plantenbakken en balustrade vormen een geheel



Zonnepanelen op de hoogste daken



groen gebruiksdak met waterretentie

BEELDKWALITEIT

Binnentuin

Buitenruimte (schoolplein)

“Van stenig plein naar groene oase”

De hoofdruimte binnen het plan, ter plaatse van het vroegere schoolplein, is ook in het nieuwe plan de centrale plek van de ontwikkeling.

Net als in het tuinontwerp uit het einde van de 19e eeuw wordt er gewerkt met een divers assortiment van fraaie inheemse planten gecombineerd met ‘nieuwe’ bijzondere en mogelijk uitheemse bomen en planten welke bijdragen aan het gewenste aantrekkelijke beeld en geschikt zijn voor het veranderende klimaat.

De binnentuin wordt ingericht als een groene oase waar het groen de bebouwing en verharding domineert. De onverharde bodem kan veel meer regenwater opnemen en het kan er overdag en 's nachts een stuk koeler zijn dan in een verstedelijkte omgeving.

Het padennetwerk wordt opgebouwd uit grote elementen 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 oriëntatieverlichting worden geïntegreerd.

- De groeninrichting loopt in de basis van gevel tot gevel en wordt doorsneden door een robuust padennetwerk.
- Het landschap markeert de entrees.
- Minimaal 50% groen, maximaal 50% verhard.
- Fraaie inheemse planten gecombineerd met ‘nieuwe’ bijzondere en mogelijk uitheemse bomen en planten.



Verblijfsplekken in de tuin



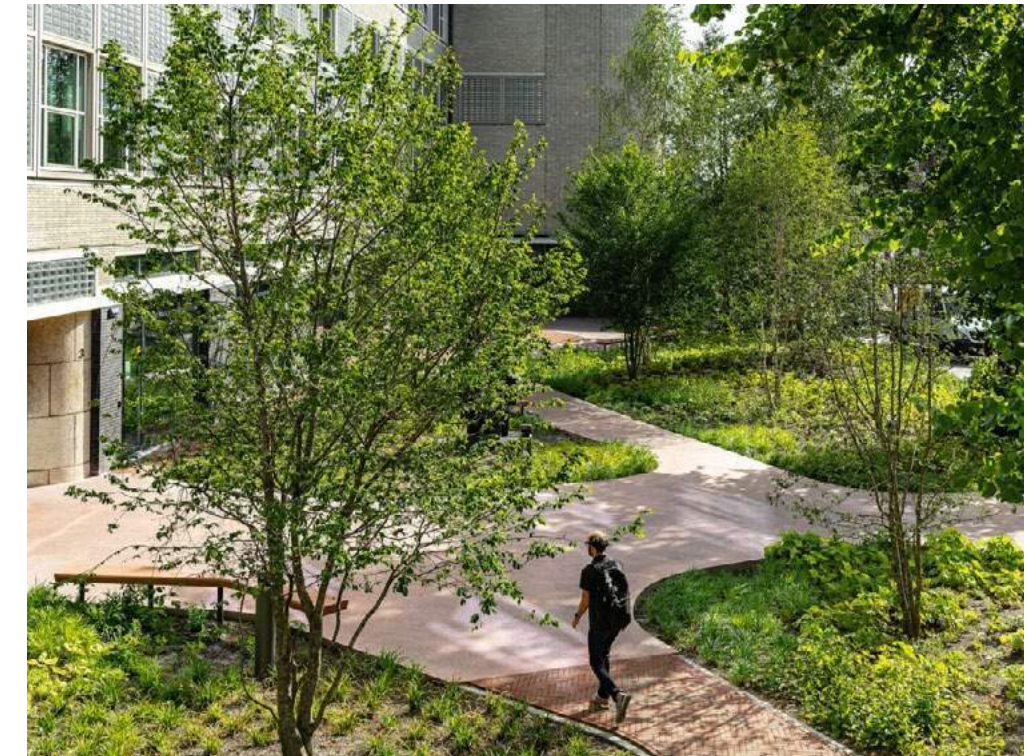
Zitelementen



Padennetwerk



Nieuwe bijzondere uitheemse bomen en planten



Groeninrichting tot aan de gevel



BEELDKWALITEIT

Groene gelaagdheid

Formele voortuin

- Formele voortuinzone vormt een contrast met de achterzijde die een vrijer en groener gevoel oproept.



Een laag muurtje als overgang naar de Singel



Eigentijds transparant hekwerk

Groene gelaagdheid

De gelaagdheid van de tuin zit hem enerzijds in de diverse lagen van beplanting die er worden toegepast als ook in het feit dat het groen zich niet beperkt tot het maaiveld maar wordt gecombineerd met klimplanten die de gevels begroeien, dakterrassen en beplante dakranden. Deze groentoevoeging draagt bij aan de klimaatbestendigheid van de ontwikkeling.



Klimplanten groeien omhoog



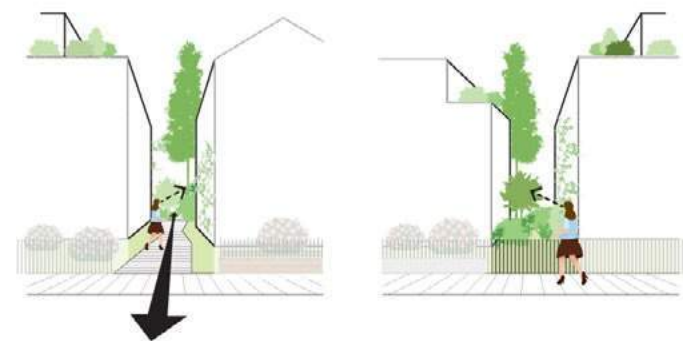
Zichtlijnen en routes via de doorgangen tussen de gebouwen



Klimplanten die de gevels begroeien



Sequenties van ruimtes, binnentuin, doorgang, straat



PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Dit hoofdstuk is een verslag van het participatieproces dat samenhangt met de vaststelling van het voorliggende Masterplan Topicus Campus door de gemeenteraad. Eerder heeft de gemeenteraad het Ontwikkelingsperspectief (januari 2021) en het Concept Masterplan (februari 2022) ter zake van deze ontwikkeling vastgesteld waarin ook een participatieparagraaf was opgenomen.

In het participatieproces gedurende de ontwerpstap van concept naar definitief masterplan, waren de kaders en uitgangspunten uit het door de raad vastgestelde concept masterplan leidend. Bij de vaststelling van het concept masterplan is door de raad een aantal kwalitatieve en kwantitatieve kaders meegegeven. Deze opgave is ruimtelijk met het Q-team, vanuit haar adviserende rol, uitgewerkt.

Met deze paragraaf geven we gehoor aan de wens van de raad om de participatie een vervolg te geven en stakeholders te blijven betrekken. We beseffen ons dat de ruimtelijke ingreep van de Topicus Campus een ontwikkeling is die veel betrekking heeft op de inwoners en omwonenden van Deventer. Het doel van de participatie in de stap om te komen tot een definitief Masterplan is om binnen vastgestelde kaders van het concept masterplan te zoeken naar maatregelen die de zorgen die leven bij de omgeving te verzachten of weg te nemen. We hebben hiervoor een zorgvuldig proces doorlopen waarin we in deze paragraaf op hoofdlijnen verslag doen.

We hanteren in de verslaglegging de volgende opbouw. We geven eerst aan met wie en hoe er gecommuniceerd is. Daarna geven we een samenvatting met wat we in deze overleg momenten

hebben opgehaald om daar vervolgens in het laatste deel op te reageren hoe we hier mee om zijn gegaan. We maken onderscheid tussen omwonenden en verschillende erfgoedpartijen.

Omwonenden

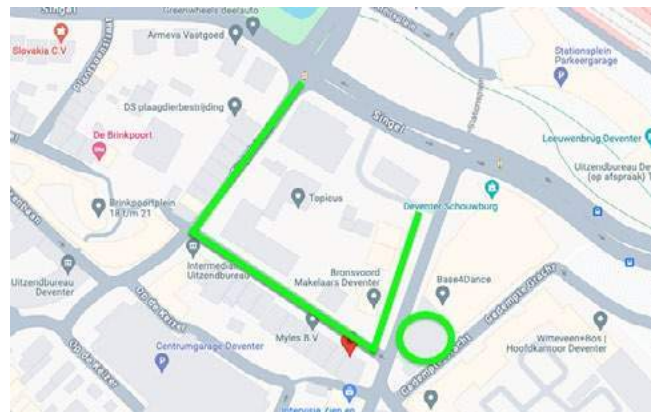
Met wie en hoe is er gecommuniceerd?

Voor de omwonenden is de ruimtelijke impact van de voorgenomen ontwikkeling het meest voelbaar. Daarom is met de omgeving wederom intensief overleg geweest. Zoals bekend heeft een aantal bewoners het initiatief genomen tot oprichting van de Stichting Belangen Bewoners Brinkpoort-, Singel- en Keizerstraat (“de Stichting”). De Stichting heeft tot doel het behartigen van de belangen van de bewoners van de genoemde straten bij de plannen en besluiten die betrekking hebben op de herinrichting en herontwikkeling van de Topicus Campus. Als vervolg op de communicatie gedurende het concept masterplan is met de stichting drie keer overleg geweest (juli 2022, december 2023 en maart 2024). Deelnemers aan dit overleg waren de vertegenwoordigers en bestuursleden van de stichting, allen bewoners van de Brinkpoortstraat en Singelstraat. Het doel van de overleggen was om de Stichting bij te praten over de stand van zaken om te komen tot een definitief Masterplan. En van de kant van de Stichting was er gelegenheid om vragen te stellen, verduidelijking te vragen en kanttekeningen te plaatsen ten behoeve van de omwonenden.

Daarnaast zijn er met twee direct aanwonenden/ eigenaren van de Keizerstraat 1-op-1 gesprekken gevoerd. Met één aanwonende is het bij een gesprek gebleven en bij een andere aanwonende zijn

meerdere gesprekken gevoerd om te komen tot een dialoog en te onderzoeken waar de zorgen leven en hoe deze zorgen weggenomen kunnen worden.

Tot slot is er op 10 april 2024 een inloopavond georganiseerd voor alle omwonenden waarvoor ook erfgoedpartijen en raadsleden zijn uitgenodigd. Hier is bewust voor gekozen omdat niet alle omwonenden zijn vertegenwoordigd in de stichting. Voor deze avond is huis aan huis een uitnodiging verspreid (zie afbeelding 1) en is daarnaast gecommuniceerd via de projectwebsite <https://topicus.nl/campus>.



Afbeelding 1: verspreidingsgebied

Het project werd gedurende de avond toegelicht aan de hand van een vijftal banners, waarop de belangrijkste aspecten van het masterplan “ Topicus Campus” zijn gepresenteerd. Vertegenwoordigers van X-Topics, Explorius, Barcode en Felixx waren aanwezig om vragen te beantwoorden en verdere uitleg te geven. De banners gaven een overzicht van de beoogde ontwikkelingen op de verschillende onderwerpen zoals stedenbouwkundige opzet, programmering, verkeer en ontsluiting, bezonning, beeldkwaliteit, openbare ruimte, landschap en duurzaamheid. Gedurende de avond was er voor de ca. 60 aanwezigen ruimschoots de mogelijkheid om vragen te stellen en feedback te geven. De gesprekken waren levendig en de verschillende genoemde onderwerpen zijn uitgebreid besproken. Naast de gesprekken tijdens de participatieavond was er ook gelegenheid om schriftelijk en of naderhand via de website te reageren dan wel nadere vragen te stellen. Van die mogelijkheid hebben in totaal 17 bewoners gebruik gemaakt. Via de projectwebsite is een reactie gegeven op de vragen die via de projectsite zijn ingediend en die tijdens de avond zijn gesteld. Dit is gedaan door onderwerpen te bundelen. Om redenen van privacy (AVG) zijn de reacties geanonimiseerd.

Wat is er opgehaald?

De input die is opgehaald laat zich grotendeels samenvatten in vier onderdelen.

1. Het eerste deel betreft de omvang van het volume. Er leven vooral zorgen als het gaat om de hoogte aan de Singelstraat, Brinkpoortstraat en het centrale volume op het middenterrein

(gebouw F). Zorgen die leven gaan vooral over het historische stadsgezicht, bezonning en zijn gerelateerd aan onderdeel 2 (privacy). Er worden wisselende suggesties gedaan. Zo stellen sommigen voor om aan de station kant meer volume te maken. Een ander stelt voor om Gebouw F te vergroten. Tot slot stelt iemand voor om meer functioneel souterrain te maken.

2. De tweede zorg gaat over privacy en geluidsoverlast die vooral vanuit het woonprogramma wordt verwacht. Mogelijke inijk in de bestaande woningen buiten kantoortijden en met name vanuit de individuele balkons worden als knelpunt genoemd. Ook geluidsoverlast van gezamenlijke dakterrassen wordt als zorg geuit en in dezelfde zin genoemd met de doelgroep studenten. Door de verruiming van het woonprogramma naar 50% wordt deze zorg vergroot. Daarnaast zijn er vragen wat er ’s nachts gebeurt met de binnentuin, dit vooral vanuit de zorg voor overlast.
3. Als derde punt worden ingangen van de gebouwen, fietsenstalling en het auto parkeren genoemd. Er wordt gevreesd voor verkeeroverlast vanuit auto en fiets.
4. Tot slot worden een aantal praktische punten genoemd zoals diverse planologische aspecten, mogelijke schade tijdens de realisatie en hoe bewoners worden betrokken bij het vervolg.

Wat is er met de reacties gedaan?

Wij zijn blij met de ontvangen input, feedback en kritiek op de gepresenteerde plannen. Daar waar mogelijk is dit meegenomen in de ontwikkeling.

1. Door de Gemeenteraad zijn bij de vaststelling

van het Concept Masterplan in februari 2022 enkele belangrijke kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten vastgesteld voor het totale volume, de bouwhoogten van het plan en het behoud van de gymzaal en de kweekschool die afwijken van het huidige bestemmingsplan. Er zijn bij de totstandkoming van het plan tussentijdse gesprekken geweest met het Q-team en de PAR, waarbij is onderzocht hoe nieuwbouw een goede aansluiting vindt bij de omgeving. De integrale kwaliteit is leidend en het te ontwikkelen programma en volume is hier een resultante van. In de stap naar het definitieve masterplan is het bovengrondse volume als gevolg hiervan gedaald. In de huidige planvorming is een bovengrondvolume opgenomen van ca. 13.100m². In het concept masterplan gingen de onderliggende telmodellen nog uit van ca. 14.055m². Hierdoor zijn de verhoudingen in de programmering mee veranderd.

2. De zorg voor overlast vanuit privacy is begrijpelijk. In de stap naar het definitieve masterplan is dit een belangrijk thema geweest. De impact is vooral aanwezig aan de Brinkpoortstraat. In dit deel van het plan zijn ten opzichte van het concept masterplan de volgende zaken gewijzigd. Enerzijds is gebouw E geprogrammeerd als kantoor in plaats van een woongebouw, waardoor er geen functionele wijziging plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is met de afdeling wonen van de gemeente gesproken over de uitwerking van het woonprogramma. In afwijking van het woonbeleid is gekozen om een groot deel van de woningen kleiner te maken dan 50m² gbo.

Hierdoor is er geen individuele buitenruimte (balkon) nodig maar kan dit collectief opgelost worden op plekken waar de mogelijke overlast voor de omgeving beperkt is. Gevolg is dat de buitenruimtes aan de Brinkpoortstraat zeer beperkt zijn wat een grote zorg weg neemt bij de omgeving. De zorg voor mogelijk geluidsoverlast vanaf balkons en dakterrassen zal hiermee ook minder zijn. Wat goed is om te vermelden dat er verwarring lijkt te bestaan over de primaire doelgroep van de Topicus Campus. Het gaat om werknemers van Topicus. Dit zijn goed opgeleide werkende professionals in de leeftijd 25-35, veelal bestaande uit 1-persoons huishoudens met een inkomen in de IT. Dit zijn geen studenten waar voor gevreesd wordt. In de plannen is ook rekening gehouden dat de bebouwing geen negatieve impact heeft op de bezonning van de bestaande omgeving. Door het terugbrengen van het totale programma zoals aangegeven onder punt 1 zijn de verhoudingen van de verschillende programma's veranderd. Tot slot wordt voor de binnentuin enerzijds actief beheer gevoerd en daarnaast is er de mogelijkheid om de binnentuin af te sluiten mocht dit in de praktijk nodig blijken te zijn.

3. In de Topicus Campus wordt geen auto parkeren gefaciliteerd. Het parkeren wordt in bestaande parkeervoorzieningen in de omgeving opgelost. Hierdoor ontstaat ruimte voor het toevoegen van een groene binnenruimte met verblijfskwaliteit en mogelijkheden voor klimaat adaptieve maatregelen. De verkeersintensiteit in de omliggende straten zal daardoor afnemen waardoor er geen verkeersoverlast van de auto is te verwachten. De zorg voor fietsenoverlast is

geprobeerd weg te nemen door te kiezen voor een collectieve fietsenstalling onder de gebouwen A en B, voor alle gebouwen. De entree voor het fiets parkeren zal dan ook ontsloten worden op de hoek van de Singel en de Keizerstraat zodat de omwonenden hier zo weinig mogelijk overlast van ervaren. Het mogelijke gevaar dat gebruikers van de andere gebouwen de fiets niet stallen wordt ondervangen door het opzetten van actief beheer.

