TOPICUS CAMPUS

MASTERPLAN - OKTOBER 2024

EXPLORIUS topicus BARCODE ARCHITECTS felixx

COLOFON

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

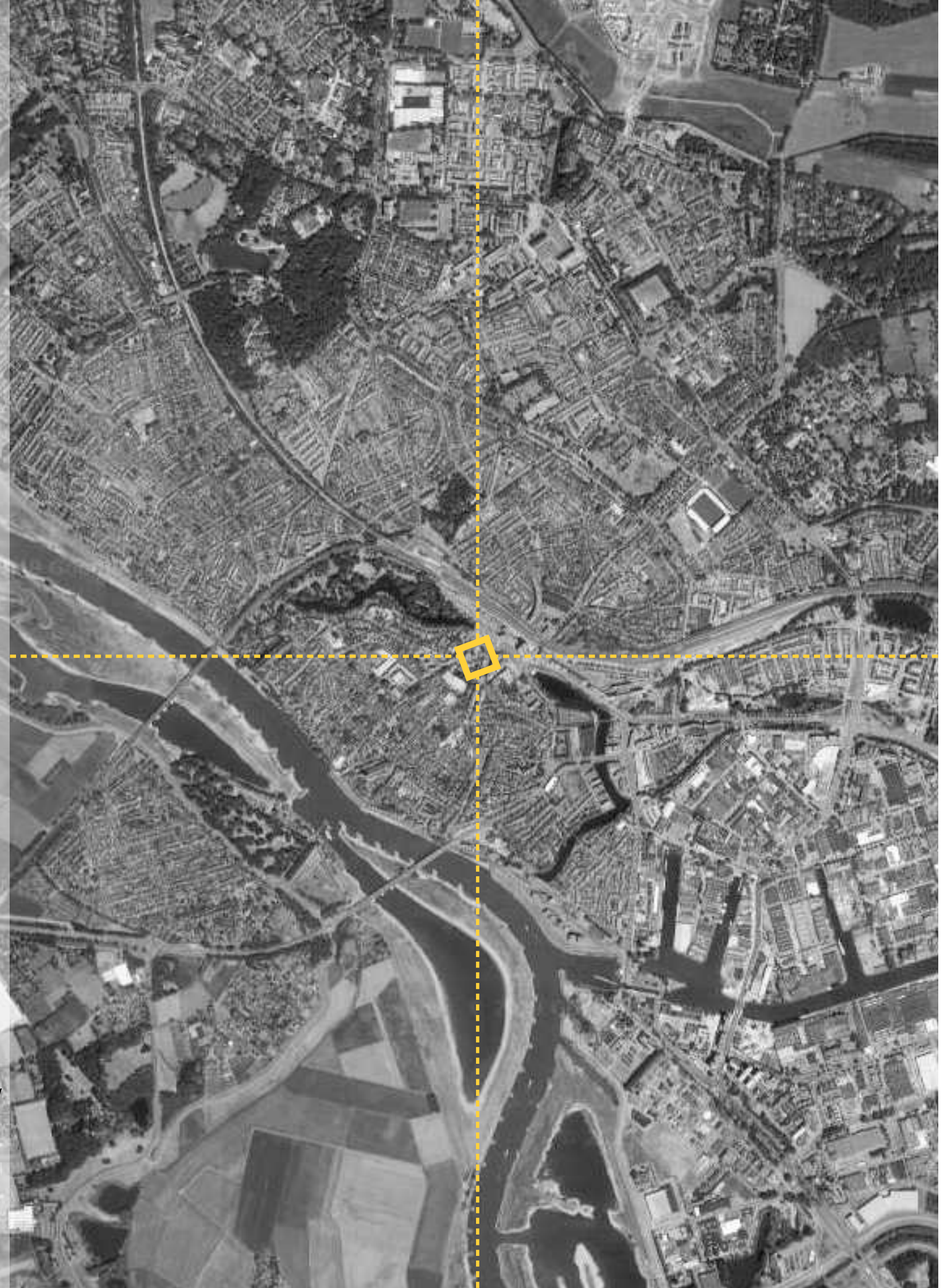
ONTWERPERS

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



INLEIDING

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.



INHOUDSOPGAVE

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
- Kwantiteitscritera 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 aangeven 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 gebouwenvelop, de gevel en de relatie met de openbare ruimte staan in het hoofdstuk *Beeldkwaliteitsplan* beschreven.
- Uitwerking hoogte Brinkpoortstraat/Singelstraat: de kaders voor de volumes aan de Brinkpoortstraat/ 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 ontwerpuitgangspunten. *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 Stadscampus.
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)

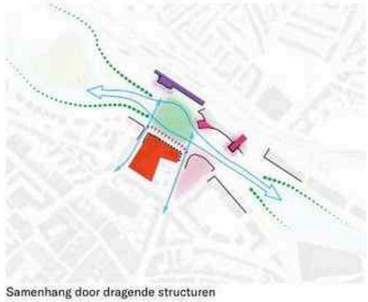
Samenhang door dragende structuren
Het gebied kent samenhang met de context door de doorlopende structuren van de Singel, Rijsterborgherpark, spoorzone en de ontsluitingsweg 'Singel'.

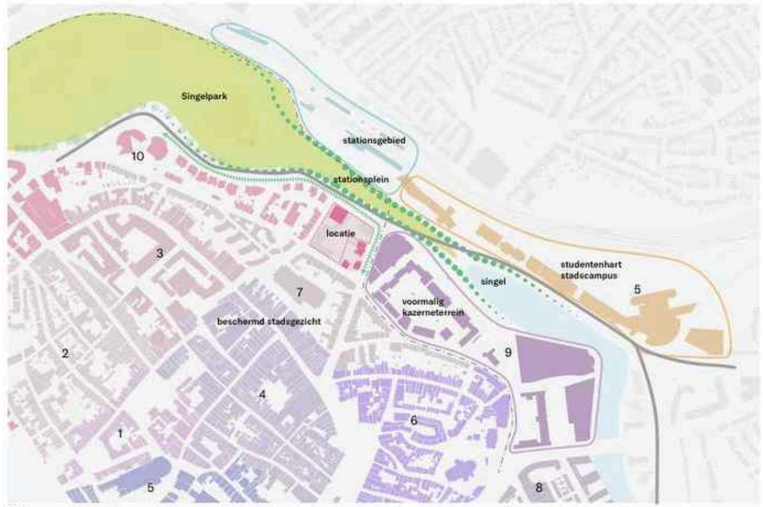
Scherpe en duidelijke overgangen
De verschillende zones zijn duidelijk afleesbaar. Dit is bijvoorbeeld goed zichtbaar in de Keizerstraat met de villa's aan de ene zijde en de Deventer Schouwburg aan de andere zijde. Voor de locatie geldt dat deze onderdeel is van het beschermd stadsgezicht. De rand van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



Omgeving met grote verschillen in schaal


Samenhang door dragende structuren



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

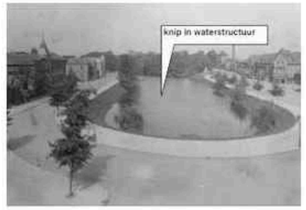


1920



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

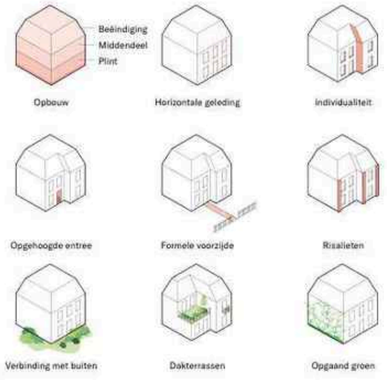

1899 : Singelrand met Rijstenborgherpark, exercitie terrein en haven/buitengracht


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.

