Explorius Vastgoedontwikkeling B.V.
Molendijk Noord 90A
7461 JE Rijssen

0543 - 543 774
info@explorius.nl
www.explorius.nl

KvK 08162449
IBAN NL03 ABNA 0484 9942 98

Aan de bewoners en/of eigenaren van dit adres
Betreffend de ontwikkeling van de Topicus Campus

Datum 25 september 2026
Onderwerp Topicus Campus

Geachte heer/mevrouw,

Het is inmiddels ruim een jaar geleden dat wij u voor het laatst hebben geïnformeerd over de ontwikkeling van de Topicus Campus. Wij begrijpen dat daardoor vragen zijn ontstaan over de stand van zaken en het vervolg van het project.

Ook Stichting Belangen Bewoners Brinkpoort-, Singel- en Keizerstraat heeft recent aandacht gevraagd voor de voortgang en de communicatie over het project. Dat verzoek om duidelijkheid begrijpen wij. Hoewel er de afgelopen periode achter de schermen veel is gebeurd en verschillende onderzoeken en uitwerkingen hebben plaatsgevonden, is het naar u toe lang stil gebleven. Ons uitgangspunt was om u opnieuw te informeren en te betrekken zodra de planvorming voldoende verder was gevorderd. Terugkijkend realiseren wij ons dat wij u ook tussentijds beter op de hoogte hadden kunnen houden. Daarvoor onze verontschuldigingen. Inmiddels zijn we verder in de onderzoeken. Graag informeren we u via deze brief, mede op verzoek van de wethouder als reactie op de ingezonden brief, over de huidige stand van zaken en het vervolgproces. We werken toe naar een informatieavond in het najaar van 2026.

Doorontwikkeling van het masterplan
Het gebied tussen de Singel, Singelstraat, Keizerstraat en Brinkpoortstraat in Deventer is al jaren hoofdkantoor van Topicus. Topicus heeft de wens om dit gebied te herontwikkelen tot een campus voor haar medewerkers én tot een mooie entree van de Deventer binnenstad.

De gemeenteraad van Deventer heeft in februari 2022 een concept masterplan vastgesteld. Hierin staan uitgangspunten voor de ontwikkeling benoemd. De afgelopen jaren heeft u mee kunnen praten over de ontwikkeling en dat heeft u ook veelvuldig gedaan. De laatste bijeenkomst is in mei 2024 geweest. U heeft benoemd bezorgd te zijn over geluidsoverlast, inkijk, bouwhoogte, woonprogramma, privacy, bezonning, geluid en groen. Tijdens de bijeenkomst is ook aangegeven dat het fijn is dat het gebied een impuls krijgt.

Uw inbreng hebben we zoveel als mogelijk verwerkt in het masterplan. Zo zijn enkele gebouwen in omvang teruggebracht en hebben we met de architect bekeken hoe we inkijk zoveel mogelijk kunnen voorkomen. Bijvoorbeeld door de bovenste verdiepingen en balkons terug te leggen, waardoor meer afstand tot bestaande woningen ontstaat. Ook voerden we gesprekken met de gemeente over autoparken en fietsparkeren en werken we aan oplossingen die tot zo min mogelijk overlast leiden. Dit heeft geresulteerd in een masterplan met kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor de herontwikkeling van de campus. Het masterplan gaat uit van een gemengd programma

van wonen, werken, onderwijs en aanvullende voorzieningen. Het masterplan is in februari 2025 door de gemeenteraad van Deventer vastgesteld.

De afgelopen maanden hebben Topicus, Explorius en Barcode Architects het masterplan getoetst op haalbaarheid. In een eerste schets is het ruimteprogramma ingepast binnen de kaders van het Masterplan en is het programma (wonen, werken, leisure) financieel doorgerekend. Hieruit blijkt dat de ambities uit het Masterplan niet haalbaar zijn. Aan de ene kant doordat de bouwprijzen ieder jaar fors stijgen. Aan de andere kant biedt het programma te weinig opbrengsten om de kosten voor de ambities in het masterplan te dekken.

Topicus en Explorius zijn met het Q-team van de gemeente in gesprek over de mogelijkheden voor een haalbaar ontwerp. Het doel is om het ontwerp binnen de afgesproken kaders en kwaliteiten van het masterplan te houden en tegelijkertijd financieel haalbaar te maken. We hebben een aantal aanpassingen in beeld die tot juist tot méér kwaliteit leiden. Deze aanpassingen onderzoeken we in de komende periode. We zien dit proces als een zoektocht. Het blijft voor ons een uitgangspunt om de ambities uit het masterplan waar te maken; daar willen we niets aan af doen.

Nieuwe fase
In januari 2026 hebben we een gesprek met Stichting Belangen Brinkpoort-, Singel- en Keizerstraat gehad. We hebben het proces tot en met januari 2026 besproken en ook gedeeld dat we nog geen financieel haalbaar plan hebben. Daarbij hebben we gesproken over zorgen over parkeeroverlast, inkijk en geluidsoverlast. Deze zorgen zijn bij ons bekend en hopen we zo goed als mogelijk te verwerken in het plan.

Ook hebben we met de stichting beelden uitgewisseld over de participatie, met de insteek om u als omwonenden wederom te betrekken op het moment dat er meer uitsluitsel over de businesscase is. Nogmaals begrijpen we dat het voor u te lang stil is geweest.

In de periode die voor ons ligt, zien we een aantal stappen. Allereerst willen we graag met u 1-op-1 in gesprek. Wij begrijpen dat de ontwikkeling van de campus vragen bij u oproept. In deze 1-op-1 gesprekken willen we graag de tijd nemen voor deze vragen en ook met u bespreken waar uw zorgen zitten. Mogelijk - hopelijk - kunnen we voor deze zorgen in een verdere uitwerking van het ontwerp een oplossing bieden. Wij zullen u binnenkort per brief uitnodigen voor deze gesprekken. Mocht u hier behoefte aan hebben, dan kunt u zich voor een gesprek aanmelden.

Na de gesprekken plannen we een gezamenlijke bijeenkomst. Daar zullen we het plan en onze zoektocht van de afgelopen periode aan u toelichten. De zorgen of kansen die u tijdens de gesprekken met ons deelt, willen we zo goed als mogelijk een plek geven in het plan. Tijdens de bijeenkomst willen we daarover met u in gesprek en kunt u ook weer meedenken.

Alle informatie over het proces tot nu toe is beschikbaar via de projectwebsite **www.topicus.nl/campus**. Mocht u in tussentijd vragen hebben dan kunt u deze stellen via **campus@topicus.nl.**

We begrijpen dat het te lang stil is geweest van onze kant. We hopen u middels deze brief te hebben geïnformeerd en hopen ook op uw begrip over de ‘radiostilte’. Dank voor uw betrokkenheid en de ideeën die u afgelopen jaren met ons heeft gedeeld. We kijken er naar uit om verder samen te werken aan dit mooie stukje Deventer.

Met vriendelijke groet,

Explorius Vastgoedontwikkeling B.V.

Luuk Alferink
Ontwikkelingsmanager