4. In het masterplan zijn de kritische RO aspecten onderzocht en verwerkt. Op het moment dat het masterplan is vastgesteld zullen we de voorbereidingen voor de planologische procedure opstarten en worden alle planologische onderwerpen conform wet- en regelgeving onderzocht. Tijdens de ontwerpstappen die komen blijven wij de omgeving betrekken op de wijze zoals we dat ook eerder gedaan hebben. In het vervolgproces zal er ook meer duidelijk worden over de bouwmethodiek, de fasering en de te verwachten overlast tijdens de realisatie. Zorgen over schade zijn heel begrijpelijk. De wijze hoe we dit voorkomen tijdens de realisatie middels monitoren krijgt een plek in het vervolg proces.

Erfgoed

De initiatiefnemers hebben -net als bij het concept Masterplan- naast de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ("RCE") de navolgende lokale erfgoedpartijen uitgenodigd te reflecteren op de 80% versie van het Masterplan:

- Stichting Oud Deventer
- Bond Heemschut

- Stichting Industrieel Erfgoed Deventer ("SIED")

Aan alle partijen is per mail de 80% versie van het masterplan gestuurd, waarbij de mogelijkheid bestond voor een toelichting. Alle partijen zijn telefonisch geconsulteerd of er aanvullende vragen waren of behoefte aan een toelichting. Daarnaast zijn alle partijen uitgenodigd voor de informatieavond op 10 april. Hier is door verschillende partijen gebruik van gemaakt.

De RCE heeft per brief een korte reactie gestuurd. Ook hebben initiatiefnemers een gezamenlijke schriftelijke reactie ontvangen van de Stichting Oud Deventer en de Bond Heemschut. De SIED heeft ervoor gekozen af te zien van een reactie omdat zij zich richt op het behoud van met name industrieel erfgoed wat geen onderdeel uit maakt van de Topicus Campus.

Wat is er opgehaald?

In haar advies d.d. 5 april 2024 vraagt de RCE bij de uitwerking van de plannen in het bijzonder aandacht voor twee aspecten: ten eerste een nadere uitwerking van c.q. toelichting op het centrale volume (gebouw F) en de ontwerpdetailering van enkele beeldbepalende blokken waaronder Blok F en het "scharnierpunt" dat Blok A op de hoek van de Singel en de Keizerstraat is. Met name vraagt de RCE aandacht voor het feit dat de huidige witte volumes in het Masterplan nog te weinig inzicht geven hoe blok A een passende geleiding krijgt, onder meer door toe te passen textuur/materiaalgebruik, die daadwerkelijk aansluit bij de bestaande villastructuur. Ten aanzien van Blok F stelt de RCE

als vraag hoe dit blok zich verhoudt tot de campus als geheel en het beschermd stadsgezicht. In hun gezamenlijke reactie d.d. 26 april 2024 vragen de Stichting Oud Deventer en de Bond Heemschut aandacht voor een viertal aspecten, namelijk: (i)de basishoogte van 16 meter in lijn met de nota Deventer Laag, (ii)een bouwhoogte aan de Brinkpoortstraat gelijk aan de bestaande bebouwing (maximaal 13,5 meter bij een goothoogte van 11,5 meter), (iii) een mogelijke schaalbreuk aan de Singel met de bouw van een dubbele villa (gebouw B) en (iv) een mogelijke verstoring van het ensemble van de gymzaal en de kweekschool door de bouw van Blok C.

Wat is er met de reacties gedaan?

Op de campus heeft gebouw F een scharnierfunctie en verbindt het de villa's en het ensemble ruimtelijk en functioneel met elkaar. Met de omkadering van de binnentuin ontstaat er een intieme binnenruimte en de plint programmering resulteert in looproutes, ontmoetingen, kennisdeling en activatie van de gebruikers tussen de individuele gebouwen. Vanaf een afstand presenteert het volume zich subtiel en abstract achter de Kweekschool en de villa's. Doordat gebouw F zich bevindt in de tweede lijn achter de nieuwe en bestaande bebouwing is gebouw F vanaf straatniveau, direct grenzend aan het carré, ondergeschikt en niet overal waarneembaar. In het masterplan is er een verdiepingsslag gemaakt in het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit' waar wordt ingegaan op de esthetische voorwaarden die de volumes in relatie tot de context én in relatie tot elkaar hebben. Daarnaast worden de uitgangspunten per gebouw beschreven waaronder de geleiding, proporties en kleurstelling. Voor deze locatie geldt het 'Beeldkwaliteitsplan Deventer Binnenstad'. De uitgangspunten in het

In het belang dat de nieuwbouw tussen de Kweekschool en de Gymzaal ondergeschikt is, is gebouw C verder naar achter geplaatst ten opzichte van de rooilijn, waarmee een kleine voortuinzone ontstaat en kan het maximaal 3 bouwlagen hoog worden in plaats van de 4 lagen in het concept masterplan.

Er is in deze fase bewust gekozen om de volumes in 'wit' te laten zien en met referentiebeelden te werken, om de focus te leggen op de stedenbouwkundige opzet in plaats van de architectuur. In het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit' staan de uitgangspunten die een beeld geven over de esthetische kwaliteit, de kleurstelling en de aandacht voor detail die in de vervolgfase worden uitgewerkt. De uitwerking van deze punten gaat een positieve bijdrage leveren aan de leesbaarheid en schaal van de volumes en zullen in het participatie vervolg worden besproken.

masterplan vormen hier een aanvulling op om de kwaliteit in het vervolgproces te borgen. In nauwe samenspraak met het Q-team en de PAR als adviserende en toetsende partij, is onderzocht hoe nieuwbouw een goede aansluiting vindt bij de omgeving. De integrale kwaliteit is leidend en het te ontwikkelen volume is hier een resultante van. In de 'Visie op Hoger Bouwen in Deventer' van februari 2024 staat een kaart opgenomen waarbij de gebouwen van de Topicus Campus in de categorie 16 – 31m vallen. Dat neemt niet weg dat we hier te maken hebben met een beschermd stuk stadsgezicht en dichtbij gelegen buurpanden.

De bouwhoogte van de volumes aan de Brinkpoortstraat (D en E) refereren naar de hoogte van de context (de basis en 2 verdiepingen) door de 3 bouwlagen die in de rooilijn liggen. Om de schaal van deze lange lijn te doorbreken komt er net als de dakkapellen van de tegenoverliggende bebouwing, een deel van de 4de bouwlaag tot aan de rooilijn dat een profiel aan het gebouw geeft. De 5de laag is hoger dan de tegenoverliggende bebouwing en ligt terug. Deze terug gelegen laag wordt afgescheiden door groen, dat kwaliteit geeft en zorgt ervoor dat de nieuwbouw op de campus goede aansluiting vindt bij de omgeving.

In het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit' wordt aangegeven hoe de geleiding terugkomt in de individuele gebouwen. Gebouw B heeft aan de voorzijde deels een teruggesprongen geveldeel, wat zorgt voor een elegante verticaliteit en een schaalverkleining. Het torentje van de Kweekschool is hiermee prominent zichtbaar.

Participatie vervolg

Na de vaststelling van het Masterplan werken we de plannen verder uit richting een omgevingsplan. Ook dan zullen we participatie een vervolg geven.

We beseffen ons, zoals gezegd, dat de ontwikkeling vooral voor omwonenden impact heeft. We zijn niet overal dezelfde mening toegedaan maar hechten belang aan een zorgvuldig proces waarin we samen ook kijken wat wel mogelijk is. Ondanks meningsverschillen vinden wij het betrekken van de directe omgeving belangrijk en zullen hier ook verdere invulling aan geven.

In de afgelopen periode heeft de participatie voornamelijk bestaan uit raadplegen. Er is ingezet op het verzamelen van wensen, meningen en voorkeuren. In de planuitwerking hebben we hier zo veel als mogelijk mee gedaan. We hebben de intentie om in het vervolgtraject een participatie niveau hoger te gaan. We zullen de buurt dan vragen om te adviseren. We zullen de omgeving om een gezamenlijk antwoord vragen. Wanneer er van een advies wordt afgeweken zal dit goed gemotiveerd moeten worden. Natuurlijk gebeurt dit binnen de kaders van het masterplan. Daarnaast vinden we dat we meer kunnen communiceren. Ook wanneer het project even stil ligt is het goed om dit te melden.

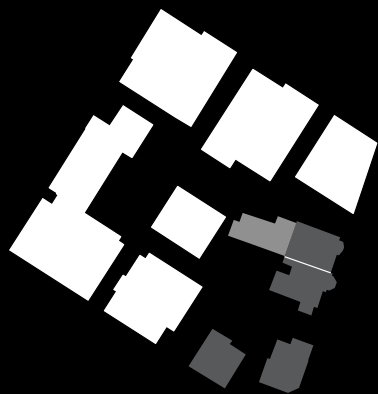
We gaan dit proces samen met een externe adviseur verder vorm geven. We starten met een participatieplan waarin we duiding geven aan de participatie en invulling geven aan de wens van ons om de buurt actiever mee te laten denken binnen de gestelde kaders. Het concept communicatieplan

gaan we afstemmen met de omwonenden (klankbordgroep) voordat we het definitief maken. Samen geven we immers vorm aan dit deel.

Tot slot

We kijken terug op een prettig proces waarin we met veel verschillende stakeholders constructief hebben gesproken. Dat we niet op alle onderdelen dezelfde mening zijn toegedaan heeft het gesprek over waar we wel zorgen kunnen wegnemen of het plan kunnen verbeteren niet in de weg gestaan. De reacties en gesprekken hebben geleid tot planaanpassingen die de kwaliteit verbeteren en een aantal zorgen vanuit de omwonenden kunnen wegnemen of op zijn minst verzachten. In de komende ontwerpstappen wordt er een vervolg gegeven aan dit proces.





Eindversie Masterplan Topicus van oktober 2024

Advies Kwaliteitsteam

29 oktober 2024

Met de laatste toevoegingen en aanpassingen ligt er nu een document voor met een heldere opbouw waarin onderzoek, keuzes en kaders achtereenvolgens worden beschreven. Het document is goed geïllustreerd. Het biedt een kader en richtlijnen en voorwaarden om tot een hoogwaardige uitwerking en realisatie te komen.

Uitwerking.

Met het masterplan en de daarin opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf is een belangrijke fase afgerond. Hierna komt de uitwerking van een bouwplan en een inrichtingsplan voor de semi openbare ruimte aan bod. Daarin zal een volgende stap gezet moeten worden voor wat betreft architectonische kwaliteit, materialisatie en zorgvuldige detaillering om tot een bouwplan te komen dat met recht zijn plek in het beschermde stadsgezicht van de Deventer binnenstad verdient.

Het kwaliteitsteam verwijst hierbij ook nog nadrukkelijk naar de vooraf geformuleerde kernwaarden en uitgangspunten die de intenties en de geest van de invulling definiëren en die zich niet altijd laten vangen in letterlijke kaders:

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

Deze kernwaarden en uitgangspunten blijven dus ook toetssteen bij de verdere uitwerking. De kwaliteit van het eindproduct in de vorm van samenhangende bouwplannen en inrichtingsplannen voor de semi-openbare ruimte is uiteindelijk maatgevend voor een positief eindadvies.

De constatering is dus dat er een belangrijke stap gezet is maar dat we er met het masterplan nog niet zijn en dat de uitwerking nog energie, aandacht en vakmanschap zal vragen om te komen tot een hoogwaardige invulling voor de Topicus locatie.

Vervolgproces

De uitwerking dient voor alle bouwblokken en de semi-openbare ruimte tegelijkertijd en in samenhang plaats te vinden. Een uitwerking in onderdelen is, zeker op deze locatie, niet acceptabel. Het gaat om een samenhangend geheel, waarbij de buitenruimte wat betreft inrichting en het gebruik het verbindende element is. In de bebouwing zit meer variatie, zoals gebruikelijk in de historische binnenstad, met de stadsvilla's A en B, de gebouwen D en F, die

zich in het weefsel van de stad voegen, het centrale gebouw F en de gebouw C, als toegevoegd element aan de gymzaal. Een uitwerking door verschillende ontwerpers is hier zelfs denkbaar.

Belangrijk aandachtspunt voor het vervolgproces is **de vereiste kwaliteit van de uitwerking**. Met dit masterplan worden de grote lijnen en intenties van deze ontwikkeling vastgelegd. De kwaliteit van de uitwerking van deze grote lijnen en het doortrekken ervan in de realisatie is cruciaal voor de te bereiken eindkwaliteit. Het Kwaliteitsteam dringt er daarom op aan gekwalificeerde vakmensen op het gebied van stedenbouw, architectuur, cultuurhistorie en landschapsarchitectuur verder bij dit uitwerkingsproces te betrekken en niet te kiezen voor een vooral bouwtechnische aanpak. Kies bij die uitwerking ook voor een integrale aanpak waarbij gebouwen onderling en met de openbare ruimte in samenhang worden dóór ontworpen. Een goede kwaliteitsregie blijft daarbij noodzakelijk.

De kwaliteit van de beperkte (semi) openbare ruimte in combinatie met het zware programma is steeds een punt van zorg geweest. Willen alle beloftes uit het Masterplan worden ingelost dan is er in de uitwerking nog een stevige inspanning nodig. Die inspanning gaat van het scheppen van de bouwkundige voorwaarden om tot écht groene terrassen te komen, waterretentie, de groeiomstandigheden voor planten nabij hoge gebouwen, doorzichten, beplanting in voortuinen, maar ook bouwkundig geïntegreerde installaties, geïntegreerde hellingbanen voor de fietsstalling en geen balkons aan de binnenzijde van de blokken om de ruimte niet nog verder te beperken.

Bijlage 1a kaart boomnummers

Labels
A Label: BVC
Bomen
● BVC
Projectgebieden
— Projectgebied
Refentiekarten
— Gemeentegrenzen
— Wijken
Luchtfoto



10 m
1:671

Planadviesraad ruimtelijke kwaliteit 07-11-2024

Aanwezigen Planadviesraad

Bert Blaauwendraad (vz), Roel Bosch (secr.), Ingrid van Herel, Johan Teunis, Roel Lichtenberg, Monica Ketting, Oscar Vos

Afwezig Planadviesraad

-

Aanwezigen gemeente:

Manon van Beuken

Locatie:

Stadhuis Deventer

Planadviesraad ruimtelijke kwaliteit **Advies Topicus Campus Masterplan en Beeldkwaliteitsplan**

Status: Definitief Masterplan en beeldkwaliteitsplan
Toetsingskader: Beeldkwaliteitsplan Deventer Binnenstad

Geacht College,

Op 07-11-2024 is het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan van de Topicus Campus behandeld in de Planadviesraad ruimtelijke kwaliteit. De Planadviesraad is door het Kwaliteitsteam in de afgelopen tijd goed op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen van het plan na de goedkeuring met opmerkingen van het 80% document. De Planadviesraad kon zich steeds vinden in de aandachtspunten van het Kwaliteitsteam en de zorgvuldige wijze waarop de advisering aan de initiatiefnemers heeft plaatsgevonden. In de behandeling op 7 november zijn de stukken nader toegelicht en zijn enkele vragen van de Planadviesraad beantwoord.

NAAR AANLEIDING VAN DE VRAGEN

De daken ter plaatse van de set-backs worden gebruikt voor dakterrassen. Het is wenselijk dat de overige buitenruimtes hoofdzakelijk als loggia's binnen de volumes worden ingepast. Uitgangspunt is dat de buitenruimtes zijn geïntegreerd in het gevelconcept. Dat betekent dat dit bij de gebouwen met een villa-typologie slechts incidenteel en met een beperkte plastic kan worden toegepast. Het Kwaliteitsteam controleert of het masterplan met beeldkwaliteitsplan het beperken van de mogelijkheid van uitlandige balkons aan het binnengebied voldoende borgt.

In de stukken is niet duidelijk hoeveel de fietsenkelder verdiept is. In tekst en tekening is dit niet eenduidig. Uitgangspunt is dat de plint van gebouw A en B architectonisch voldoet aan de villa typologie.

Het binnengebied faciliteert in de padenstructuur enerzijds de beweging door het gebied, maar centraal in het gebied op de pleinen en op de luwe plekken langs de paden ook ruimte voor vertragen en zitgelegenheden.

Het principe van het hekwerk van de Kweekschool loopt voor gebouw A en B door, maar in een eigentijdse uitvoering en A en B elk verschillend.

De publieke toegankelijkheid van het binnengebied overdag en ook 's avonds is essentieel voor het concept. Als het terrein wordt afgesloten verliest het concept zijn kracht. Het binnengebied is een ruimte voor de stad die aansluit bij de structuur van steegje en verborgen ruimtes in de Deventer binnenstad. De publieke toegankelijkheid vereist veel van de functies, vooral in gebouw F, ook 's avonds. De hekken worden meeontwerpen maar met als uitgangspunt dat deze open staan. De angst voor beheersbaarheid bestaat niet bij Topicus, maar wel in de buurt.