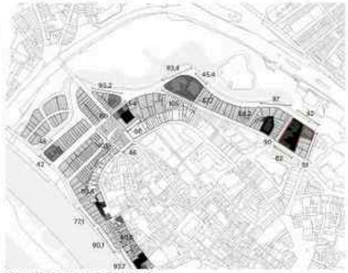
In deze rand aan de Parksingel zijn een aantal grotere kavels zichtbaar. De kavel van de Kweekschool op de locatie is één van deze uitzonderingen.



Villa typologie

Publieke functie
Kantoren
Residentieel


Morfologie bebouwing


Korrelgrootte van de kavels


Parksingel structuur

CONTEXT & ANALYSE
Parksingel

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 Brinkpoortstaat 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 bebouwingswand 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.

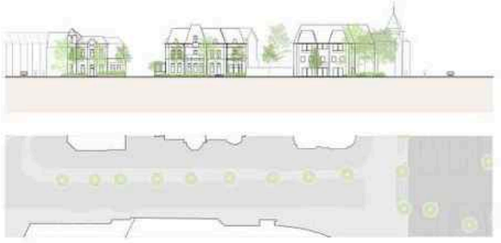


Singel



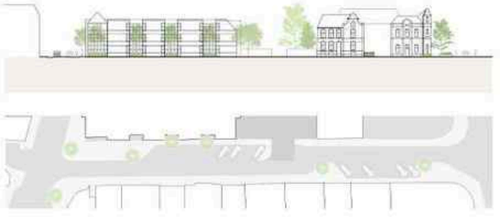


Keizerstraat



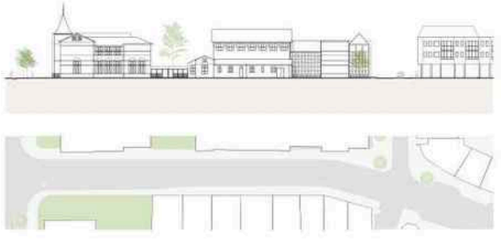


Brinkpoortstraat





Singelstraat

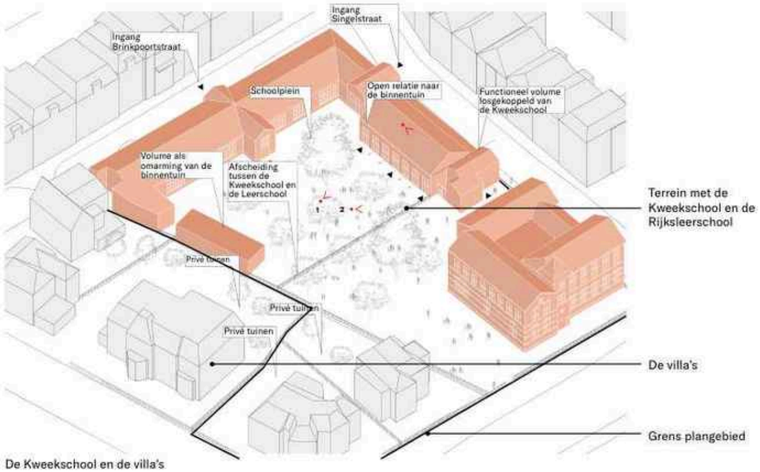




Stedenbouwkundige opbouw
Het blok is opgebouwd uit twee delen. Grofweg de helft bestaat uit een verkaveling met villa's. De andere helft bestond uit een grote plot voor het terrein van de Kweekschool en de Rijksleerschool.

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

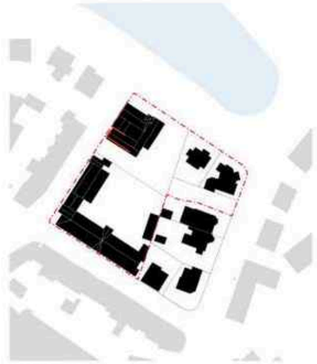

Gesloopte villa's aan de Singel in 1977

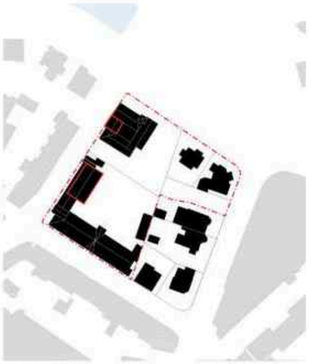
Ontwikkeling
Na de oplevering van de gebouwen aan het eind van de 19e eeuw heeft er een aantal veranderingen plaatsgevonden.

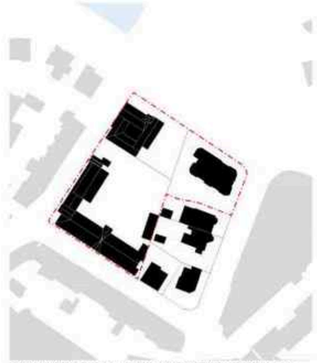
In de jaren '50 werd de oorspronkelijke gevel van de Kweekschool verwijderd en opnieuw gebouwd. Ook werd de Gymzaal met een verdieping verhoogd met hergebruik van de oorspronkelijke dakconstructie.

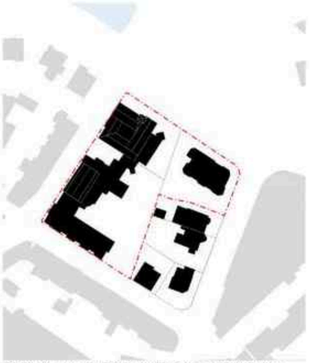
De twee villa's aan de Singel werden in 1977 afgebroken om plaats te maken voor een filiaal van de ABN-bank.

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.

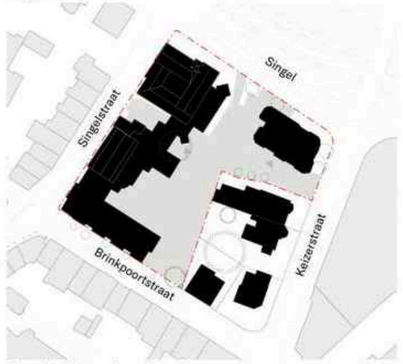

1882 : Complex bij oplevering


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.



Plangebied binnen de rode grens


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

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

Fricties
- 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

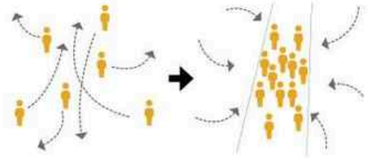


STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

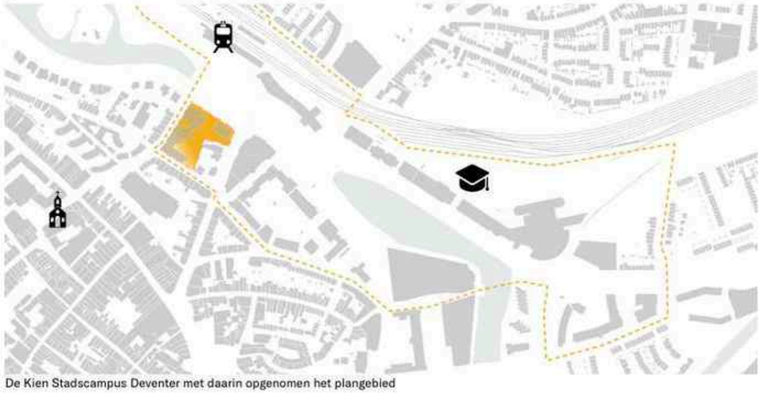
Topicus Campus integraal onderdeel van De Kien
De Kien Stadscampus omvat het stationsgebied van Deventer, de zone rondom het Stationsplein, Handelskade en Verzetslaan. Dit gebied vormt de toegang tot de historische binnenstad.

De Kien staat voor een gebied met onderwijs-instellingen 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.

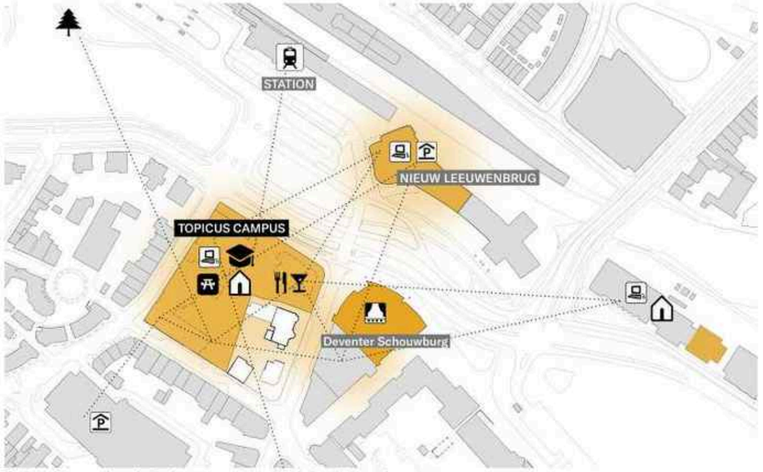
De Topicus Campus vormt programmatisch een essentieel onderdeel van De Kien. De ruimtelijke en programmatische verbinding leidt tot een samen- en wisselwerking tussen de verschillende locaties en stimuleert fysieke ontmoetingen wat essentieel is



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

STEDENBOUWKUNDIGE KADERS
Programmatisch onderdeel van 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.

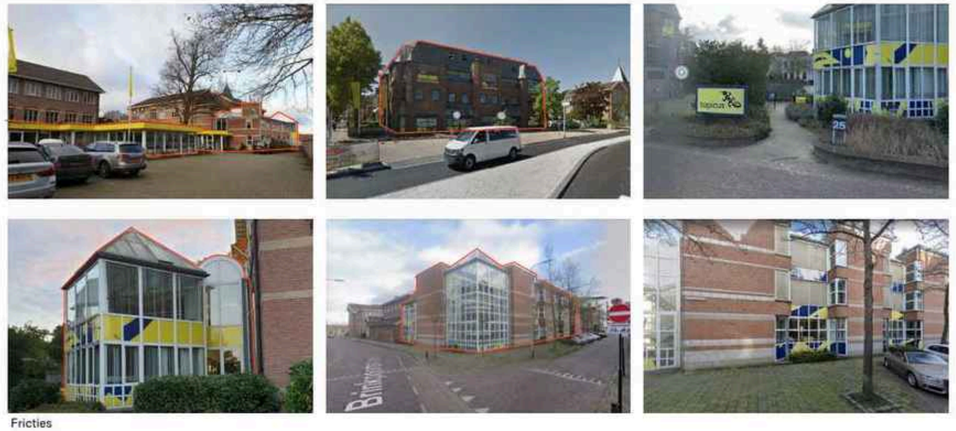
Het voormalige bankgebouw op de hoek Keizerstraat - Singel, de jaren-80 aanbouw aan de Kweekschool en Gymzaal, de nieuwbouw aan de Brinkpoortstraat en het parkeerterrein worden niet behouden.

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

STEDENBOUWKUNDIGE KADERS
Uitgangspunten bestaande situatie



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.

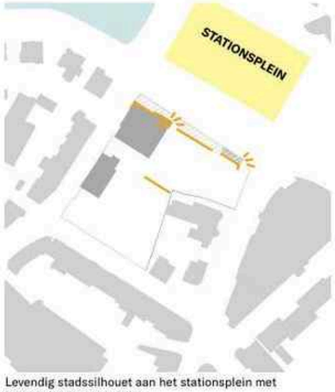
Toevoegen van gemixt programma.
In dit gebied worden werken, wonen, leren en ontspanning samengevoegd. Toevoegen van een gevarieerd programma geeft reuring en levendigheid gedurende de gehele dag. Kleinschaligheid in functies passend bij de plek, waarbij relaties ontstaan met andere nieuwbouw die in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

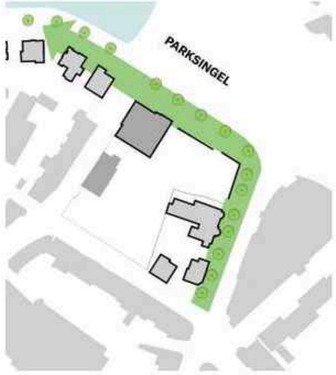
2. Structuur van de Parksingel
De structuur van de Parksingel wordt weer doorgezet. De rand van de historische stad/ beschermd stadsgezicht blijft leesbaar. Op de hoek Keizerstraat/ Singelstraat komen twee villa's met een doorlopende voortuinzone die verwijzen naar de historische stedenbouwkundige opzet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



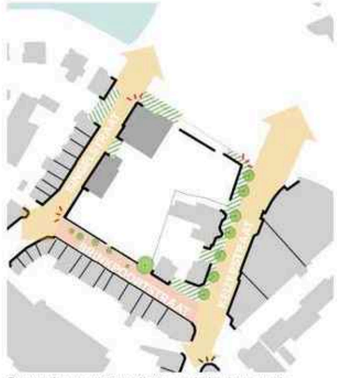
Structuur van de Parksingel met de doorlopende villa's.