BEVINDINGEN

Het betreft een belangrijke opgave op een beeldbepalende locatie in het beschermd stadsgezicht. De Planadviesraad is positief over hoe het masterplan en het beeldkwaliteitsplan zich door de tijd heen hebben ontwikkeld en de zorgvuldige wijze waarop dit in samenspraak tussen de initiatiefnemers en het Kwaliteitsteam tot stand is gekomen. De opzet van het gehele document, vanuit een scherpe analyse van de context naar de stedenbouwkundige kaders en het masterplan is helder. De Planadviesraad is positief over de menging van functies en de benadering in het ontwerp vanuit een groene binnenwereld en de bijdrage die het plan daarmee kan bieden aan het stedelijk weefsel van Deventer.

De Planadviesraad onderschrijft het advies van het Kwaliteitsteam van 29 oktober 2024 en wil in haar advies daar de volgende punten in aanvullen:

Gebouvvolumes

In de totstandkoming van het masterplan is er veel discussie geweest over de omvang van de bouwvolumes. Dit is begrijpelijk, omdat enerzijds de ligging tegenover het station een hoge dichtheid wenselijk maakt, en anderzijds de bebouwing aan moet sluiten op de schaal van de historische binnenstad. De Planadviesraad ziet daarom het spanningsveld in de omvang van de volumes als een logische uitkomst van dit proces. Dat neemt niet weg dat dit ook in het vervolgproces een grote zorgvuldigheid vereist ten opzichte van de aansluiting op het beschermd stadsgezicht.

Het doorzetten van de villatypologie langs de Singel en de Keizerstraat is een belangrijk uitgangspunt in het masterplan. Belangrijk in de toelichting is wel dat dit de typologie betreft, maar dat de schaal aan het stationsplein groter is.

Gebouw B

De Planadviesraad is kritisch over het volume van gebouw B. In hoogte moet de Topicus bebouwing aan de Singel geen opmaat vormen naar de Schouwburg. Er moet een contrast zijn tussen de twee zijden van de Keizerstraat, waarin Topicus het verlengde vormt van de villabebouwing. Gezien de omvang van het volume en de complexe geleding van gebouw B vraagt dit veel van het architectonisch ontwerp. Ten opzichte van de eerdere behandeling is gebouw B versmald met één meter.

De Planadviesraad heeft vertrouwen in de uitwerking van deze complexe opgave op basis van het masterplan indien hieraan voor het ontwerpproces voorwaarden worden meegegeven (zie advies bij proces).

Gebouw C

De Planadviesraad wil benadrukken dat het volume van gebouw C een zoekgebied is, maar dat de vaststelling van het uiteindelijke volume een architectonische opgave is die mede afhangt van de functie.

Plinten

De plinten van het gebouw vormen een belangrijk aandachtspunt in het architectonisch ontwerp van de gebouwen en het ontwerp van het aansluitende maaiveld. Er is onduidelijkheid over de relatie tussen de verdiepte fietsenkelder en het niveau van het maaiveld van de steeg tussen gebouw A en B en de aansluiting van de begane grond op het achterliggende maaiveld. De gebouwen zijn alzijdig. De logistiek en gesloten functies op de begane grond verdienen daarom bijzondere aandacht in de beginfase van het ontwerp en een integrale benadering van de toepassing van installaties. Geadviseerd wordt om een structuurontwerp te maken van de plinten, voorafgaand aan het architectonisch ontwerp van de gebouwen.

Afsluitbaarheid

Het uitgangspunt is dat het terrein toegankelijk is voor publiek en daarmee onderdeel is van het stedelijk weefsel van de stad. De mogelijkheid van afsluitbaarheid wordt wel meegenomen in het ontwerp, zodat het terrein wanneer het voor de beheersbaarheid echt noodzakelijk is 's nachts kan worden afgesloten.

De publieke toegankelijkheid van het binnenterrein moet wel zijn gegarandeerd. De Planadviesraad adviseert de gemeente dit vast te leggen in de overeenkomst tussen de gemeente en Topicus zodanig dat dat bindend is in de gebruiksfase voor de verhuurder en/of de VVE.

Duurzaamheid

In de uitwerking van het architectonische ontwerp wordt voor een belangrijk deel de duurzaamheid van het ensemble bepaald. De Planadviesraad adviseert daarom om op pagina 72 onder het kopje duurzaamheid circulair bouwen toe te voegen.

Toelichting: een grote gebiedsontwikkeling in de binnenstad als deze schept de verantwoordelijkheid van een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. Dit betreft ook de milieu-impact (CO₂ uitstoot) van materialen.

De Planadviesraad adviseert daarbij aan Topicus en de gemeente om meetbare afspraken te maken, of tenminste ambities te benoemen over de milieu-impact (CO₂ uitstoot) van materialen in de lijn van de Visie Deventer Circulair: *De gemeente Deventer streeft naar 50% minder primaire abiotische grondstoffen in 2030*. In de visie staat dat er circulaire strategieën worden gehanteerd bij gebiedsontwikkeling en bij het ontwerp, bouwen, vernieuwing, onderhoud en sloop van gebouwen. En de visie gaat uit van het inzetten op biobased bouw materiaal, zowel voor de draagconstructie als de afbouw. De praktijk van circulair bouwen ontwikkelt zich snel en kan ook voordelen bieden (prefabricage) bij de bouw op deze binnenstedelijke locatie.

De draagstructuur heeft de grootste impact op de CO₂ uitstoot. Van belang daarbij is of de huidige bouwhoogtes in het masterplan voorzien in de mogelijkheid van een houten draagconstructie (vloeren in CLT). Van belang is ook om rekening te houden met veranderbaarheid van de woningen, waaronder ook de mogelijkheid om woningen samen te voegen, en om kantoren op andere functies voor te bereiden.

Samenhang met Beeldkwaliteitsplan Deventer Binnenstad en welstandsnota

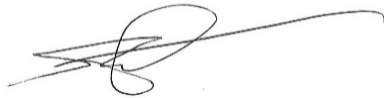
Het is wenselijk om toe te voegen dat het Beeldkwaliteitsplan Deventer Binnenstad en de welstandsnota van toepassing zijn voor zover het beeldkwaliteitsplan Topicus niet specifieker is.

Proces

De Planadviesraad adviseert de gemeente de betrokkenheid van het Q-team voort te zetten t/m de vergunningsaanvragen.

De Planadviesraad heeft vertrouwen in de uitwerking van deze complexe opgave, maar adviseert de gemeente als voorwaarde mee te geven dat de Topicus gebouwen door meer dan één architectenbureau worden uitgewerkt en dat gebouw B in de ontwerpfase (VO, DO) in de handen wordt gelegd van een architectenbureau dat aantoonbare ervaring en sensitiviteit heeft op het gebied van nieuwbouw in de een delicate cultuurhistorische context.

Hoogachtend,
namens de Planadviesraad ruimtelijke kwaliteit



ir. R. Bosch, secretaris



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Gemeente Deventer
College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. dhr. B. Vermeulen
Postbus 5000
7400 CG Deventer

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon

Ron Buiting
T +31650018375
F (033)4217799
r.buiting@cultureelerfgoed.nl

Datum 27 november 2024
Betreft Advies masterplan Topicus campus

Onze referentie
1624907

Uw referentie

Geacht college,

Op 7 november jl. heeft u mij het masterplan voor de Topicus campus te Deventer d.d. oktober 2024 toegezonden met het verzoek om hierop te adviseren. Hartelijk dank voor dit verzoek. Met deze brief geef ik namens de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) advies op het betreffende plan.

De RCE is in eerdere fasen van de planontwikkeling betrokken geweest en heeft in november 2021 op het concept masterplan geadviseerd, als ook enkele verbeterpunten aangedragen bij de opstellers van het plan. Ik zal terugblikken en voortborduren op dit eerdere advies en op de verbeterpunten, waarbij ik mij primair richt op de stedenbouwkundige aspecten van het plan in relatie tot het beschermd gezicht. Voorafgaand wil ik mijn waardering uitspreken voor de heldere analyse, waarbij gebruik is gemaakt van beschikbare (cultuurhistorische) studies, en de doorvertaling naar duidelijke stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten voor dit in de basis mooie masterplan.

Referentiekader voor mijn advies is het Rijksbeschermd Stadsgezicht Deventer en de toelichting op de aanwijzing, als ook het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan (2021) en de gemeentelijke visie op hoger bouwen (2024).

Prominente locatie op zichtbepalende plek en entree binnenstad

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen het beschermd stadsgezicht, op een zichtbepalende plek: komend vanuit het treinstation is dit de eerste aanblik op de binnenstad. Daarnaast vormt het plangebied de entree naar de binnenstad via de looproute ('rode loper') van de Keizerstraat als ook de route via de Singelstraat. Kortom: een locatie die mede vanuit het erfgoedbelang om een zorgvuldige inpassing vraagt.

Te beschermen waarden uit toelichting op aanwijzing Rijksbeschermd gezicht

In het gehele beschermd gezicht is het stratenpatroon in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. De bouwhoogte bestaat uit twee tot drie bouwlagen met een kap, met uitzonderingen van vier lagen en kap. Specifiek voor het plangebied is het karakter van de Singel van belang, bestaande uit vrijstaande villabebouwing op grote kavels in een parkachtige setting. In de

Keizerstaat en Brinkpoortstraat is sprake van aaneengesloten wandbebouwing met strakke rooilijnen. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de ruimtelijke opbouw en bouwhoogte op de 'aansluitpunten met de omgeving' van belang.

Beeldkwaliteitsplan en visie op hoger bouwen: maat en schaal historische stad bepalend voor nieuwe toevoegingen, uitzonderingen tot 25 meter bouwhoogte.

In het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan is beschreven dat nieuwbouwplannen ondergeschikt zijn aan het totale straat- en stadsbeeld en maat en schaal van het historische karakter. Nieuwe gebouwen met eigentijdse uitstraling zijn zeker mogelijk, indien het ontwerp zich voegt in het ritme en de sfeer van de omliggende stad. Nieuwe gebouwen hebben elk een persoonlijkheid en samen een eenheid, waarbij elke gevel een herkenbare driedeling van plint, middenstuk en gevelbeëindiging heeft.

De gemeentelijke visie op hoger bouwen neemt de 'Deventer laag', de bouwhoogte in de binnenstad, als vertrekpunt. Uitzonderingen hierop zijn bij nieuwe ontwikkelingen mogelijk tot maximaal 25 meter, mits de ontwikkeling een duidelijke meerwaarde heeft voor de stad.

Opbouw advies op basis van eerdere verbeterpunten

Het advies van de RCE uit 2021 en de aangedragen verbeterpunten concentreerden zich op een vijftal aspecten, die ik hieronder achtereenvolgens toelicht.

1. Aansluiten bij karakter van Singelstructuur met villabebouwing

Het ontwerp gaat aan de Singel uit van twee afzonderlijke volumes met een groene buitenruimte, waarmee wordt aangesloten bij het stedenbouwkundig karakter van vrijstaande villa's in een parkachtige setting. De singelstructuur met tuinen aan de voorzijde wordt voortgezet in de Keizerstraat. Ten opzichte van het ontwerp uit 2021 is een flinke verbeterslag gemaakt: volume B is lager en meer in geleding opgebouwd, waardoor maat, schaal en geleding beter aansluiten op het karakter van de Singel. De derde bouwlaag sluit nu aan bij de nokhoogte van de Kweekschool, terwijl de daarboven gelegen bouwlagen terugspringen. Volume A sluit hierop aan, met teruggelegen geveldelen. Ik vind dat deze opbouw verenigbaar is met het karakter van de Singel.

2. Scharnierpunt Singel-Keizerstraat

Volume A ligt zowel aan de Singel als aan de looproute richting de binnenstad en vervult hiermee een scharnierfunctie. De bezoeker wordt via deze hoek de binnenstad in geleid. In het plan is een actieve plintfunctie voorzien door middel van horeca met een terras. De 'dubbelfunctie' van voorzetting van de groene structuur en een zichtbare, levendige plint met terras blijven een spannende combinatie. In de nadere uitwerking zal moeten blijken of deze ambitie op een goede manier vormgegeven kan worden. Ik adviseer u om het kwaliteitsteam hier bijzondere aandacht aan te laten besteden.

3. Hiërarchie looproutes / doorwaadbaarheid binnengebied

Het binnengebied van de Topicus campus wordt vormgegeven als een groen voetgangersgebied dat functioneert als verblijfs- en ontmoetingsruimte. Met een doorgang van 5 meter breedte, een ander type verharding en een voornamelijk

groene inrichting wijkt de toegang en het karakter van deze verbindingen voldoende af ten opzichte van de Keizerstraat en Singelstraat, die daarmee herkenbaar blijven als toegang tot de binnenstad.

4. Aansluiting bij omliggende bebouwing

Het masterplan stelt als stedenbouwkundig uitgangspunt dat de bebouwing een passende korrelgrootte heeft. De vierde bouwlaag van het ensemble aan de Brinkpoortstraat, volumes D en E, sluit aan bij de nokhoogte van de tegenover gelegen bebouwing en heeft enige geleiding. De vijfde bouwlaag is teruggelegen en daarmee vanaf ooghoogte op maaiveld niet zichtbaar. De minder gelede opbouw ten opzichte van de bebouwing aan de Singel is verdedigbaar door de wandbebouwing aan de Brinkpoortstraat, die bovendien niet als karakteriserend is bestempeld in de toelichting op de aanwijzing tot Rijksbeschermd stadsgezicht. Volume C voegt zich in schaal naar de Kweekschool en Gymzaal waardoor deze bestaande gebouwen de boventoon blijven voeren in het aanzicht in de Singelstraat.

Andere stedenbouwkundige uitgangspunten vormen onder meer een alzijdig ontwerp en een materialisatie die aansluit bij de omgeving. In het huidige masterplan zijn referentiebeelden nader gespecificeerd naar volume, wat een beter beeld geeft ten opzichte van eerdere versies. Omdat er bewust voor is gekozen de beeldkwaliteit nog niet nader uit te werken (witte volumes), zal bij de nadere uitwerking in een volgende planfase moeten blijken of bovenstaande uitgangspunten voldoende tot uiting komen. Bij de advisering en beoordeling van deze aspecten hebben het kwaliteitsteam en de gemeentelijke adviescommissie een primaire rol.

Op basis van de referentiebeelden en toelichting adviseer ik om extra aandacht te vragen voor de uitwerking van de verticale ritmiek in de Brinkpoortstraat. Verder adviseer ik om bij alle volumes aandacht te vragen voor de gevelbeëindiging: is er sprake van een zorgvuldige aansluiting op de omliggende bebouwing, in hoeverre gaat het groene dakenlandschap hiermee samen (ook qua hoogte, in combinatie met de begroeiing) en in hoeverre sluit het geheel ten slotte aan bij het dakenlandschap van de binnenstad?

5. Effect van centrale volume op stadsgezicht

Volume F vormt het hoogste volume en sluit met een hoogte van 25,20 meter min of meer aan bij de uitzondering die de visie op hoger bouwen maakt voor nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad. Het masterplan stelt: 'het gebouw wordt ontworpen als nieuw element in de skyline van het stadsgezicht. De materialisatie, detaillering en kleurstelling moeten in relatie zijn tot de overige hoogteaccenten van de binnenstad.'

Ten opzichte van vorige visualisaties maakt het huidige masterplan door middel van aanvullende visualisaties en dwarsdoorsnedes beter zichtbaar in hoeverre het volume waarneembaar is vanuit de omgeving. Aan de Singelzijde is het volume vooral van grotere afstand zichtbaar; naarmate men dichterbij komt valt het volume weg achter de andere volumes. In de Keizerstraat zal het volume vanuit de straat duidelijk te zien zijn en boven de ervoor gelegen (villa)bebouwing uit steken.

In hoeverre dit een inbreuk vormt voor het karakter van het beschermd gezicht hangt sterk af van de nadere vormgeving. De referentiebeelden geven een indicatie maar geven net als bij de overige volumes onvoldoende houvast voor een beoordeling. Gelet op de mogelijke impact op het aanzicht van het stadsgezicht, zowel van buiten als binnen het stadsgezicht zelf, adviseer ik negatief op de huidige uitwerking van dit volume. Ik adviseer om voor volume F een uitwerking van de beeldkwaliteit te vragen en deze tevens uit te laten werken voor de (3D) aanzichten, zodat er een beter beeld ontstaat van het effect op het stadsgezicht van deze toevoeging aan de skyline. Ik adviseer om deze uitwerking te vragen voordat u overgaat tot een besluit over het omgevingsplan.

Conclusie

Het masterplan Topicus sluit in stedenbouwkundig opzicht op veel aspecten aan bij het karakter van het beschermd stadsgezicht. Vooral aan de Singelzijde sluiten maat, schaal en geleding goed aan op de bestaande waarden. In hoeverre ontwerp en materialisatie bij de omgeving aansluiten zal moeten blijken bij een nadere uitwerking van de beeldkwaliteit in de volgende planfase. Verticale ritmiek en gevelbeëindiging vragen hier om aandacht. Het centrale volume F vraagt op voorhand om een nadere uitwerking: omdat het plan hier een nieuw element aan de skyline toevoegt, is deze uitwerking nodig om te oordelen of dit element zowel stedenbouwkundig als architectonisch passend is binnen het beschermde stadsgezicht.