Huidige situatie hoek Singel - Keizerstraat

De locatie in relatie tot de context

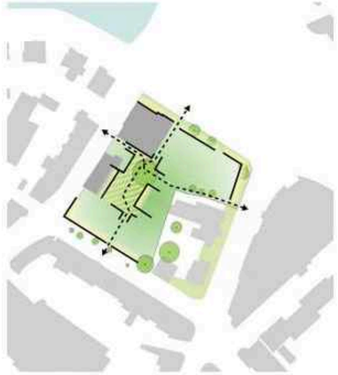
3. Stadsstraten – wanden en profielen
De routes naar de binnenstad vanaf het stationsgebied worden geactiveerd. Levendige plinten aan het stationsplein geven hier een impuls. Met name de hoeken zijn belangrijke schakels in de route van het station naar de binnenstad, zoals ook het Finch Boutique Hotel 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

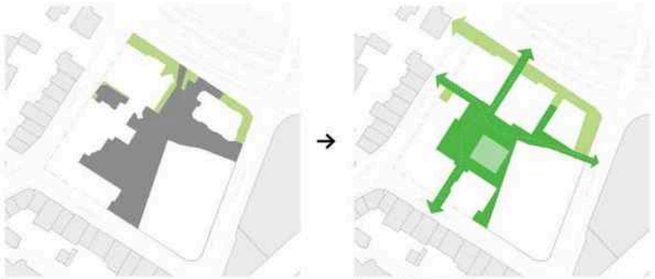
Het Masterplan volgt uit de stedenbouwkundige kaders zoals omschreven in het voorgaande hoofdstuk. De logica van de plek, die voortkomt uit de contextanalyse en het cultuurhistorische onderzoek vormt hierbij de basis van het nieuwe plan waarbij een levendige campus ontstaat door een mix van functies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



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



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.

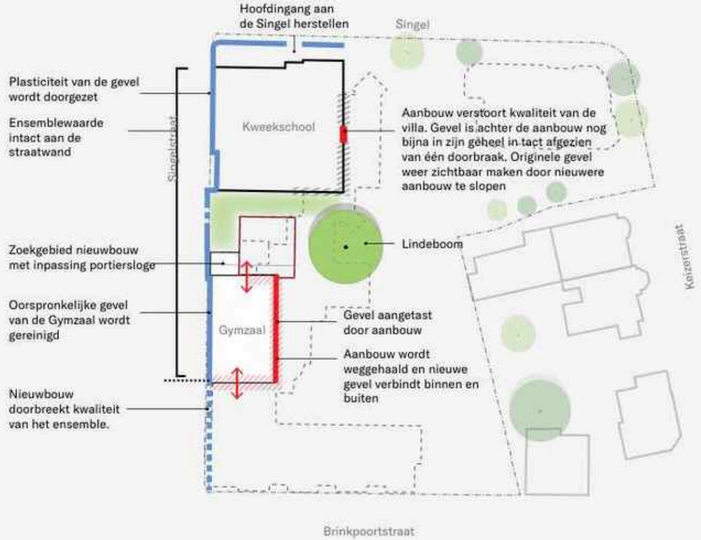
Voor de Topicus campus worden de buitenruimtes ontwikkeld en ontworpen zodat deze invulling geven aan actuele en relevante thema's en tegelijkertijd krachtige onderscheidende plekken creëren voor de dagelijkse campusgebruikers, bewoners, bezoekers en omwonenden.



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 Rijkskweekschool 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

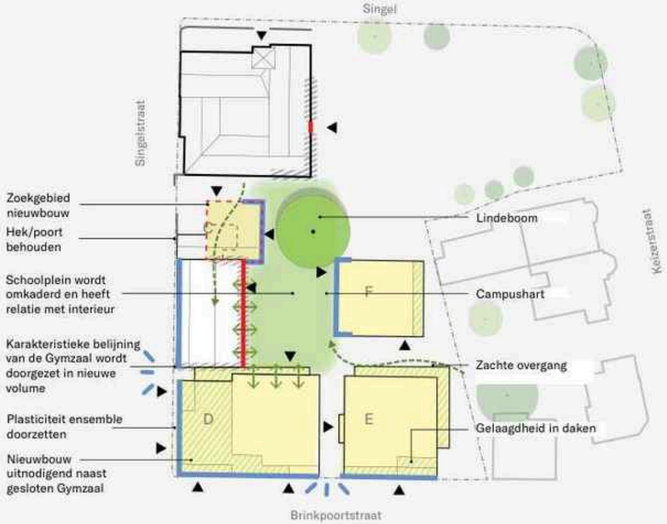
De nieuwe volumes bouwen voort op het ensemble.

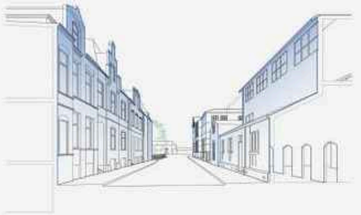
Relatie binnentuin:
- Zicht en doorgangen vanaf de omliggende straten naar de binnentuin en Lindeboom.

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.

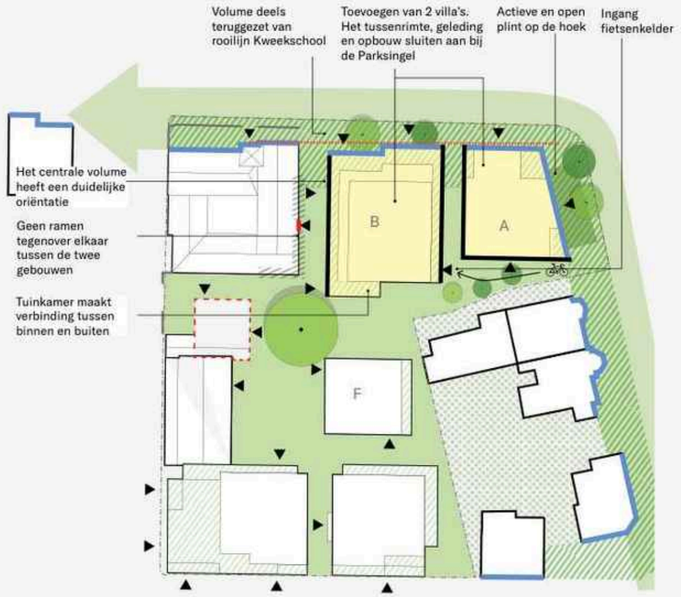
Villa's maken de Parksingel af

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 geleding 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.





Volume opbouw: basis plint, midden en een beëindiging

geleding
maken van een profiel
opgeheven plint



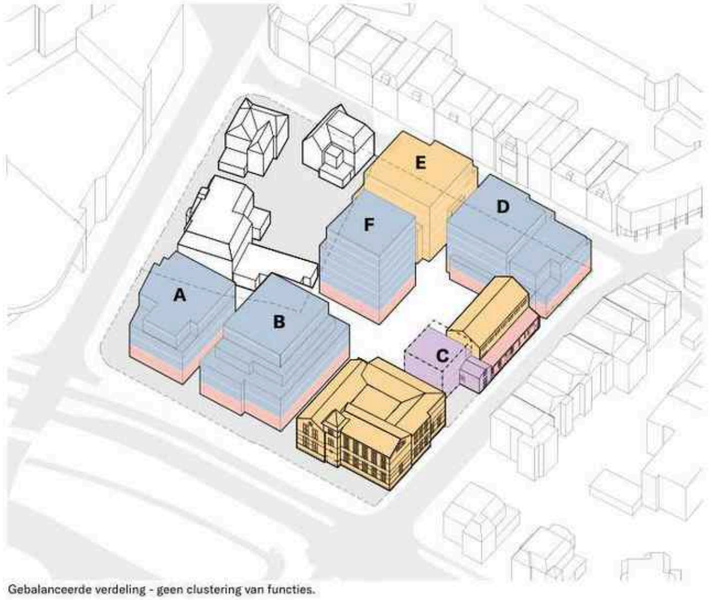
Zicht lopend vanuit de Keizerstraat naar de binnentuin

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. 7.150m²	50%
Werken / Kantoren	ca. 4.000m²	28%
Onderwijs	ca. 390m²	3%
Voorzieningen	ca. 1.560m²	11%
Bovengronds totaal	**ca. 13.100m²**	
Techniek / fietsparkeren	ca. 1.200m²	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.

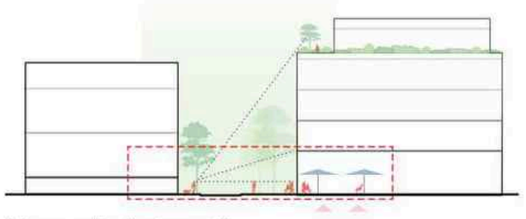
Vanuit ooghoogteperspectief en het straatniveau manifesteert het leven en kwaliteit van de stad zich. De plint en eerste twee lagen van de gebouwen is waar de interactie tussen publiek en privaat plaatsvindt. Om de leef- en gebruikskwaliteit te garanderen is het belangrijk dat er goed vormgegeven plinten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

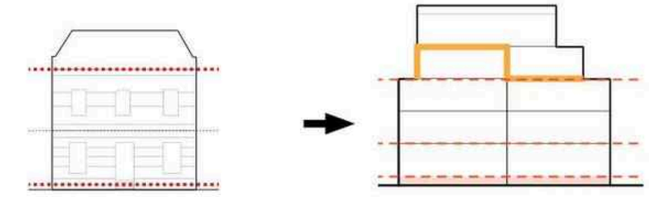
Het binnenterrein wordt overdag openbaar toegankelijk.
De mogelijkheid om het terrein af te sluiten in de avond en nacht wordt voorzien in de vorm van afsluitbare hekwerken. Deze hekwerken worden in samenhang met de architectuur ontworpen en worden opgenomen in de erfafscheiding van de representatieve 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

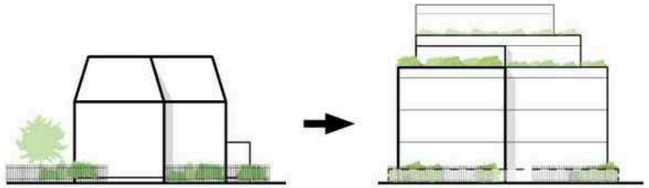

Ontwerpen vanuit ooghoogteperspectief

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.



subtiele maar duidelijke geleding, opgebouwd uit een basis, plint, midden en een beëindiging.



terrassen en groeninrichting voegen een nieuwe tijdslaag toe, ondergeschikt aan de geleding van de gebouwen





Brinkpoortstraat



Brinkpoortstraat



Singelstraat



Singgelstraat (inkijkend) en Brinkpoortstraat



Zicht vanaf Sijzenbaanplein



Zicht vanaf de Keizerstraat

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 inpandig 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 inpandige 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

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.100m² BVO	ca. 75 fietsen
onderwijs	13.2 fiets p.100m² BVO	ca. 75 fietsen
lifestyle + horeca	9.6 fiets (gem.) p.100m² BVO	ca. 70 fietsen
Totaal nodig		**ca. 510 fietsen** **ca. 1.200 m2**

- *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.*


Veilige route naar de entree


Hellingbaan / trap


Zichtbare en transparante entree

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.

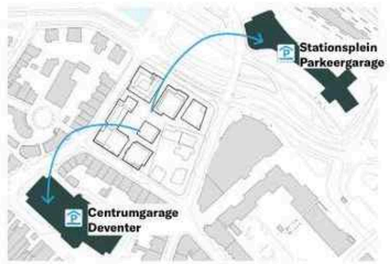
Totale behoefte is daarmee **164 parkeerplaatsen**. Er is geen sprake van dubbelgebruik, omdat er slechts één functie gebruik van maakt. Het bezoekersaandeel van deze functie is laag (5%). Hieraan wordt ruimschoots voldaan, aangezien de parkeerlocatie Leeuwenbrug openbaar toegankelijk is.

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:

Leeuwenbrug plus Topicus Campus	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 raadskaders. 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 een 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.

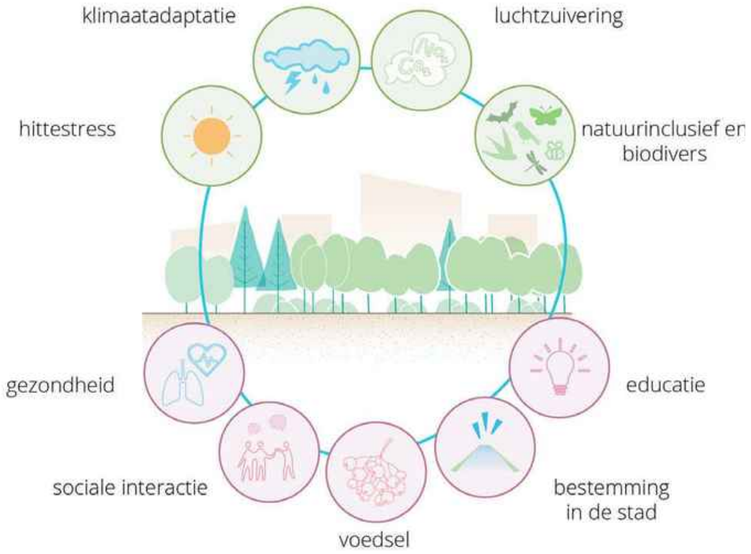
Conclusie

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, ontspannings-aanleidingen en buitenwerk- en ontmoetingsplekken zorgen voor een gezonde woon-, werk en leeromgeving. Deze inrichting draagt bij aan ontspanning én productiviteit.

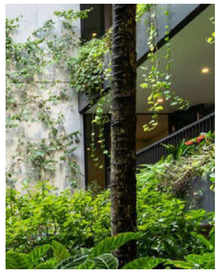
Hittestress en luchtzuivering
De groeninrichting voorkomt hittestress. Luchtzuiverende planten en struiken zetten overdag CO2 om in zuurstof en zorgen hierdoor voor een gezond verblijfsklimaat.

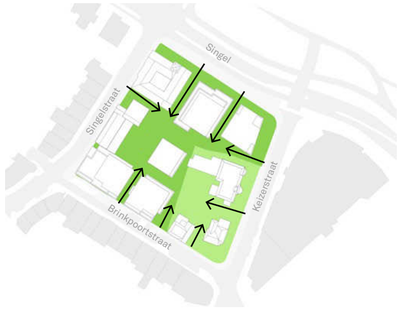
Sociaal netwerk
Een netwerk van paden en divers geprogrammeerde ontmoetingsplekken verankeren de ontwikkeling in zijn omgeving en stimuleren de sociale interactie tussen de campusgebruikers, bewoners en bezoekers.

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.