Met vriendelijke groet,
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ron Buiting', written in a cursive style.

Ron Buiting MSc
Adviseur Erfgoed en Ruimte

Masterplan Topicus okt 2024

Reactie gemeente Deventer

3 december 2024

Inhoud

1. Algemeen	2
2. Programma	2
3. Mobiliteit en parkeren	3
4. Ruimtelijk.....	3
5. Milieuaspecten, klimaatadaptatie en circulariteit.....	4
6. Beheer.....	4
7. Uitwerking	5
8. Participatie	5
9. Reactie op de reactie van Stichting Oud Deventer en Bond Heemschut.....	5

1. Algemeen

De initiatiefnemers voor de herontwikkeling van het Topicus carré, Topicus en de ontwikkelaar Explorius, hebben op 9 oktober 2024 de eindversie van het Masterplan Topicus ter besluitvorming voorgelegd. Het Masterplan is een vervolgstap op eerder door de gemeenteraad vastgestelde documenten: het Ontwikkelingsperspectief Topicus (april 2020) en het concept-masterplan Topicus (november 2021).

Na de vaststelling van het Masterplan volgt nog de uitwerking in een omgevingsplan (vanwege wijzigingen in de beoogde bestemming en bouwcontouren) en concrete bouwplannen en inrichtingsplannen voor de (semi-) openbare ruimte.

Dit Masterplan is een verder uitgewerkte versie van het Concept-Masterplan dat in 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. De bij die vaststelling geformuleerde vragen en opmerkingen in de vorm van amendementen zijn onderzocht en beantwoord. Ook is er aandacht besteed aan de vragen zoals die destijds door de gemeente en het voor dit project ingestelde Kwaliteitsteam zijn gesteld en zoals die door adviseurs en bewoners zijn gesteld in het kader van de participatie.

In algemene zin is dit Masterplan voor de Topicuslocatie een helder leesbaar, goed geïllustreerd en overzichtelijk opgesteld document. De inhoudelijke koers en de stedelijke ambitie worden overtuigend beschreven. De opzet van het document is adequaat en volgt de logische lijn van de analyse van de opgave en context, de stedenbouwkundige uitgangspunten, de beschrijving en verbeelding van het masterplan, de kaderstellende voorwaarden en de condities voor de beeldkwaliteit.

Samen met het advies van het Kwaliteitsteam vormt onderstaande ambtelijke reactie de gemeentelijke reactie op het Masterplan Topicus. Het advies van het Kwaliteitsteam betreft vooral de ruimtelijke, cultuurhistorische en beeldkwaliteitsaspecten. Ook doet het kwaliteitsteam aanbevelingen voor het vervolgproces.

In de volgende paragrafen wordt specifiek ingegaan op een aantal zaken, zowel inhoudelijk als qua proces, die bij de vaststelling en de verdere uitwerking van belang zijn.

2. Programma

Cruciaal voor deze ontwikkeling van een werkelijke campus is de functiemix binnen de locatie. Die mix moet voor de noodzakelijke levendigheid en kruisbestuiving zorgen. Het gaat daarbij om een evenwichtige mix van wonen, werken en onderwijs/voorzieningen. In dit Masterplan wordt voorgesteld het programma zoals dat was opgenomen in het eerder vastgestelde concept-masterplan te wijzigen in verband met het specifieke stedenbouwkundige ontwerp (kleine bouwblokken die relatief beperkt vrij-indeelbaar zijn) en de specifieke doelgroep. Ook financiële haalbaarheid speelt een rol. De wijziging behelst een uitbreiding van “wonen” ten koste van “onderwijs/voorzieningen”.

De nagestreefde percentages zijn getest in een voorbeelduitwerking en als “feitelijk” opgenomen in het volgende overzicht:

Programma	concept masterplan	beoogde wijziging		feitelijk
Wonen/lobby	40	50		53
Werken/kantoren	30	30		31
Onderwijs /voorzieningen	30	20		16

Inhoudelijke reactie:

1. De voorgestelde wijziging van het programma is acceptabel. De argumenten zijn valide en de beoogde functiemix, en daarmee de beoogde levendigheid van het gebied, blijft intact. De nieuwe percentages zijn daarmee de nieuwe leidraad die ook in de verdere uitwerking blijft gelden en tevens basis voor de wijziging van het Omgevingsplan. De nu geconstateerde afwijking, die opnieuw ten koste gaat van onderwijs/voorzieningen dient in de volgende fase gecorrigeerd te worden.
2. Het masterplan voorziet in ca. 106 huurwoningen, allen voor werknemers van Topicus. Het betreft ca 10% sociale huur, 70% midden huur en 20% vrije sector huur. Daarmee wordt ca. 80% in de betaalbare sector gerealiseerd. Bij de verdere uitwerking zal het precieze aantal woningen en de huursegmenten nog nader onderzocht en bepaald worden.

3. Mobiliteit en parkeren

Er vindt geen parkeren plaats op eigen terrein. Parkeren wordt gerealiseerd in de Leeuwenbrug parkeergarage en Centrum parkeergarage. Voor 10 parkeerplaatsen moet nog gekeken worden of deze afgekocht worden of anderszins opgelost worden.

In de stalling van fietsen is voor de bewoners en werkers op de locatie voorzien in een centrale overdekte fietsenstalling onder gebouw A en B.

Voor bezoekers van het gebied moet inzichtelijk worden gemaakt waar fietsen gestald kunnen worden. "Wildparkeren" moet voorkomen worden. Zie ook bij "beheer".

4. Ruimtelijk

Het kwaliteitsteam is aangesteld om de bewaking van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin (dus ook de (openbare) buitenruimte en cultuurhistorie) van de plannen te toetsen. Het kwaliteitsteam heeft dat tijdens het hele proces gedaan en heeft een advies over dit masterplan uitgebracht. De gemeente vult hier de volgende specifieke aandachtspunten op aan:

Inhoudelijke reactie:

- Hoek Keizerstraat Singel: Het toevoegen van een terras, fietsparkeren, laden en lossen en containers vraagt nog aandacht bij de uitwerking. Dit mag niet ten koste gaan van de continuïteit van de (groene) singelstructuur.
- Bomen en BEA:
Door Pius Floris is juni 2024 voor de Topicus-locatie en directe omgeving een Bomen Effect Analyse opgesteld. Voor de gemeente is nog niet voldoende inzichtelijk wat de consequenties van het plan zijn op de te behouden bomen.
- Gemeente stelt als voorwaarde dat bij de nadere uitwerking van het plan duidelijk gemaakt wordt op welke wijze de lindeboom 24 (boom midden in het plangebied) behouden blijft.
- In het masterplan wordt ingezet op een groen daklandschap dat een nieuwe invulling zal zijn van het traditionele daklandschap binnen het Beschermd Stadsgezicht. Het groen speelt een beeldbepalende rol in het herkenbaar maken van de beëindiging binnen de geleding (basis, plint, midden & beëindiging) van de bouwvolumes. De invulling en de materialisatie van deze beëindigingen en opoppingen en het ontwerp van groen, dakterrassen, technische installaties, zonnepanelen etc. is een complexe opgave die bij de verdere uitwerking om zorgvuldigheid vraagt. Dit geldt niet alleen voor de ontwerpen van de individuele gebouwen maar ook voor de gebouwen in relatie tot elkaar. Essentieel is daarbij dat het geheel van dit nieuwe groene daklandschap eenheid uitstraalt.
- De onderbouwing voor de hoofdopzet van gebouw F is in het masterplan nog beperkt. Wel worden veel bouwstenen ervan genoemd. Aanvullend kan gesteld worden dat het toevoegen van een gebouw met deze hoogte, op deze plaats centraal op het bouwblok, niet zonder meer past binnen de oorspronkelijke structuur van het Beschermd Stadsgezicht. Echter de behoefte aan een verbindend gebouw centraal op het kavel en de zoektocht naar voldoende bouwvolume binnen het plan, vormt de aanleiding voor dit gebouw van 7 bouwlagen dat binnen het bouwblok afwijkt

van de heersende hoogte en bouwtypologie. Voordeel is dat dit volume daarmee niet landt in de bouwdelen aan de straten, waardoor die beter passen binnen het beschermd stadsgezicht. Ook wordt hiermee de locatie, dicht bij het station en in de binnenstad, optimaal benut. Gelet op de dichtheid en de toegevoegde hoogte in dit plan verdient het aanbeveling in de volgende fase een windhinderstudie te laten uitvoeren.

5. Milieuaspecten, klimaatadaptatie en circulariteit

In het Masterplan wordt een mix van functies voorzien: o.a. woningen, kantoren, onderwijs, daghoreca, recreatie en evenementenruimte. Voor realisatie gelden voor deze functies de nodige milieueisen en aandachtspunten vanuit de verschillende milieuthema's: bij de wijziging van het Omgevingsplan zijn o.a. geluid (wegverkeers – en spoorweglawaai), externe veiligheid, bodem en luchtkwaliteit aan de orde. Verder is er een onderzoek milieuzonering nodig waarbij de milieuhinder op gevoelige functies in het plangebied door functies buiten het plangebied wordt onderzocht en ook de mogelijke milieuhinder door milieubelastende activiteiten binnen het plangebied zelf. Belangrijke aandachtspunten: spoorwegemplacement, schouwburg. Overigens worden hierbij geen onoverkomelijke knelpunten verwacht.

Circulair bouwen

De Gemeente Deventer werkt toe naar 50% circulair bouwen in 2030 zoals is vastgelegd in de Visie Deventer Circulair en vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2024. Om daarmee het materiaalgebruik, de CO2 uitstoot en de milieu impact verlagen. Om te komen tot meer circulariteit in de gebiedsontwikkeling wordt vooral ingezet op:

- Minder, langer en slimmer (transformatie, splitsen, optoppen, kleinere footprint);
- Hergebruik;
- Biobased bouwen.

Voor alle locaties binnen de Centrumschil geldt een ondergrens zoals in de 'groeipad'-tabel is weergegeven. In die tabel, te vinden in het Uitvoeringsprogramma Deventer Circulair (2025), wordt aangegeven welke percentage in het betreffende jaar de ondergrens is voor circulair bouwen. Om de innovaties en ontwikkelingen in de markt ruimte te geven zal per locatie gezamenlijk door gemeente en initiatiefnemer worden bepaald op welk onderdeel een extra ambitie wordt ingezet.

Voor gebiedsontwikkeling en herinrichting van de openbare ruimte worden in de Centrumschil o.a. de volgende vertrekpunten en denkrichtingen meegegeven:

- Bij sloop wordt altijd een goede inventarisatie gemaakt van de vrijkomende materialen, zodat deze elders in de stad of de regio kunnen worden hergebruikt;
- Bij nieuwbouw verkiezen we materialen bestaand uit hernieuwbare grondstoffen boven niet-hernieuwbare materialen;
- Kies voor biobased en secundaire materialen liefst uit de regio;
- Zoek kansen om reststromen te benutten, ketens te vormen en kringlopen te sluiten, bv door het koppelen van projecten.

De gebiedsontwikkeling voor de Topicuslocatie is een reeds langer lopend project. Toch wordt geadviseerd wordt de uitwerkingen van het Masterplan in overeenstemming te brengen met het Uitvoeringsprogramma Deventer Circulair, tenzij dit de haalbaarheid van (onderdelen van) het plan aantoonbaar in gevaar brengt.

6. Beheer

De invulling van Topicus betreft een heel specifieke stedenbouwkundige oplossing voor een aan Topicus verbonden groep bewoners (bedrijfswoningen): een dicht bebouwd, compact gebied waarbij stevig ingezet wordt op de groene uitstraling ervan, zowel op maaiveld als op gevels en daken.

Een dergelijke invulling vraagt aandacht voor de beheersituatie:

- Verschillende gebruikers en eenheid in beheer vraagt om oprichting van een VVE die toeziet op de kwaliteit van de inrichting en het gebruik en onderhoud daarvan. Het gaat daarbij om gebruik en groenonderhoud van maaiveld, gevels en daken en terrassen, beheer van de fietsenstalling (fietsen in de stalling, niet tegen de gevels), containers, het laden en lossen (ook bezorgen van pakketjes), gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, etc.
- Afsluiten van het terrein in de nacht via mee-ontworpen hekwerken; geen verdringing van mogelijke overlast van binnen naar buiten het terrein.
- Toekomstwaarde: na een eventuele organisatorische wijziging van het bedrijf Topicus dient het plan qua wonen relatief eenvoudig geschikt te maken te zijn voor de reguliere woningmarkt en een eventueel andere noodzakelijke woningdifferentiatie.

7. Uitwerking

Met de vaststelling van dit masterplan gaat de volgende fase van uitwerking in. Het kwaliteitsteam doet in haar reactie over deze fase een aantal wezenlijke uitspraken die door de gemeente worden onderschreven. Zorgvuldigheid, kwaliteit, samenhang, integraliteit en vakmanschap behorend bij de opgave.

- Voor de kwaliteitsbewaking van de plannen voor de uitwerking schakelt de gemeente opnieuw het bestaande kwaliteitsteam in.
- De gemeente dringt er bij de opdrachtgever op aan gekwalificeerde vakmensen in te blijven schakelen.

8. Participatie

Voor het uitwerkingstraject is een communicatie- en participatieplan noodzakelijk.

9. Reactie op de reactie van Stichting Oud Deventer en Bond Heemschut

1. *De basis van het carré komt nog steeds boven de 'Deventer laag' (16m) uit. Gebouw F zal een hoogte krijgen van 25m. We zien geen meerwaarde voor deze hoogte binnen het beschermde stadsgezicht van Deventer. Wij adviseren daarom vast te houden aan het maximum van de Deventer laag.*

De hoogbouwvisie kan als inspiratie dienen maar is voor dit project niet bindend, omdat dit kader na het concept masterplan is vastgesteld. De hoogbouwvisie biedt overigens inhoudelijk wel ruimte voor het hoogteaccent. De gemeentelijke visie op hoger bouwen neemt de 'Deventer laag', de bouwhoogte in de binnenstad, als vertrekpunt maar uitzonderingen hierop zijn bij nieuwe ontwikkelingen mogelijk tot maximaal 25 meter, mits de ontwikkeling een duidelijke meerwaarde heeft voor de stad. Hoewel de invulling van gebouw F zeker nog meer aandacht verdient, heeft dit project nadrukkelijk meerwaarde voor de stad.

2. *Wij zijn van mening dat de geprojecteerde nieuwbouw niet goed aansluit bij de bestaande huizenrij aan de overkant van de Brinkpoortstraat. We adviseren om voor de nieuwbouw dezelfde goot- en nokhoogte aan te houden (resp. 11,5 en 13,5m). Voor de bekroning van de nieuwbouw adviseren we een kapvorm i.p.v. de nu geprojecteerde setbacks.*

Q-team, PAR en RCE zien het toepassen van setbacks als een passende manier om het gewenste volume in te passen. Wel vraagt met name de RCE nog extra aandacht voor de verticale ritmiek en gevelbeëindiging.

Wat betreft het advies om een kapvorm toe te passen. Uitgangspunt is een herkenbare driedeling van plint, middenstuk en gevelbeëindiging. In het project wordt gekozen voor een groene invulling van die gevelbeëindiging. Daarbij is wel extra aandacht nodig voor de uitwerking van de gevelbeëindiging: is er sprake van een zorgvuldige aansluiting op de omliggende bebouwing, in hoeverre gaat het groene dakenlandschap hiermee samen (ook qua hoogte in combinatie met de begroeiing) en in hoeverre sluit het geheel ten slotte aan bij het dakenlandschap in de binnenstad?

3. *a. Hoewel bij gebouw B de rooilijn gedeeltelijk iets is teruggebracht, zou de ruimtelijk visuele context van de gebouwen A, B en K nog verbeterd kunnen worden door de contramallen tussen de gebouwen A, B en K te verbreden tot 10m.*

Naar mening van het Q-team en de PAR volstaat deze breedte waarbij een voldoende groene invulling wel een aandachtspunt blijft. Een grotere breedte kan zeker bijdragen maar gaat ten koste van m2 die belangrijk zijn voor een passende invulling van het programma.

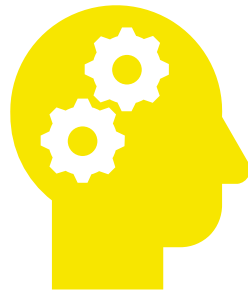
b. Ook zou de bekroning van de gebouwen A en B een kapvorm moeten zijn, die niet boven de 'Deventer laag' (16m) uitkomt. Vier bouwlagen lijkt ons ook een realistische hoogte. De fietsenstalling in gebouw B zou nog verdiept kunnen worden tot onder het maaiveld. Zie onder b.