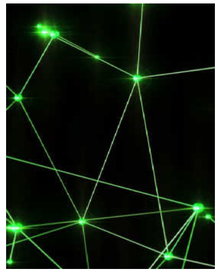
Bestemming in de stad
Met de voorgestelde ingrepen voegt het plan zich binnen het beschermd stadsgezicht. Het draagt het bij aan een groene en gezonde uitstraling die de Topicus Campus een herkenbare en onderscheidende identiteit verleent en het gebied transformeert tot een bestemming in de stad.

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.



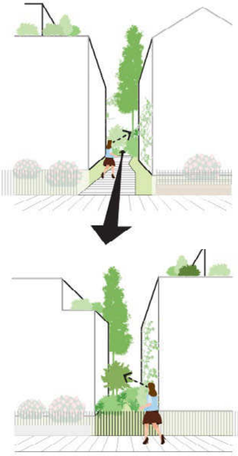


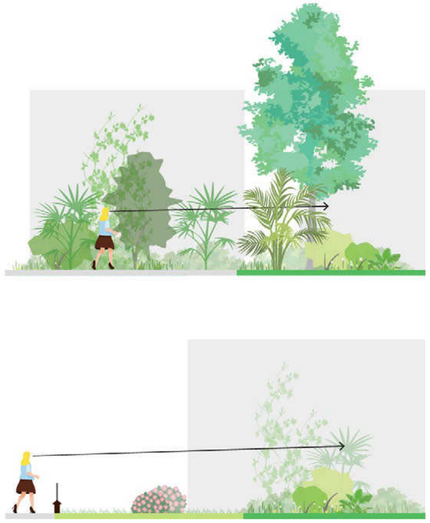
Maaiveld
De open ruimte op maaiveld is een zorgvuldig samenspel van bebouwing en groene tussenruimte. De doorgangen vanaf de openbare ruimte tussen de gebouwen naar het binnengebied hebben een maat van circa 5 meter. Deze tussenruimtes zorgen voor zichtlijnen vanaf de straat naar de groene oase. Op een 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.

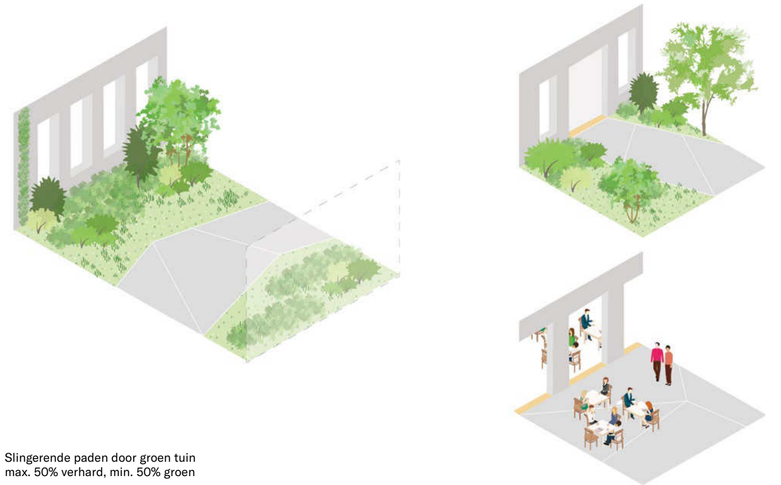


1. Zichtbare groene oase in de stad
Het rijke groene karakter van het binnenterrein is door de openingen tussen de gebouwen zichtbaar vanuit de openbare ruimte van de omliggende straten.



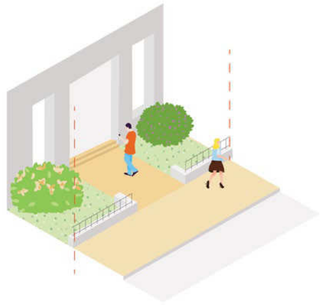


2. Verbonden netwerk
Het openbaar toegankelijk terrein wordt doorsneden door ‘slingerende paden’ die binnen het perceel de diverse gebouwen en hun entrees verbinden. Dit netwerk van paden verbreedt zich op enkele plaatsen tot divers geprogrammeerde ontmoetingsplekken.



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

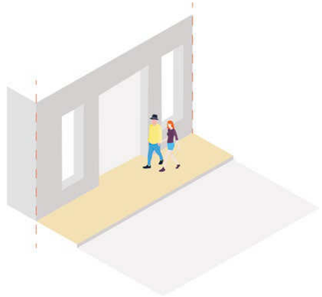
3. Representatieve voortuinzone
De bebouwing aan de zijde van de Singel en de Keizerstraat hebben allen een representatieve voortuinzone. Veelal is dit vormgegeven met een laag muurtje en/of transparant hekwerk. Achter deze afscheiding is de ruimte representatief en enigszins formeel ingericht met bloeiende 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.



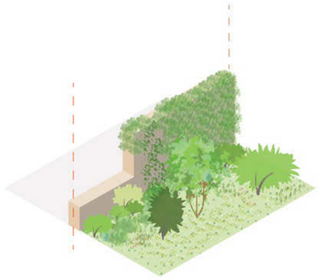
Representatieve voorzone Singel en Keizerstraat

4. Overige overgangen
De bebouwing aan Singelstraat en Brinkpoortstraat 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.



Geen voorzone aan Singelstraat en Brinkpoortstraat



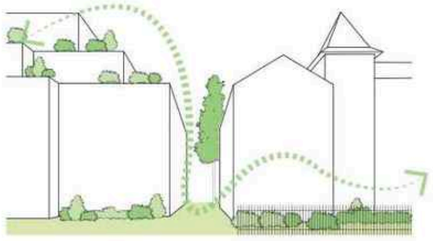
Gebouwde en begroeide afscheiding naar buurkavels

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.

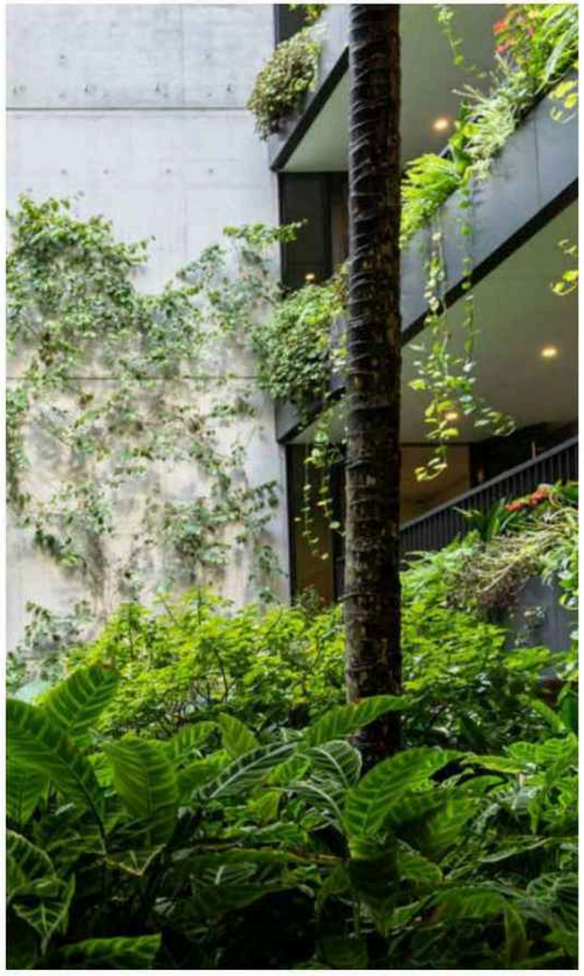


Gelaagde groeninrichting



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.