- 4. Gebouw C verstoort nog steeds de ensemblewerking tussen de gebouwen K en G. Laatstgenoemde gebouwen zijn als onderwijsgebouwen Deventer erfgoed en moeten als zodanig optimaal beleefbaar blijven.*

Invulling van gebouw C moet nog nader worden uitgewerkt. In het masterplan is daarom sprake van een zoekgebied voor C, waarbij ook andere invulling dan die met een gebouw mogelijk zijn. Hierbij is zorgvuldige aansluiting van oud en nieuw essentieel.

Verslag Inloopavond Topicus Campus in Deventer d.d. 10-04-2024 en beantwoording schriftelijke vragen

Versie 27-05-2024



Inleiding

Op woensdag 10 april 2024 vond een participatieavond plaats voor het project Topicus Campus in Deventer. Deze avond bood de gelegenheid aan belangstellenden om zich te informeren over het project en om hun feedback en suggesties te delen. De avond werd georganiseerd door de initiatiefnemers X-Topics en Explorius samen met de architecten van Barcode en Felixx. De avond vond plaats op het hoofdkantoor van Topicus aan Singel 25 in Deventer.

De avond is vooraf uitgebreid (via onder meer huis-aan-huis brieven) onder de aandacht van bewoners gebracht. Ook de Stichting Belangen Bewoners Brinkpoort-, Singel- en Keizerstraat ("de Stichting"), de diverse erfgoedpartijen in Deventer en de Gemeenteraad waren geïnformeerd en uitgenodigd. Vooraf hadden zich ca. 35 belangstellenden aangemeld waaronder ook enkele Raadsleden. De opkomst was met ca. 60 personen aanmerkelijk hoger, wat betekent dat het Project ruime aandacht geniet.

Presentatie van het Project

Het project werd gedurende de avond toegelicht aan de hand van een vijftal banners, waarop de belangrijkste aspecten van de Topicus Campus werden gepresenteerd. Vertegenwoordigers van X-Topics, Explorius, Barcode en Felixx waren aanwezig om vragen te beantwoorden en verdere uitleg te geven. De banners gaven een overzicht van de beoogde ontwikkelingen op de verschillende aspecten zoals Stedenbouwkundige opzet, Programmering, Verkeer en ontsluiting, Bezinning, Architectuurbeeld en openbare ruimte, groen en duurzaamheid.

Discussie en Feedback

Gedurende de avond was er voor de ca. 60 aanwezigen ruimschoots de mogelijkheid om vragen te stellen en feedback te geven. De gesprekken waren levendig en de verschillende genoemde onderwerpen werden uitgebreid besproken.

Naast de gesprekken tijdens de participatieavond was er ook gelegenheid om schriftelijk te reageren danwel nadere vragen te stellen. In totaal heeft de initiatiefnemer 17 schriftelijke reacties ontvangen van belangstellenden. Deze reacties zijn geanalyseerd en worden voorzover mogelijk meegenomen in de verdere planvorming. Hieronder zijn de betreffende reacties samengevat, waar mogelijk in onderwerpen gebundeld en op hoofdlijnen weergegeven. In verband met privacy (AVG) is dit zonder weergave van NAW-gegevens.

A. Algemeen, positie Topicus.

Uit de reacties blijkt dat veel betrokkenen de wens tot realisatie van de Topicus Campus op zich begrijpen en onderschrijven. Het is goed dat het gebied een impuls krijgt en dat Topicus haar basis in Deventer versterkt. Als aandachtspunt wordt meegegeven wat er gebeurt met het gebied als Topicus onverhoopt een keer zou vertrekken. En men vraagt zich af of er niet elders in De Kien ruimte is in plaats van in het Carré.

Reactie Initiatiefnemer:

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat een binnenstedelijk plan zoals dit een langjarige impuls moet betekenen voor Deventer en niet afhankelijk kan zijn van slechts een partij, zoals Topicus. Het project is flexibel indeelbaar en daarmee toekomstgericht ontwikkeld. Het gebied blijft van hoge kwaliteit en goed functioneren ook als er meerder gebruikers zijn gehuisvest. Gezien de ligging ten opzichte van het OV, de ruimte aanwezigheid van parkeren ziet de initiatiefnemer elders in Deventer geen goede mogelijkheden voor een vergelijkbare Campus ontwikkeling.

B. Ruimtelijke inpassing, programma.

Uit de schriftelijke reacties blijkt dat bij bewoners van de direct aangelegen straten zorgen leven over het totale planvolume en de bouwhoogte van met name de Singelstraat en de Brinkpoortstraat en het centrale volume (Blok F) in relatie tot de bestaande bouw. Ook over de hoogte en inpassing van gebouw C zijn vragen. Ook vraagt men aandacht voor het bewaken van het historische stadsgezicht van Deventer op deze plek. De suggestie wordt door een belanghebbende gedaan om gebouw C en F te combineren tot een groter gebouw in het middenterrein. Een andere betrokkene stelt voor het ontwikkelingsvolume aan de Singel/Keizerstraat te verhogen en die aan de Singelstraat en Brinkpoortstraat gelijktijdig te verlagen. Ook wordt voorgesteld een souterrain als kantoor in te richten waarmee de bouwhoogte verlaagd kan worden.

Reactie Initiatiefnemer:

Er is in het voortraject uitgebreid gesproken over hoe de Topicus Campus harmonieus kan worden ingepast in de bestaande omgeving, met respect voor de bestaande bebouwing en architectuur. Dit is ook steeds uitgangspunt geweest van alle gesprekken met het Q-team. Door de Gemeenteraad zijn bij de vaststelling van het Concept Masterplan in februari 2022 enkele belangrijke, kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten vastgesteld voor het totale volume en de bouwhoogten van het plan en het behoud van de gymzaal en de kweekschool die afwijken van het huidige

bestemmingsplan. Het totale bovengrondse volume is ten opzichte van deze kaders verder naar beneden bijgesteld en wel naar 13.575m². De bouwhoogte van de volumes aan de Brinkpoortstraat (gebouw D en E) refereren aan de hoogte van de context (de basis en 2 verdiepingen) door de 3 bouwlagen die in de rooilijn liggen. Om de schaal van deze lange lijn te doorbreken komt er net als de dakkapellen van de tegenoverliggende bebouwing, een deel van de 4de bouwlaag tot aan de rooilijn dat een profiel aan het gebouw geeft. In het hoofdstuk 'Kaderstellende voorwaarden' van het Masterplan is per gebouw de maximale gebouw envelop aangegeven. De 5de laag is hoger dan de tegenoverliggende bebouwing en is terugliggend. Deze teruggelegen laag wordt afgescheiden door groen, dat kwaliteit geeft en zorgen ervoor dat de nieuwbouw op de campus goede aansluiting vindt bij de omgeving. In de plannen is rekening gehouden dat de bebouwing geen negatieve impact op de bezonning heeft en zijn strenge eisen opgenomen over de buitenruimtes in verband met de privacy.

Gebouw F, dat de hoogte heeft van het bestaande appartementen gebouw aan de Keizerstraat, is zoveel mogelijk in het midden van het terrein geplaatst om schaduwwerking voor de omgeving te beperken en tegelijk de Lindeboom te behouden. Behoud van de Lindeboom op het binnen gebied en de beoogde voorzetting van de villa structuur aan de Singel maken dat de twee geschetste alternatieven helaas niet haalbaar zijn. Het souterrain onder blok A/B wordt gebruikt als fietsenstalling en installatieruimte. Kantoor op die plek is niet inpasbaar vanwege onder meer wettelijke eisen op het gebied van lichttoetreding.

In het belang dat de nieuwbouw tussen de Kweekschool en de Gymzaal ondergeschikt is en aansluit op het bestaande entree gebouw, is gebouw C verder naar achter geplaatst, circa 5m ten opzichte van de rooilijn. Daarmee ontstaat ruimte voor een voortuinzone en wordt een uitnodigende toegang gecreëerd tot de binnentuin. Het gebouw krijgt maximaal 3 bouwlagen en heeft een maximum hoogte van 11.5 meter.

C. Privacy en geluidsoverlast, woonprogramma.

In meerdere reacties wordt door betrokken bewoners geluidsoverlast buiten kantooruren en beperking van c.q. inbreuk op privacy door inkijk vanuit de nieuwe woningen als een knelpunt genoemd. Daarbij wordt onder meer gewezen op de aanwezigheid van gemeenschappelijke dakterrassen. Ook wordt de vraag gesteld waarom de functiemix nu ca. 50% woningen bedraagt terwijl die volgens betrokkene juist voor extra overlast buiten kantooruren zorgen.

Reactie Initiatiefnemer:

Dit punt is eerder tijdens de voorafgaande participatie ten tijde van het concept Masterplan naar voren gebracht. Juist om die reden heeft de initiatiefnemer tot enkele belangrijke maatregelen besloten. Ten eerste was Blok E (Brinkpoortstraat) eerst bestemd voor woningbouw maar is om die reden nu als kantoor geprogrammeerd terwijl in Blok A nu woningen komen (was voorheen kantoor). Verder is besloten dat Blok D (hoek Singelstraat/Brinkpoortstraat) geprogrammeerd wordt met studio's met een gemeenschappelijke buitenruimte. Aan de Singelstraat en Brinkpoortstraat zijn, ook anders dan voorheen, geen balkons voorzien. Juist met het oog op privacy/voorkoming inkijk zal de buitenruimte voor de bewoners in Blok D terugliggend ten opzichte van de voorgevelrooilijn en afgeschermd met groen op bouwlaag 4. De uitgangspunten staan in het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit' van het uiteindelijke Masterplan opgenomen.

D. Openbaar gebied/beheer, groen, flora en fauna, stikstof en huisvuil,

Gevraagd wordt of het doorwaardbare binnen gebied van de Topicus Campus afgesloten wordt in de avonduren. Hoe wordt omgegaan met bestaande bomen? Is er gedacht aan stikstof en beschermde diersoorten? Hoe wordt omgegaan met huisvuil?

Reactie Initiatiefnemer:

Initiatiefnemer behoudt zich het recht voor de Campus in de avonduren te sluiten indien dit vanuit beheers-optiek nodig is. Bouwkundige voorzieningen voor afsluitvoorzieningen (hekken etc.) zullen in de architectuur en de bouw meegenomen worden. Uit een door de Initiatiefnemer uitgevoerde Boom Effect Analyse blijkt hoe wordt omgegaan met bestaande bomen en welke daarvan behouden en ingepast kunnen worden in de nieuwbouwplannen voor de Topicus Campus. Een belangrijke rol speelt daarbij onder meer de monumentale Lindeboom die in de nieuwe te realiseren buitenruimte van de Topicus Campus wordt ingepast en centraal in het nieuwe hart daarvan gelegen is. De aspecten stikstof en flora & fauna zijn vaste onderdelen van de nog te doorlopen ruimtelijke procedures. De wettelijk vereiste onderzoeken daarvoor zullen bij de planuitwerking worden uitgevoerd. In het plan zal voorzien worden in voldoende ondergrondse vuilcontainers.

E. Gebouw ingangen, Parkeren en verkeer.

Gevraagd wordt waarom drie gebouw ingangen aan de Brinkpoortstraat zijn voorzien. Welke parkeeroplossing (auto's) wordt aangehouden t.a.v. de Topics Campus. Hoe wordt omgegaan met verkeersoverlast voor de buurt en de nabijgelegen school. Ook wordt gevraagd waar de entrees van de fietsenstalling zijn voorzien.

Reactie Initiatiefnemer:

De entrees voor de nieuwe gebouwen zullen evenredig over het plan worden verdeeld en zowel aan de "binnenzijde" als de "buitenzijde" komen. Dit is ook nodig in verband met de eis van een levendig openbaar gebied op de begane grond. De exacte locatie van de entrees moeten nog bepaald worden en dat gebeurt bij de verdere planuitwerking. De initiatiefnemer (X-Topics) is eigenaar van 88 parkeerplaatsen in de Leeuwenbrug-garage. Deze parkeerplaatsen zijn langjarig aan de gemeente verhuurd maar dit contract wordt beëindigd waarmee de betreffende plekken beschikbaar komen voor de gebruikers van de Topicus Campus. Ook zijn er parkeerplaatsen beschikbaar voor Topicus in de Centrumgarage. Voor de parkeerbehoefte (zowel auto's als fietsen) wordt een parkeerbalans gemaakt in lijn met het geldende parkeerbeleid van de gemeente. Er komt dus geen auto parkeren op het carré. De entree voor de fietsenstalling komt bij de Blokken A/B. De precieze locatie daarvan moet nog bepaald worden. De Topicus Campus zal, anders dan nu, niet bereikbaar zijn voor autoverkeer maar uitsluitend voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Daarmee is de verwachting gerechtvaardigd dat de verkeershinder eerder afneemt dan toeneemt en de verkeersveiligheidssituatie niet zal verslechteren.

F. Schade.

Bewoners willen weten welke maatregelen getroffen worden ter voorkoming van eventuele bouwschade. Ook vraagt men hoe het zit met eventuele planschade.

Reactie Initiatiefnemer:

Onderdeel van de omgevingsvergunning is een bouwveiligheidsplan waarin ook maatregelen benoemd zullen zijn om schade aan belendende panden te voorkomen. In het verdere proces zal hier in nieuwe informatiemomenten uitgebreid aandacht voor zijn. Daarin zal onder meer staan dat de daarvoor in aanmerking komende woningen vooraf zullen worden opgenomen ("0-meting") en gemonitord tijdens de bouw. Voor wat betreft (bestemmings)planschade gelden voor de Topicus Campus de landelijke regelingen.

G. Overig.

Gevraagd wordt hoe de Stichting (en de bewoners) wordt/worden meegenomen in de invulling van de verdere plannen. Een andere betrokkene vraagt waarom het kwaliteitsteam nooit contact heeft opgenomen met omwonenden.

Reactie Initiatiefnemer:

Als onderdeel van de participatie voor dit plan vindt op regelmatige basis overleg plaats met de Stichting. Dit overleg zal bij de verdere planuitwerking worden voortgezet. Het kwaliteitsteam of Q-team is aangesteld door de gemeente en adviseert B&W bij de planvorming rondom de Topicus Campus. Initiatiefnemer heeft terzake van de inzet van het Q-team geen zeggenschap en kan deze vraag ten aanzien van de rol en inzet van het Q-team dan ook niet beantwoorden. Wel heeft de gemeente aangegeven dat het Q-team bij de verdere ontwikkeling van de plannen betrokken zal blijven om ook in de vervolgfase de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Conclusie en Vervolgstappen

De participatieavond heeft waardevolle inzichten opgeleverd die zullen worden meegenomen in het vervolg van het project. X-Topics, Explorius, Barcode en Felixx bedanken alle aanwezigen en indieners van schriftelijke reacties voor hun betrokkenheid en input.

Dit verslag is opgesteld door Explorius, samen met Barcode en Topicus, en komt via de project website van Topicus beschikbaar voor alle deelnemers en andere betrokken partijen.



Stichting Oud Deventer

Explorius Vastgoed- en gebiedsontwikkeling
t.a.v. de heer Van Hattum
e-mail: jp.vanhattum@explorius.nl

Deventer, 25 november 2024

Geachte heer Van Hattum,

De erfgoedorganisaties namen onlangs kennis van het (aangevulde) masterplan van Topicus voor de herontwikkeling van het carré Singel/Keizerstraat/Brinkpoortstraat/Singelstraat. Opnieuw waarderen wij het zeer, dat we in de gelegenheid zijn gesteld om het aangevulde plan te bekijken. Wij hebben verbeteringen geconstateerd ten opzichte van de 80% versie van het masterplan. Zo is het volume van gebouw C verminderd, zodat er een iets betere samenhang ontstaat tussen de voormalige kweekschool (gebouw K) en gymzaal (gebouw G). Ook het terugbrengen van een gedeelte van de rooilijn van gebouw B heeft geleid tot een beter visueel beeld op gebouw K.

Nu ook de Visie op Hoger Bouwen in Deventer vigerend is kunnen wij tot een eindoordeel komen wat betreft het masterplan, waarbij wij op een aantal punten nog ruimte voor verbetering zien.

1. De basis van het carré komt nog steeds boven de 'Deventer laag' (16m) uit. Gebouw F zal een hoogte krijgen van 25m. We zien geen meerwaarde voor deze hoogte binnen het beschermde stadsgezicht van Deventer. Wij adviseren daarom vast te houden aan het maximum van de Deventer laag.
2. Wij zijn van mening dat de geprojecteerde nieuwbouw niet goed aansluit bij de bestaande huizenrij aan de overkant van de Brinkpoortstraat. We adviseren om voor de nieuwbouw dezelfde goot- en nokhoogte aan te houden (resp. 11,5 en 13,5m). Voor de bekroning van de nieuwbouw adviseren we een kapvorm i.p.v. de nu geprojecteerde setbacks.
3. Hoewel bij gebouw B de rooilijn gedeeltelijk iets is teruggebracht zou de ruimtelijk visuele context van de gebouwen A, B en K nog verbeterd kunnen worden door de contramallen tussen de gebouwen A, B en K te verbreden tot 10m. Ook zou de bekroning van de gebouwen A en B een kapvorm moeten zijn, die niet boven de 'Deventer laag' (16m) uitkomt. Bij recente nieuwbouw in het beschermde

stadsgezicht (Grote Kerkhof en hoek van de Kapjeswelle/Noordenbergsingel) is de kapvorm ook in een eigentijds ontwerp toegepast. Vier bouwlagen lijkt ons ook een realistische hoogte. De fietsenstalling in gebouw B zou nog verdiept kunnen worden tot onder het maaiveld.