MASTERPLAN
Landschap - gelaagde groeninrichting

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.



MASTERPLAN
Landschap - gelaagde groeninrichting

Minimale maatvoering bouwstenen meerlaagse opbouw

- bouwsteen 3 lagen, min. 1.5 x 3.0m

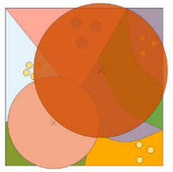




- Kruidlaag vaste planten 0-0,8m
- Heesters en hogere vaste planten 1-2m
- Solitaire planten en heesters 2-3.5m

- bouwsteen 4 lagen, min. 3.0 x 3.0m

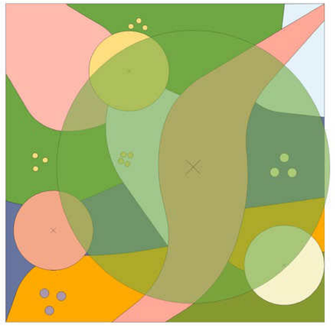




- Kruidlaag / vaste planten 0-0,8m
- Heesters en hogere vaste planten 1-2m
- Solitaire planten en heesters 2-3.5m
- Meerstammige heesters / kleine bomen 3,5-6m

- bouwsteen 6 lagen, min. 7.0 x 7.0m



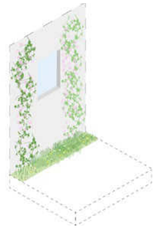


- Kruidlaag vaste planten 0-0,8m
- Heesters en hogere vaste planten 1-2m
- Solitaire planten en heesters 2-3.5m
- Meerstammige heesters / kleine bomen 3,5-6m
- Klimplanten
- Bomen

Legenda indicatief beplantingsplan

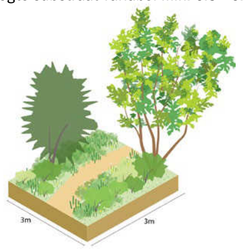


- bouwsteen klimplant gevel min. 1.0m langs gevel



- Klimplanten in diverse soorten

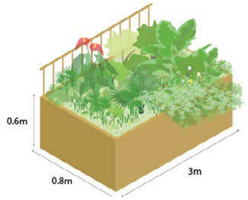
- bouwsteen daktuin min. 3.0 x 3.0m
  hoogte substraat variabel min. 0.3 - 0.7m



- 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

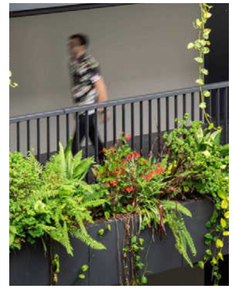




- Kruidlaag / vaste planten 0-0,8m
  60 cm substraatdikte inclusief waterretentie



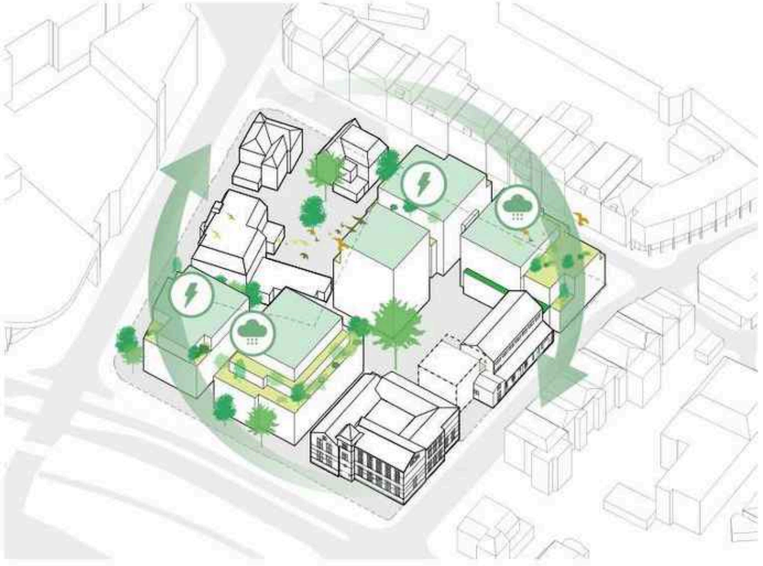




Maken van een toekomstbestendige campus
Op diverse manieren dient invulling te worden gegeven aan actuele beleidsthema's als natuurinclusief bouwen, water, energie en klimaatadaptatie. De transformatie van een sterk versteende locatie naar een groene toekomstbestendige oase in en voor de stad voorziet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

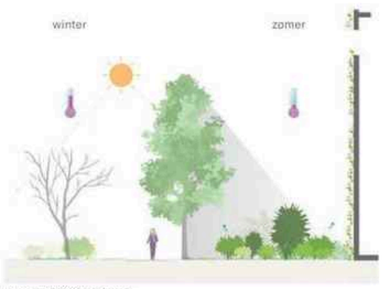
- Luchtzuiverende planten en struiken zetten CO2 om in zuurstof en zorgen voor een gezond verblijfsklimaat.
- De bomen en het nieuwe groen voorkomen hittestress door schaduw en verdamping, ze zorgen voor een aantrekkelijk microklimaat.
- Goede opvang, gebruik en afvoer van regenwater conform de gemeentelijke 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 insectenhotels 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.

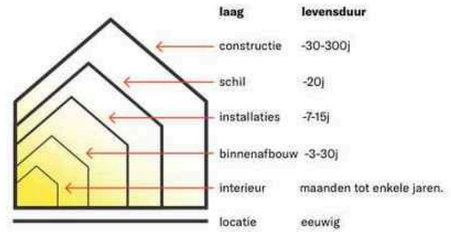


Aantrekkelijk klimaat
In de winter laten de 'kale' bomen het zonlicht door tot op het maaiveld. In de zomer zorgt de beplanting voor koele plekken en een aangenaam verblijfsklimaat.

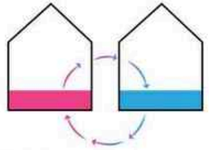
Gebouwen die flexibel en toekomstbestendig zijn bestaan uit verschillende lagen die elk een eigen levensduur hebben en afzonderlijk van elkaar te veranderen zijn. Dit leidt tot slimme ontwerpkeuzes in het proces.

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.

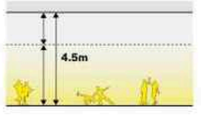
Robuust en verantwoord materiaalgebruik
De reductie van de milieubelasting van de materialen wordt als uitgangspunt genomen.
- Werken met materialen die een lage impact hebben op het milieu.
- Materialen gebruiken die mooi verouderen.
- Efficiënt materiaal gebruik.