4. Gebouw C verstoort nog steeds de ensemblewerking tussen de gebouwen K en G. Laatstgenoemde gebouwen zijn als onderwijsgebouwen Deventer erfgoed en moeten als zodanig optimaal beleefbaar blijven.

Wij denken, dat met deze aanpassingen een ontwikkeling van het carré mogelijk is, waarbij respect wordt getoond voor de historische en ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Met vriendelijke groet,
Heemschut Overijssel,

Stichting Oud Deventer,



Jan Jaap de Kroes, secretaris

Wim Koetsveld, voorzitter

PIUS FLORIS

Bomen Effect Analyse

→ Topicus,
Deventer



Colofon

Rapportage

Kenmerk	Bomen Effect Analyse
Revisie	Topicus, Deventer
Projectnummer	PFBD 24 027 SW
Datum	17 juni 2024
Status	Definitief

Contactpersonen

S. Willemsen
auteur
s.willemsen@piusfloris.nl

S. Willemsen
onderzoeker
s.willemsen@piusfloris.nl

A.C. van Polen
controleur
b.vanpolen@piusfloris.nl



Opdrachtgever

Naam	Explorius
Contactpersoon	Jan- Peter van Hattum
Adres	Molendijk Noord
Postcode	7461 JE
Plaats	Rijssen

Opdrachtnemer

Pius Floris Boomverzorging Deventer
Hemeltjesweg 4
7434 PH Lettele
Nederland
Telefoon
www.piusfloris.nl
info@piusfloris.nl
KvK

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Doel	2
1.2 Onderzoeksvraag	2
1.3 Situatie/project	2
2. Onderzoeksmethode	3
2.1 Inventarisatie en conditiebepaling	3
2.2 Boomveiligheidscontrole	3
2.3 Beoordeling groeiplaats	4
2.4 Toekomstverwachting huidige situatie	4
2.5 Invloed werkzaamheden	4
3. Onderzoeksresultaten	6
3.1 Inventarisatie	6
3.2 Beoordeling groeiplaats	7
3.3 Toekomstverwachting huidige situatie	9
3.4 Toetsing aan beleid	9
3.5 Projectinvloed	9
4. Conclusie en advies	14
4.1 Toekomstbeeld voor de bomen	14
4.2 Specifieke maatregelen bij de herinrichting	14
4.3 Bomen die niet te behouden zijn	18
4.4 Bomen die te behouden zijn	18
4.5 Algemene maatregelen bij werken rond bomen	18
5. Slotwoord	20
Bijlage 1a kaart boomnummers	20
Bijlage 1b kaart toekomstverwachting	20
Bijlage 2a inventarisatiegegevens	20
Bijlage 2b boomveiligheidsgegevens	20
Bijlage 3 ontwerpdocument	20
Bijlage 4 bomenposter 'Werken rond bomen'	20
Bijlage 5 boompunten + (toekomstige) boomkronen DWG	20

1. Inleiding

In opdracht van Explorius heeft Pius Floris Boomverzorging Deventer, afdeling Onderzoek & Advies, op 28 mei 2024 een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. De BEA heeft plaatsgevonden op het perceel van IT-bedrijf Topicus aan de Singel 25 te Deventer. In figuur 1 is een globale project locatie weergegeven.

1.1 Doel

Het doel van een BEA is, inzichtelijk te krijgen welke invloeden de (civiele) werkzaamheden hebben, op de aanwezige bomen. Tevens wordt bepaald hoe om te gaan met de bomen, zodat deze gehandhaafd kunnen blijven.

1.2 Onderzoeksvraag

Kunnen de aanwezige bomen, in de huidige verschijningsvorm en op de huidige standplaats, in relatie met de voorgenomen werkzaamheden, duurzaam behouden worden?

1.3 Situatie/project

Topicus is samen met Explorius Vastgoedontwikkeling bezig met de herontwikkeling van het Topicus carré. De opdrachtgever is voornemens in het projectgebied een deel van de kantoorgebouwen om te vormen naar appartementen. Dit onderzoek richt zich op de invloed op de bestaande bomen tijdens de herontwikkeling van het terrein. Bij het opstellen van het ontwerp is het van belang dat zoveel mogelijk bomen van goede kwaliteit behouden worden. Dit zodat zoveel mogelijk van de bestaande natuurwaarden en ecosysteemdiensten behouden blijven. In deze BEA worden randvoorwaarden beschreven hoe dit bereikt kan worden.



Figuur 1: De globale projectlocatie is aangegeven d.m.v. het rode kader

2. Onderzoeksmethode

In dit hoofdstuk zijn de stappen beschreven die genomen worden bij het uitvoeren van een Bomen Effect Analyse.

Er zijn verschillende stappen ondernomen voor deze Bomen Effect Analyse:

1. Inventarisatie en conditie bepaling van het bomenbestand;
2. Visuele controle op symptomen van verzwakking.
3. Beoordeling van de groeiplaats.
4. Toekomstverwachting.
5. Beïnvloeding civiele werkzaamheden op de bomen

Hieronder zijn de verschillende onderzoeksmethoden toegelicht.

2.1 Inventarisatie en conditiebepaling

Bij de inventarisatie en conditiebepaling is bepaald welke bomen er aanwezig zijn en wordt bepaald wat de conditie hiervan is. Dit is van belang voor het verkrijgen van een stuk basisinformatie over de bomen.

Inventarisatie

Bij de inventarisatie van de bomen is een aantal gegevens opgenomen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om soort, grootte en locatie. Naast deze vaste gegevens worden ook variabele gegevens opgenomen als stamdiameter en wordt de conditie bepaald.

Conditiebepaling

De conditiebepaling is een momentopname van de verschijningsvorm van de boom. Bij de conditiebepaling is onderscheid gemaakt tussen de volgende vier categorieën:

Goed	De boom vertoont een beeld dat van de soort verwacht mag worden onder goede groeiplaatsomstandigheden en op een goede groeiplaats.
Redelijk	Niet-optimale groei, maar de minder optimale omstandigheden hebben nog geen duidelijke negatieve gevolgen voor de verdere ontwikkeling van de boom.
Matig	Er is duidelijk sprake van negatieve gevolgen voor de verdere ontwikkeling van de boom, zoals beginnende scheutsterfte of overmatige scheutgroei binnen in de kroon.
Slecht	Duidelijk aftakelende boom, waarbij veelal sprake is van een ijle kroon met zware scheutsterfte resulterend in veel en soms zwaar/dik dood hout.

2.2 Boomveiligheidscontrole

VTA methode

De boomveiligheidscontrole bij de bomen is uitgevoerd met behulp van de VTA methode. De afkorting VTA staat voor Visual Tree Assessment. Bij deze visuele beoordeling van de bomen, wordt gericht

gekeken naar de bouw en het groeigedrag van de boom. Het breukrisico wordt beoordeeld door te kijken naar de stam, stamvoet, takaanzetten, kroonopbouw en aanwezigheid van zwammen. Bij de conclusie wordt de boom ingedeeld in één van de volgende categorieën:

Goedgekeurd	Een boom wordt goedgekeurd als er geen symptomen bij een boom worden aangetroffen die op een defect wijzen;
Attentieboom	Bomen waarbij wel een symptoom gevonden wordt, maar waarvan duidelijk is dat deze op het moment van controle geen verhoogd risico veroorzaakt, worden als attentieboom aangeduid;
Risicoboom	Bomen waarbij een symptoom gevonden wordt die een verhoogd risico veroorzaakt en bomen waarbij een symptoom gevonden wordt waarvan op het moment van controle niet kan worden aangegeven of het een verhoogd risico veroorzaakt, worden aangemerkt als zijnde risicoboom;
Afgekeurd	Bomen waarvan op het moment van de controle duidelijk is dat zij een verhoogd risico veroorzaken, worden aangemerkt als afgekeurd. Vanuit het oogpunt van veiligheid dienen deze bomen verwijderd te worden.

→ 2.3 Beoordeling groeiplaats

De groeiplaats is beoordeeld, er zijn proefsleuven en boringen gemaakt om de ondergrondse groeiplaats te beoordelen. Hierbij is ook de beworteling in kaart gebracht. Bovengronds is gekeken naar obstakels en doorrij- en werkhogte.

→ 2.4 Toekomstverwachting huidige situatie

De toekomstverwachting wordt bepaald door de leeftijd, conditie, mechanische gebreken, groeiplaatsomstandigheden en in dit geval door de herinrichtingsplannen. Bij de conclusie wordt de boom ingedeeld in één van de volgende categorieën:

- **Goed** toekomstverwachting van minimaal 15 jaar en meer actieve groei;
- **Redelijk** toekomstverwachting van 10 tot 15 jaar actieve groei;
- **Matig** toekomstverwachting van 5 tot 10 jaar actieve groei;
- **Slecht** toekomstverwachting van 0 tot 5 jaar actieve groei.

→ 2.5 Invloed werkzaamheden

De toekomstverwachting, zoals omschreven in 2.4, kan ernstig verstoord worden door de civiele werkzaamheden die uitgevoerd worden. Hieronder is een opsomming wat de gevolgen kunnen zijn beschreven.

Schade bovengronds

Door de inzet van zwaar materieel en het werken in korte nabijheid van de bomen, is er een verhoogde kans op stam en/of kroonbeschadiging.

Schade ondergronds

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden ontstaat er wortelverlies als gevolg van graafwerkzaamheden. Tevens bestaat er een groot risico op bodemverdichting van de groeiplaats die zich buiten het te graven cunet bevindt. Daarnaast kan er indirect wortelschade/sterfte ontstaan door de opslag van materiaal en materieel. Dit vanwege een verstoorde diffusie van bodemgassen met de buitenlucht.

Onder het begrip wortelschade wordt de schade aan de opnamewortels verstaan. Deze wortels zorgen voor de opname van voedingsstoffen en vocht. Het wordt weergegeven in procenten ten opzichte van de totale opnamewortels.

Onder het begrip stabiliteitswortelschade wordt de schade aan de wortels verstaan die zorgen voor de stabiliteit van de boom. Het wordt weergegeven in procenten ten opzichte van de totale stabiliteitswortels.

Voor het percentage schade aan de beworteling zijn onderstaande richtlijnen opgesteld:

- Tot 10 % verlies is acceptabel bij een goede groeiontwikkeling;
- Bij > 10% wortelschade is compensatie gewenst;
- Bij 20 - 40 % verlies is individuele afweging noodzakelijk.
- Bij meer dan 40% verlies van de stabiliteitswortels (> 5 cm diameter) is er sprake van acute instabiliteit.

In de regel heeft een boom 3 jaar nodig om het wortelverlies te compenseren, indien hiervoor ondergronds de mogelijkheden (nieuwe doorwortelbare ruimte) toereikend zijn.

3. Onderzoeksresultaten

In dit hoofdstuk worden de onderzoeksresultaten beschreven. Duidelijk wordt wat de conditie en toekomstverwachting van het bomenbestand is en worden eventueel benodigde veiligheidsmaatregelen beschreven. Daarna wordt de groeiplaats beoordeeld en het beleid omtrent de bomen beschreven. Als laatst wordt de projectinvloed op de aanwezige bomen beschreven.

3.1 Inventarisatie

In totaal zijn voor deze BEA 28 bomen geïnventariseerd en beoordeeld op boomveiligheid. In bijlage 1a is de kaart met boomnummers opgenomen. De bijbehorende inventarisatie- en boomveiligheidsgegevens zijn opgenomen in bijlage 2. De geïnventariseerde bomen zijn beoordeeld op inpasbaarheid middels de Bomen Effect Analyse. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 3.5.

Tijdens het onderzoek zijn dus 28 bomen geïnventariseerd. Het gaat hier om de volgende soorten en aantallen:

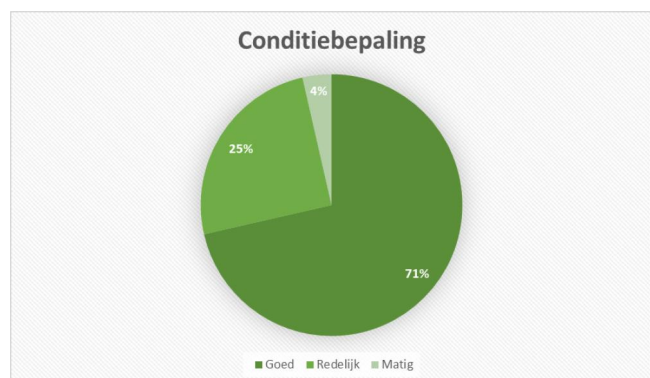
Boomsoort	Aantal	Boomsoort	Aantal
Amberboom (<i>Liquidambar styraciflua</i>)	6	Noorse esdoorn cv. (<i>Acer platanoides</i> 'Faassen's Black')	1
Gewone plataan cv. (<i>Platanus acerifolia</i>)	2	Pluimes (<i>Fraxinus ornus</i>)	1
Hollandse linde (<i>Tilia x europaea</i>)	10	Valse Christusdoorn (<i>Gleditsia triacanthos</i>)	3
Kleinbladige linde (<i>Tilia cordata</i>)	2	Zilverlinde (<i>Tilia tomentosa</i>)	3

Tevens zijn 3 heesters geïnventariseerd. Het gaat hier om de volgende soorten en aantallen:

- Judasboom (*Cercis siliquastrum*)
- Portugese laurierkers (*Prunus lusitanica*)

Conditie en toekomstverwachting

De conditie van de 28 onderzochte bomen is overwegend goed: 20 bomen zijn met een goede conditie beoordeeld. Daarnaast zijn 7 van de 28 bomen met een redelijke conditie beoordeeld. 1 boom heeft een matige conditie. De onderverdeling in conditie is schematisch weergegeven in figuur 2. De toekomstverwachting is voor 23 bomen als goed beoordeeld, met meer dan 15 jaar actieve groei. Voor 5 bomen geldt een redelijke toekomstverwachting van 10 tot 15 jaar.



3.1.1 - Figuur 2: Conditiebepaling bomenbestand

De conditie en toekomstverwachting van de heesters is als volgt beoordeeld: 2 heesters zijn met een goede conditie en toekomstverwachting (>15 jaar) beoordeeld. 1 heester heeft een redelijke conditie en toekomstverwachting (10-15 jaar).

Boomveiligheid

Zoals eerder beschreven is tijdens de eerder uitgevoerde boominventarisatie een VTA-controle uitgevoerd bij de 28 geïnventariseerde bomen. De resultaten uit dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige BVC-gegevens zijn opgenomen in bijlage 2 van deze rapportage.

Goedgekeurd

Tijdens de boomveiligheidscontrole zijn 21 bomen goedgekeurd betreffende boomveiligheid. Bij deze bomen zijn geen gebreken aangetroffen die voor een verhoogd risico voor de omgeving zorgen.

Risicobomen

In totaal zijn 7 van de 28 bomen aangemerkt als risicoboom. Dit betekent dat er een veiligheidsmaatregel genomen moet worden om het risico weg te nemen. De onderverdeling van veiligheidsmaatregelen is als volgt:

Veiligheidsmaatregel	Aantal bomen
Gerichte snoei	5
Grof dood hout verwijderen	2

Staat van onderhoud

De staat van onderhoud van de bomen is over het algemeen aanvaard, wat inhoudt dat de bomen op beeld zijn, er hoeft geen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd te worden. De rest van de bomen heeft een regulier boombeeld. Dit houdt in dat de bomen op beeld te brengen zijn middels het uitvoeren van 1 reguliere snoeibeurt. Geadviseerd wordt om de geadviseerde snoeimaatregelen binnen een termijn van 6 maanden uit te voeren.

3.2 Beoordeling groeiplaats

Bovengronds

De bovengrondse groeiplaats van de bomen is als redelijk beoordeeld. De bomen staan op voldoende afstand van elkaar. Een uitzondering hierop is boom 7, zie figuur 3. De boom heeft een brede kroon gevormd en is dicht op een gemetselde muur aangeplant. Ook is er bij 5 bomen onvoldoende vrije doorgangshoogte door laaghangende takken in het rijprofiel.



3.2.1 - Figuur 3: Boom 7

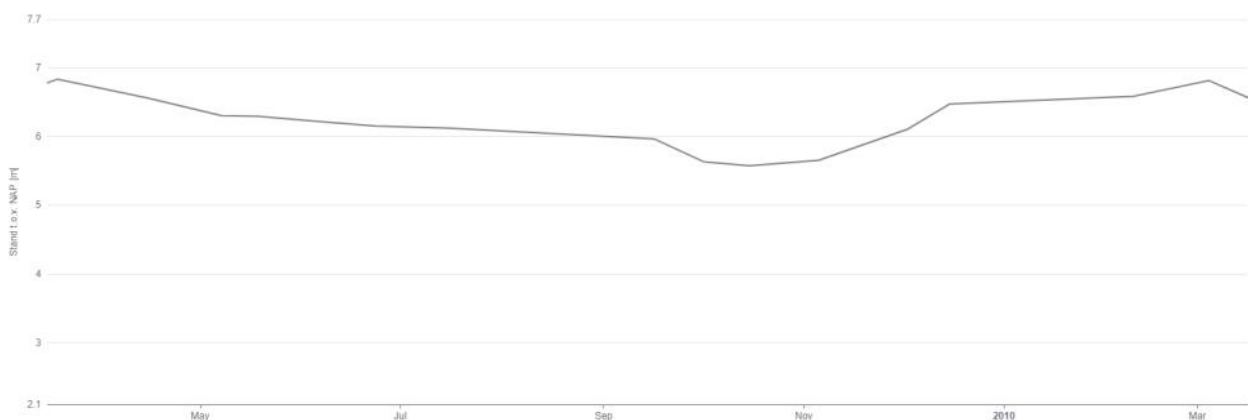
Ondergronds

De ondergrondse groeiplaats is bepaald aan de hand van een grondboring, proefsleuf en beschikbare ondergrondgegevens. Uit de grondboring blijkt dat het bodemprofiel bij boom **24** in het projectgebied globaal als volgt verloopt:



3.2.2 - Figuur 4: Bodemprofiel boom 24

Diepte onder maaiveld	Bodem
0-70 cm	Zand, matig fijn, zwak humeus (0-3% org. stof)
70-90 cm	Zand, matig grof
90-120 cm	Zand, matig fijn, sterk grindig
Tot op een diepte van 120 cm onder maaiveld is beworteling aangetroffen. Vanaf 70 cm is puin/grind aanwezig in de bodem.	



3.2.3 - Figuur 5: Grondwaterstanden (dinoloket.nl)

Grondwaterstand

Uit de gegevens van het DINO- loket blijkt dat de grondwaterstand in de directe omgeving gemiddeld schommelt tussen een diepte van 1,6 tot 2,8 meter onder maaiveld. Hieruit blijkt dat de bomen in een tijdelijk grondwaterprofiel (contactprofiel) staan. Bij een contactprofiel is er een deel van het jaar

grondwater invloed in de bewortelde zone. Veelal wordt het contact van de capillaire opstijging met de bewortelde zone in de loop van de zomer verbroken door het wegzakken van het regenwater. Tijdens het veldwerk is tot op een diepte van 120 cm geen grondwater aangetroffen.

→ 3.3 Toekomstverwachting huidige situatie

Het vaststellen van de toekomstverwachting bij bomen is een inschatting en is van diverse factoren afhankelijk. De toekomstverwachting is, bij gelijkblijvende omstandigheden, over het algemeen goed. Bij het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden kan de toekomstverwachting (sterk) negatief moeten worden bijgesteld. Zeker bij de bomen met een verminderde conditie en toekomstverwachting. Deze bomen verdragen veranderingen in de groeiplaats en wortelverlies minder goed dan bomen met een goede conditie en toekomstverwachting.

→ 3.4 Toetsing aan beleid

De gemeente Deventer geldt de volgende [wet- en regelgeving](#) omtrent het kappen van bomen:

Verordening Fysieke Leefomgeving

Hoofdstuk 5 Houtopstanden

Afdeling 5.1 Vellen van houtopstanden

Artikel 5.1.1. Verbod en omgevingsvergunning

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
 - a. een houtopstand te vellen met een stamomtrek van 75 cm of meer, gemeten op 130 cm boven het maaiveld;
 - b. een houtopstand te vellen die is aangelegd ter uitvoering van een herplant- en instandhoudingsplicht;
 - c. een houtopstand te vellen die is aangelegd ter uitvoering van een overeenkomst met een bestuursorgaan of een publiekrechtelijke rechtspersoon.
2. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voor:
 - a. een houtopstand die moet worden geveld krachtens de Plantgezondheidswet of krachtens een aanschrijving van het college;
 - b. iepen aangetast door de iepziekte;
 - c. het periodiek vellen van hakhout ter uitvoering van regulier onderhoud;
 - d. dunning in een aaneengesloten houtopstand met een oppervlakte van ten minste 100 m²;
 - e. houtopstanden die aantoonbaar op bedrijfseconomische wijze worden geëxploiteerd;
 - f. houtopstanden waarop afdeling 11.3 van het Besluit activiteiten leefomgeving van toepassing is.

→ 3.5 Projectinvloed

In deze paragraaf wordt de invloed van de voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied beschreven. Voor het beschrijven van de projectinvloed is uitgegaan van de informatie uit het ontwerpdocument, zoals bijgevoegd in bijlage 3. Hieruit blijkt dat een deel van de huidige bebouwing gesloopt wordt en dat er nieuwbouw gerealiseerd wordt in de vorm van verschillende bouwblokken.

Slopen huidige bebouwing

Als eerste stap bij de herinrichting wordt een deel van de huidige bebouwing gesloopt. Op het terrein staan een aantal kantoorgebouwen die gesloopt dienen te worden om plaats te maken voor een pad. De gebouwen staan op korte afstand van boom **17-18-19-24**, zie figuur 6. Hierbij is het risico groot dat er voornamelijk bovengrondse schade aangericht wordt. Door bewegingen van materieel en door vallend puin kan schade aan de kroon en/of stam ontstaan. Daarnaast is de werkruimte nihil. Het machinaal verwijderen van de huidige bebouwing is van (zeer) belemmerende invloed op het duurzame behoud van boom **17-18-19-24**.



3.5.1 - Figuur 6: Huidige bebouwing rond boom 24

Opbreken verhardingen

Tevens dient de aanwezige verharding opgebroken te worden. Het merendeel van de bomen staat in de (element)verharding in een (zeer) kleine boomspiegel. Bij boom **4-7-28** is bestratingsopdruk zichtbaar. In figuur 7 is de proefsleuf, gegraven bij boom **7**, weergegeven. Binnen de kroonprojectie van de boom is ernstige bestratingsopdruk waargenomen. De opdruk veroorzakende wortel heeft een diameter van 15 cm en bevindt zich op maaiveldniveau. Het machinaal verwijderen van de verharding leidt tot hoge percentages wortelschade- en verlies.



3.5.2 - Figuur 7: Proefsleuf boom 7

Daarnaast worden er met het beschadigen van wortels invalspoorten voor schimmels en bacteriën gecreëerd. Dit voornamelijk wanneer wortels van meer dan 4 cm diameter afgezet worden. Vanaf deze diameter verhouten de wortels en zijn bomen slecht in staat om de wonden af te grendelen. Daarnaast speelt de leeftijd van de bomen mee. De vaak volwassen en oude bomen, verdragen wortelverlies slechter dan een jonge boom. Wortelverlies kan daarom al snel een (sterk) negatief effect hebben op de toekomstverwachting van de aanwezige bomen. Het machinaal verwijderen van de bestaande verharding is van (zeer) belemmerende invloed op het duurzame behoud van boom **4-7-28**.

Realiseren nieuwbouw

Volgens het ontwerpdocument wordt de nieuwbouw opgetrokken uit verschillende bouwblokken verspreid over het terrein. De nieuwbouw wordt op de plaats van boom **28** en heesters **A1-A2-A3** gerealiseerd. Wanneer de werkzaamheden volgens het aangeleverde ontwerp worden uitgevoerd, dienen deze boom en heesters als niet duurzaam te behouden beschouwd te worden. Op korte afstand van de bomen in tabel 1 vindt nieuwbouw plaats. Het realiseren van de nieuwbouw levert een conflict op met de kronen van de bomen. Bij het opstellen van de steigers, zal dit voor een deel in de kronen van de bomen gedaan worden. Afhankelijk van de hoogte van de nieuwbouw, is er

onvoldoende vrije werkruimte voor de bouw van de woningen. De kronen raken beschadigd door het gebruik van machines en de opbouw van bouwsteigers. Afhankelijk van het percentage kroonverlies zijn de bouwwerkzaamheden van (zeer) belemmerende invloed op het duurzame behoud van de bomen in tabel 1.

3.5.3 - Tabel 1 - Bomen op korte afstand nieuwbouw

2	3	4	5	7	19	23	24	25	27
---	---	---	---	---	----	----	----	----	----

De nieuwe bebouwing wordt op de rand van de kroonprojectie van boom **19-23-24-25-27** geplaatst. Een percentage kroonverlies van maximaal 10% wordt verwacht. De bouwwerkzaamheden zijn van beperkt belemmerende invloed op het behoud van deze bomen.

Op minder dan 1 meter afstand vanaf de stam van boom **2-3-4-5** vindt nieuwbouw plaats. Percentages kroonverlies van 25-40% worden verwacht. Dit zijn percentages welke bomen niet kunnen verdragen. De werkzaamheden zijn van zeer belemmerende invloed. Op minder dan 3 meter vanaf de stam van boom **7** worden bouwwerkzaamheden uitgevoerd. De werkzaamheden vinden plaats in >30% van de kroon. De bouwwerkzaamheden veroorzaken eenzijdige schade in de kroon, waardoor van duurzaam behoud geen sprake is. Wanneer de werkzaamheden volgens het aangeleverde ontwerpdocument worden uitgevoerd, dient ook boom **7** als niet te behouden beschouwd te worden.

Vanwege de verharde situatie was het niet mogelijk een proefsleuf te graven op de rand van de kroonprojectie van de bomen. In figuur 7 is de proefsleuf, gegraven bij boom **7**, weergegeven. In de proefsleuf is een verharding opdrukkende wortel zichtbaar. Bij boom **4-7-28** is bestratingsopdruk waargenomen. Afgaande op het bodemprofiel, de verharde groeiplaats, de bestratingsopdruk en het contactprofiel is te stellen dat de bomen voornamelijk zeer oppervlakkig wortelen met dikke wortels op maaiveldniveau. Graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie van de bomen in tabel 1 leiden tot hoge percentages wortelverlies. De graafwerkzaamheden voor het uitgraven van een fundering voor de nieuwe bebouwing zijn van (zeer) belemmerende invloed op het duurzame behoud van de bomen in tabel 1.

Aanleggen parkeerplaatsen en overige verhardingen

Het parkeren verdwijnt binnen het plangebied en het binnenterrein wordt als groen terrein met bestrating ten behoeve van voetpaden ingericht. Er komen geen parkeerplaatsen voor auto's terug in het plangebied, deze worden buiten het gebied in de bestaande parkeergarages geparkeerd. Voor het realiseren van verharde paden zal er een cunet uitgegraven worden. Wanneer graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie plaatsvinden zonder toepassing van specifieke maatregelen, zal dit tot wortelschade- en verlies leiden.



3.5.4 - Figuur 8: Uitsnede masterplan

Nutsvoorzieningen en riolering

Gedurende de ontwikkeling van het projectgebied worden extra nutsvoorzieningen en riolering voor de nieuwbouw gerealiseerd. Hiervoor dient vaak eerst een sleuf uitgegraven te worden.

Graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie van de bomen kunnen leiden tot een (te) hoog percentage wortelverlies en mogelijk instabiliteit. Afhankelijk van de uiteindelijke locatie van de nutsvoorzieningen en riolering kan dus wortel schade- en verlies bij de bomen aangericht worden.

Inrichting bouwplaats

Voor de realisatie van de nieuwbouw zullen er steigers geplaatst worden rond de te plaatsen bebouwing. Deze bouwsteigers kunnen afhankelijk van de locatie van de nieuwbouw voor een deel binnen de kroonprojectie van de bomen geplaatst worden, zoals beschreven in paragraaf "Realiseren nieuwbouw". Wanneer de steigers binnen de kroonprojectie van een boom opgesteld moeten worden, leidt dit tot schade aan de kroon. Om schade aan de bomen te voorkomen, dienen de bomen dan ook gesnoeid te worden. Wanneer voor het plaatsen van de steigers de kroon van een boom voor meer dan 10% aan 1 zijde gesnoeid moet worden, is dit van invloed op het behoud. Zeker gezien het formaat van een deel van de bomen.

Bronbemaling

Zoals is beschreven in de beoordeling van de groeiplaats, is het grondwater in het projectgebied op 1,6 tot 2,8 meter aanwezig. Wanneer het voornemen is om de nieuwbouw te onderkelderen, is het waarschijnlijk dat er bronbemaling toegepast moet worden. Dit kan van invloed zijn op het behoud van de bomen in het projectgebied en de directe omgeving. In de huidige situatie kunnen zeer waarschijnlijk enkele van de volwassen bomen het grondwater bereiken door middel van enkele 'waterhalers'. Dit zijn wortels die tot diep onder het maaiveld groeien, op zoek naar water. Deze bomen kunnen dan ook het gehele groeiseizoen met hun wortels bij het grondwater. Wanneer in het groeiseizoen het waterpeil verlaagt wordt, kan het zijn dat de bomen over minder water in de bodem beschikken. Hierdoor kan droogtestress optreden. Afhankelijk van het tijdstip en de duur van de bronnering kan dit van zeer belemmerende invloed op het behoud van de bomen zijn. Watergiften of andere maatregelen kunnen noodzakelijk zijn om de bomen in het projectgebied en de bomen in de directe omgeving van voldoende vocht te voorzien.

Werkzaamheden	Projectinvloed
Niet belemmerend	1 - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 20 - 21 - 22 - 26
(beperkt) belemmerend	23 - 25 - 27
(zeer) belemmerend	2 - 3 - 4 - 5 - 7 - 17 - 18 - 19 - 24 - 28 - A1 - A2 - A3

4. Conclusie en advies

In dit hoofdstuk wordt als eerst het toekomstbeeld voor de bomen beschreven. Dit aan de hand van de projectinvloed, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk. Daarna worden, zover mogelijk, specifieke maatregelen beschreven om zoveel mogelijk bomen duurzaam te behouden. Vervolgens wordt de bomenbalans opgemaakt. Het hoofdstuk eindigt met het beschrijven van de algemeen geldende regels voor werken rond bomen.

4.1 Toekomstbeeld voor de bomen

In de huidige situatie heeft het grootste deel van de bomen een goede conditie en toekomstverwachting. De werkzaamheden voor het herontwikkelen van het projectgebied zijn van (zeer) belemmerende invloed op het behoud van een groot deel van de bomen. Wanneer de werkzaamheden bij de te behouden bomen zonder specifieke maatregelen uitgevoerd worden, kan dit negatieve gevolgen hebben voor de toekomstverwachting.

4.2 Specifieke maatregelen bij de herinrichting

Uit het vorige hoofdstuk is gebleken dat de voorgenomen werkzaamheden van (zeer) belemmerende invloed zijn op het behoud van een groot deel van de aanwezige bomen. In deze paragraaf worden enkele maatregelen beschreven om duurzaam behoud van een deel van de bomen mogelijk te maken.

Slopen huidige bebouwing

Zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, is de sloop van de huidige bebouwing van (zeer) belemmerende invloed op een aantal bomen binnen het projectgebied. Om schade aan de bomen te voorkomen, wordt aanbevolen om boombescherming volgens de bomenposter (bijlage 4) aan te brengen en takken te snoeien die binnen 3 meter van de te slopen bebouwing groeien. De bebouwing dient van binnenuit gesloopt te worden om de negatieve invloed op deze bomen te beperken. Dit zodat vallend puin niet naar de bomen valt en daar schade kan toebrengen. De sloop van de bebouwing mag geen negatieve invloed hebben op een duurzaam behoud van de bomen, dit geldt zowel boven- als ondergronds.

Om kroonshade- en verlies te beperken en boom **17-18-19-24** duurzaam te behouden, dienen de volgende maatregelen ten uitvoer gebracht te worden:

- De bomen dienen tak op tak gesnoeid te worden.
- Alleen takken met een diameter tot 5 cm mogen gesnoeid worden.
- Maximaal 20% kroonreductie per snoeibeurt mag plaatsvinden. Ook mogen de bomen niet eenzijdig gesnoeid worden zodat de boom uit balans raakt.
- De snoeimaatregelen dienen uitgevoerd te worden door een gecertificeerd European Tree Worker.
- Binnen de kroonprojectie van de bomen mogen geen rijbewegingen van machines en mag geen tijdelijke opslag van machines en bouwmaterialen plaatsvinden.

Opbreken verhardingen

Zoals beschreven is het opbreken van de huidige verhardingen van (zeer) belemmerende invloed op het behoud van boom **4-7-28**. Bij behoud van deze bomen, dient het volgende uitgevoerd te worden:

- Duurzame stambescherming dient aangebracht te worden om stamschades te voorkomen.
- De bestrating dient voorzichtig/handmatig opgebroken te worden om wortelschade te voorkomen binnen de gehele kroonprojectie + 1,5 meter van de te behouden bomen.

Realiseren nieuwbouw

Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven, is het realiseren van de nieuwbouw van (zeer) belemmerende invloed op het behoud van boom **28** en heesters **A1-A2-A3**. Wanneer de werkzaamheden volgens het aangeleverde ontwerpdocument worden uitgevoerd, dienen deze boom en heesters als niet duurzaam te behouden beschouwd te worden. Boom **28** betreft een gewone plataan met een goede conditie en toekomstverwachting. Alleen grootschalige wijzigingen in het ontwerp, zoals het verplaatsen van de bebouwing, kunnen leiden tot het behoud van boom **28**. Boomtechnisch gezien is de boom het behouden waard. De boom mag dan geen hoge punten scoren op biodiversiteit, wel levert de boom de volgende ecosysteemdiensten: schaduwwerking, afvang fijnstof, opslag regenwater en verkoeling.

In figuur 8 zijn heesters **A1** en **A2** weergegeven. Het betreft twee Portugese laurierkersen met een goede conditie en toekomstverwachting van meer dan 15 jaar. Beide heesters kunnen behouden worden door tijdelijke verplaatsing. De verplanting dient uitgevoerd te worden met behulp van een verplantschop van 2,5 meter. Voorafgaand aan de verplanting dienen de heesters teruggesnoeid te worden, omdat de armen van de verplantschop om de heesters heen moeten passen. Wel dient rekening gehouden te worden met dat het algehele beeld van de heesters zal verslechteren. Het duurt een aantal jaren voordat het beeld weer op orde is.



4.2.1 - Figuur 8: Heesters A1 en A2

Op korte afstand van de bomen in tabel 1 vindt nieuwbouw plaats. In de huidige situatie zal de nieuwbouw tot op de rand van de kroonprojectie van de bomen of net daarbinnen plaatsvinden. Echter zal de kroon van de bomen in de toekomst nog verder uitgroeien, zoals zichtbaar in bijlage 5, waardoor de takken ver binnen de gevels zullen groeien. Wanneer wordt uitgegaan van de toekomstige kroonprojectie, dienen boom **2-3-4-5-7** als niet te behouden beschouwd worden. De bomen dienen voorafgaand aan de werkzaamheden verwijderd te worden.

4.2.2 - Tabel 1 - Bomen op korte afstand nieuwbouw

2	3	4	5	7	19	23	24	25	27
---	---	---	---	---	----	----	----	----	----

Bij de berekening van de toekomstige kroonprojectie is uitgegaan van de huidige groeiplaats. De bomen staan over het algemeen in zwak humeus zand in de bestrating. De verwachting is dat de kroon van de meeste bomen nog groeit met maximaal 1 tot 2 meter. Een uitzondering hier op zijn de bomen langs de Singel, boom **20-21-22**. Deze bomen staan namelijk in een groeiplaatsconstructie in de

verharding. Afhankelijk van het type substraat zullen zij een uiteindelijke kroonprojectie bereiken tot 13 meter.

Om kroonschade- en verlies te beperken en boom **19-23-24-25-27** duurzaam te behouden dienen de volgende maatregelen ten uitvoer gebracht te worden:

- De bomen dienen tak op tak gesnoeid te worden.
- Alleen takken met een diameter tot 5 cm mogen gesnoeid worden.
- Maximaal 20% kroonreductie per snoeibeurt mag plaatsvinden. Ook mogen de bomen niet eenzijdig gesnoeid worden zodat de boom uit balans raakt.
- De snoeimaatregelen dienen uitgevoerd te worden door een gecertificeerd European Tree Worker.
- Binnen de kroonprojectie van de bomen mogen geen rijbewegingen van machines en mag geen tijdelijke opslag van machines en bouwmaterialen plaatsvinden.

Om wortelverlies bij boom **19-23-24-25-27** te beperken en de bomen duurzaam te kunnen behouden, dienen de volgende maatregelen ten uitvoer gebracht te worden:

- Graafwerkzaamheden dienen onder toezicht van een European Tree Worker (ETW'er) uitgevoerd te worden.
- De minimale graafafstanden (bijlage 4) dienen gehanteerd te worden. Graafwerkzaamheden dienen binnen de kroonprojectie + 1,5 meter zeer voorzichtig uitgevoerd te worden.
- Wortels vanaf 4 cm diameter mogen enkel met toestemming van de toezichthouder afgezet worden, wanneer dit noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- Wortels met een diameter van 8 cm of meer dienen altijd behouden te worden.
- Grond dat bij de graafwerkzaamheden vrij komt, mag op de bestrating liggen mits dit binnen 1 dag (24 uur) weer verwijderd wordt.
- De stam van de bomen wordt beschermd door middel van (duurzame) stamommanteling.
- Het afzetten van wortels dient uitgevoerd te worden volgens de manier, zoals beschreven bij de algemene maatregelen voor werken rond bomen: door middel van een recht snijvlak, haaks op de lengterichting. Dit dient onder toezicht van een European Tree Worker (ETW'er) uitgevoerd te worden.

Uit de uitvraag komt naar voren dat boom **7** absoluut behouden dient te worden. Dit is alleen mogelijk wanneer de boom voorafgaand aan de werkzaamheden flink ingenomen wordt door middel van snoei. De boom dient gekandelaberd te worden. Een plataan leent zich goed voor deze vorm van snoei. Het is onvermijdelijk dat er tijdens de opbrek- en sloopwerkzaamheden wortelschade- en verlies plaatsvindt. Daarom is het van groot belang dat de specifieke maatregelen bij het opbreken van de huidige verharding nageleefd worden. Door het kandelaberen van de boom hebben de hormonen die aangemaakt worden in de eindknop van een tak, welke wortelgroei stimuleren, minder invloed op deze processen. De boom verdraagt wortelverlies minder goed wanneer net gekandelaberd. Het zal een tijd duren voordat de boom weer knoppen aanmaakt waardoor de hormonen die wortelgroei stimuleren, hersteld zijn.

Aanleggen parkeerplaatsen en overige verhardingen

Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat het aanleggen van verharde paden van (zeer) belemmerende invloed zijn op het behoud van de bomen wanneer deze binnen de kroonprojectie gerealiseerd worden. Bij het uiteindelijke ontwerp van het projectgebied wordt aanbevolen om verhardingen buiten de kroonprojectie van de bomen te realiseren. Op deze manier hoeven er geen graafwerkzaamheden voor

een cunet binnen de kroonprojectie van de bomen plaats te vinden. Wortelschade- en verlies en een bijbehorend verlies in conditie en toekomstverwachting wordt voorkomen. Een alternatief om boomwortels te behouden en graafwerkzaamheden te beperken is het aanleggen van paden middels een "zwevende" constructie. Nog een andere optie is om de paden halfverhard aan te leggen. Om wortelschade te beperken en de bomen duurzaam te kunnen behouden dienen de volgende maatregelen ten uitvoer gebracht te worden:

- De halfverharding dient bovenop de aanwezige wortels aangebracht te worden. Het is niet nodig om het pad gefundeerd aan te leggen.
- De halfverharding dient zo minimaal mogelijk te worden afgetrild om de kans op verdichting te voorkomen.
- Het maaiveld mag maximaal 5 cm (na verdichting) worden opgehoogd door middel van halfverharding om de zuurstofhuishouding van de boom niet te verstoren.
- Aanbevolen wordt om Achterhoeks Padvast of Schots granietgruis te gebruiken. Deze twee soorten halfverharding zijn zuurstof- en waterdoorlatend, ook voor op de langere termijn.

Nutsvoorzieningen en riolering

In het projectgebied liggen op verschillende locaties nutsvoorzieningen. Voor de nieuwbouwplannen zal een nieuw nutstracé en riolering aangelegd worden. Aanbevolen wordt om de nutsvoorzieningen en riolering buiten de kroonprojectie van de bomen die behouden worden te plaatsen. De voorzieningen kunnen bijvoorbeeld onder de rijweg aangelegd worden om graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie te voorkomen.

Inrichting bouwplaats

Bouwsteigers voor de nieuwbouw, mogen maximaal op de rand van de kroonprojectie van de bestaande bomen geplaatst te worden. Noodzakelijke snoeimaatregelen om de steigers zonder schade te kunnen plaatsen worden dan tot enkele takken beperkt. Bij een snoeimaatregel mogen de bomen tot maximaal 20% van het kroonvolume gesnoeid te worden. Dit mag niet eenzijdig uitgevoerd worden. Snoeimaatregelen dienen door een gecertificeerd European Tree Worker (ETW'er) uitgevoerd te worden. De bouwplaats dient daarnaast buiten de kroonprojectie van de bomen gerealiseerd te worden.

Opslag bouw- en sloopmaterialen

Binnen de kroonprojectie van de bomen mogen geen rijbewegingen van machines en mag geen tijdelijke opslag van machines en bouw- en sloopmaterialen plaatsvinden.

Algemeen

Bij het uitvoeren van werkzaamheden rondom de bomen is het ten alle tijden van belang dat de algemene maatregelen voor werken rond bomen (zie paragraaf 4.5) nageleefd worden. Dit omdat het opslaan van materiaal en/of materieel binnen de groeiplaatsen van bomen leidt tot bodemverdichting. De negatieve gevolgen hiervan zijn vaak pas zichtbaar na enkele jaren. Daarom wordt aanbevolen om de uitvoerende partij een plan op te laten stellen hoe om te gaan met de bomen in het projectgebied tijdens de werkzaamheden. Daarnaast wordt aanbevolen een toezichthouder aan te stellen die controleert of de aannemer op de afgesproken manier te werk gaat.

Groeiplaatsverbetering

Het merendeel van de geïnventariseerde bomen staat in verharde groeiplaatsen met een kleine boomspiegel. Dit is geen ideale situatie voor de groei van een boom. Water kan moeilijk infiltreren en

de uitwisseling van zuurstof en gassen is beperkt. Om de bomen een langere levensduur te geven waarin vitaliteit voorop staat, dienen de groeiplaatsen vergroot en opgewaardeerd te worden. Dit kan gerealiseerd worden door het verwijderen van een deel van de verharding en aan te vullen met substraat of het plaatsen van een groeiplaatsconstructie.

→ 4.3 Bomen die niet te behouden zijn

Wanneer de werkzaamheden volgens de aangeleverde plannen uitgevoerd worden, zijn de volgende bomen niet duurzaam in te passen in de nieuwe situatie:

Boom **3-4-5-28-A3**

Conclusie: Bomen niet te behouden

Advies: Bomen rooien voorafgaand aan de werkzaamheden en compenseren na afloop

→ 4.4 Bomen die te behouden zijn

De volgende bomen zijn duurzaam te behouden wanneer de algemene maatregelen voor werken rond bomen nageleefd worden:

Boom **1-6-8-9-10-11-12-13-14-15-16-20-21-22-26**

Conclusie: Bomen te behouden

Advies: Uitvoeren maatregelen uit paragraaf 4.5

Wanneer ook de specifieke maatregelen uit paragraaf 4.2 en de algemene maatregelen voor werken rond bomen ten uitvoer gebracht worden, zijn de volgende bomen in het projectgebied te behouden:

Boom **2-7-17-18-19-23-24-25-27-A1-A2**

Conclusie: Bomen te behouden

Advies: Uitvoeren maatregelen uit paragraaf 4.2 en 4.5

→ 4.5 Algemene maatregelen bij werken rond bomen

Naast bovenstaande adviezen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de algemeen geldende adviezen bij werkzaamheden in de buurt van de bomen die behouden blijven. Deze adviezen staan tevens in bijlage 4 weergegeven op de Bomenposter 'Werken rond bomen'.

- De te behouden bomen dienen vóór uitvoering van de werkzaamheden te worden gesnoeid om voldoende werkruimte te creëren en schade te voorkomen. Deze snoeiwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een gecertificeerd European Tree Worker.
- De kroonprojectie dient zoveel als mogelijk te worden ontzien. Gebruik van bouwhekken voorkomt schade aan boom en groeiplaats.
- Bij de bomen dient rond de stam een duurzame stambescherming te worden aangebracht om directe schade te allen tijde te voorkomen.
- Er mag geen materiaal tussen de bomen worden geplaatst of opgeslagen.
- Er mogen geen voertuigen of andere machines tussen de bomen worden geparkeerd.
- Het instrueren van werknemers welke de werkzaamheden uitvoeren, hoe om te gaan met

wortelkap en werken bij bomen.

- Indien wortelkap noodzakelijk is, dient dit te gebeuren door middel van een recht snijvlak, haaks op de lengterichting van de wortel. Wortelkap bij wortels vanaf 4 cm diameter dient handmatig te worden uitgevoerd. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een boomdeskundige, niveau European Tree Worker of gelijkwaardig.
- Bij voorkeur werkzaamheden buiten het groeiseizoen van de bomen uitvoeren!
- Het advies is om tijdens de uitvoering van de werkzaamheden van het project een boomtechnisch toezichthouder (niveau European Tree Technician) aan te stellen. Deze ziet toe op de werkzaamheden en op de naleving van de randvoorwaarden en geeft zo nodig advies.

5. Slotwoord

Dit rapport is naar waarheid opgemaakt te Deventer, 17 juni 2024.

Mw. S. Willemsen
Boomtechnisch adviseur
Pius Floris Boomverzorging Deventer

Dhr. A.C. van Polen
European Tree Technician
Pius Floris Boomverzorging Deventer



Pius Floris Boomverzorging
Alle rechten voorbehouden.
Niets in deze uitgave mag worden vereenvoudigd,
in enige vorm of op enige wijze,
zonder voorafgaande toestemming van de auteur.
Informatie: www.piusfloris.nl

Parkeerberekening

Auto parkeren

Explorius Vastgoedontwikkeling B.V.

Versie 10-9-2024

Uitgangspunt Masterplan d.d. 9-10-24 (ter vaststelling)

Opgave programma Leeuwenburg Topicus

Oppervlakte per woningen is ca. 50 m2 gbo/enh.

Commercieel programma

Functie	m2 bvo	basis voor norm	norm	bron/toelichting	totaal auto	werkdag							zaterdag													
						ochtend	middag	avond	incl. event	nacht	zaterdag	zaterdag	zondag	ochtend	middag	avond	incl. event	nacht	zaterdag	zaterdag	zondag					
Kantoor	Leeuwenbrug (voor verbouwing)	7.749	7.749 m2 bvo	1,1 per 100 m2 bvo	p-norm gemeente (zndr balie)	85	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	alles beleidsregels gemeente	85	85	4	4	-	-	-	-
Kantoor	Leeuwenbrug (toevoeging)	998	998 m2 bvo	1,1 per 100 m2 bvo	p-norm gemeente (zndr balie)	11	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		11	11	1	1	-	-	-	-
Kantoor	kweekschool	1.276	1.276 m2 bvo	1,1 per 100 m2 bvo	p-norm gemeente (zndr balie)	14	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		14	14	1	1	-	-	-	-
Kantoor	Scale-up en carré nieuw	2.592	2.592 m2 bvo	1,1 per 100 m2 bvo	p-norm gemeente (zndr balie)	29	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		29	29	1	1	-	-	-	-
Lifestyle	verschillende plinten, verschillende functies	1.166	1.166 m2 bvo	2,4 per 100 m2 bvo	Gemiddelde (zie resultaat)	28	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0% detailhandel	8	17	3	21	-	-	28	-
Onderwijs	Topicus carre (hogeschool avond 25%)	142	31 stud.	3,6 per 100 m2 bvo	p-norm gemeente , m2bvo stu obv saxion	11	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0% avondonderwijs	-	-	11	11	-	-	-	-
Onderwijs	Topicus carre (hogeschool dag 75%)	427	92 stud.	7,4 per 100 m2 bvo	p-norm gemeente , m2bvo stu obv saxion	7	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0% dagonderwijs	7	7	-	-	-	-	-	-
Lifestyle	horeca geb A	250	250 m2 bvo	6 per 100 m2 bvo	p-norm café / bar	15	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	0%	0%	0%	0%	0% Cafe/bar/cafetaria	1	4	14	14	-	-	6	15
TOTAAL COMMERCIEEL PROGRAMMA						14.600	200												155	166	34	52	-	34	15	-

Woonprogramma

Functie	enh.	basis voor norm	norm	bron/toelichting	totaal auto	werkdag							zaterdag													
						ochtend	middag	avond	incl. event	nacht	zaterdag	zaterdag	zondag	ochtend	middag	avond	incl. event	nacht	zaterdag	zaterdag	zondag					
Wonen	huur etage midden	108	108 enh.	0,6 per woning	p-norm gemeente centrum	65	50%	50%	90%	80%	100%	60%	60%	70%					32	32	58	52	65	39	39	45
						-	50%	50%	90%	80%	100%	60%	60%	70%					-	-	-	-	-	-	-	-
						-													-	-	-	-	-	-	-	-
						-													-	-	-	-	-	-	-	-
						-													-	-	-	-	-	-	-	-
						-													-	-	-	-	-	-	-	-
						-													-	-	-	-	-	-	-	-
						-													-	-	-	-	-	-	-	-
						-													-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAAL WONEN						108	108												32	32	58	52	65	39	39	45

let op: bij exclusief parkeren voor woningen het parkeren bij dubbelgebruik allemaal op 100% zetten.

Bezoekers wonen

Functie	enh.	basis voor norm	norm	p-norm gemeente centrum	totaal auto	werkdag							zaterdag													
						ochtend	middag	avond	incl. event	nacht	zaterdag	zaterdag	zondag	ochtend	middag	avond	incl. event	nacht	zaterdag	zaterdag	zondag					
Wonen	alle woningen	108	108 woningen	0,3 per 1 won		32	10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%					3	6	26	23	-	19	26	23
TOTAAL BEZOEKERS						108	108												3	6	26	23	-	19	26	23

TOTAAL PARKEREN					297														190	205	118	127	65	92	80	68
------------------------	--	--	--	--	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------