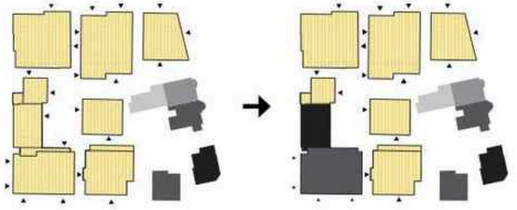
Het lagenmodel van Brand



Flexibel programma in de plinten



Flexibiliteit in de 4,5m hoge plint

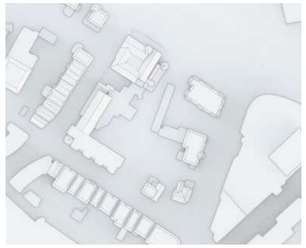


2025

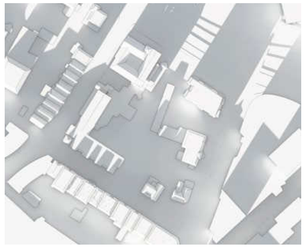
2035

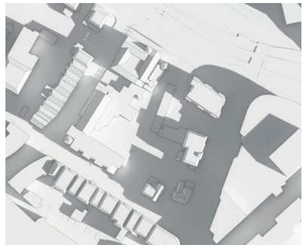
BEZONNINGSSTUDIE - BESTAANDE SITUATIE

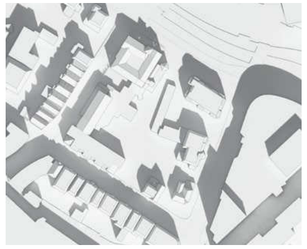
De getoonde tijdstippen laten zien dat de schouwburg aanzienlijke schaduw projecteert op de Keizerstraat en op het Stationsplein als gevolg van zijn grote massa; dit in contrast met de schaduw geprojecteerd door de villa's en Kweekschool, die minder schaduwlast produceren als gevolg van hun kleinere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

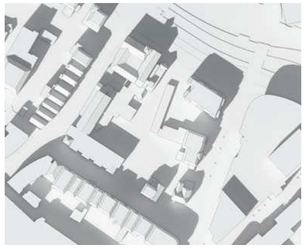

21 december 09:00


21 december 12:00


21 december 15:00

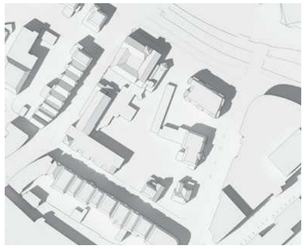

21 maart 09:00


21 maart 12:00


21 maart 15:00


21 juni 09:00


21 juni 12:00


21 juni 15:00

BEZONNINGSSTUDIE - NIEUWE SITUATIE

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.

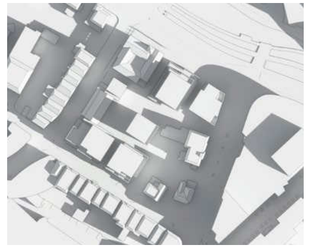
In juni is er gedurende de dag altijd een deel van de binnentuin in de zon en een deel in schaduw.

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


21 december 09:00

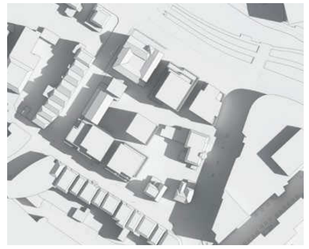

21 december 12:00

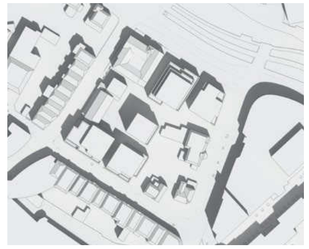

21 december 15:00


21 maart 09:00


21 maart 12:00


21 maart 15:00


21 juni 09:00


21 juni 12:00


21 juni 15:00

KADERSTELLENDE 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 begroeide honingraat-of rasterplaten.

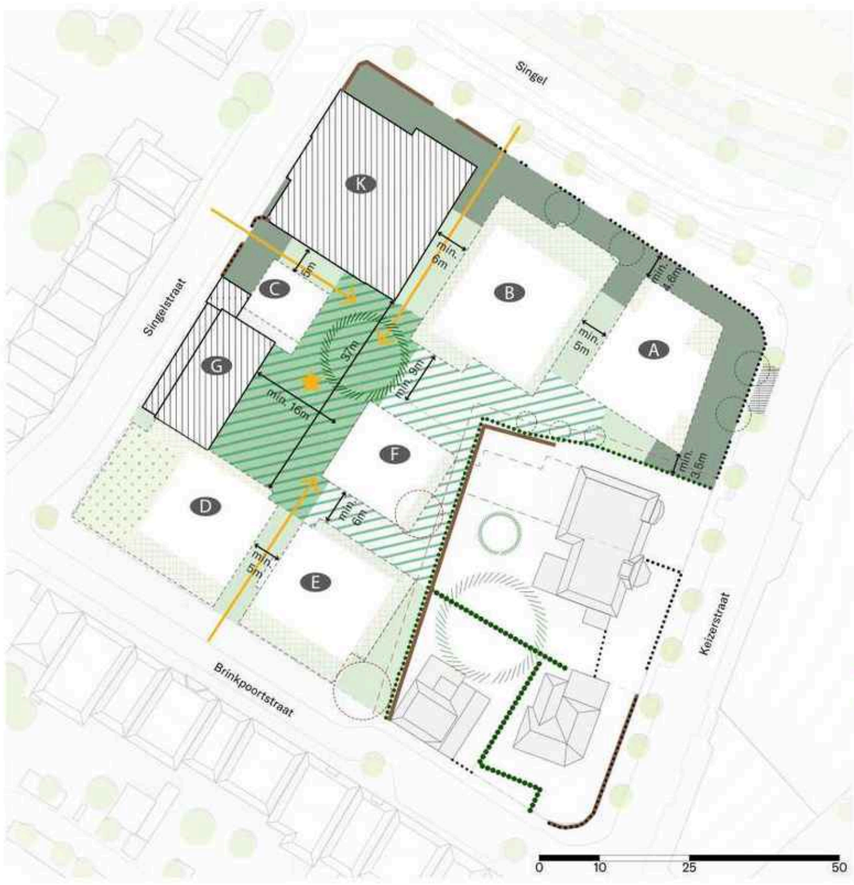
Bomen
Duurzaam behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen met een goede levensverwachting vormt het uitgangspunt. Om dit uitgangspunt te toetsen is er een Boom Effect Analyse uitgevoerd die concreet inzicht geeft in te nemen maatregelen tot behoud van de te handhaven bomen. Voor de plataan aan de zijde Brinkpoortstraat wordt gezien de geringe overlevingskans de duurzame keuze gemaakt deze boom te vervangen door een andere soort boom welke beter past bij de toekomstige groeicondities 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 natuurinclusivitiet 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 insectenhotels 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.

KADERSTELLENDE VOORWAARDEN
Landschap



Legenda
- plot en faseringsgrenzen
- minimale afstand tot perceelsgrens
- bestaand erfgoed
- zoekgebied
- gebouwen
- minimale afstanden
- # = bouwbloknummer
- karakteristieke bomen
- bomen op locatie
- niet duurzaam te behouden bomen op locatie
- representatieve voortuinen
- doorgangen - gelaagde groene binnentuin
- binnengebied: campushart
- binnengebied: gelaagde groene binnentuin
- dakterrassen
- collectief dakterras
- zoekgebied laden/lossen + container
- karakteristieke erfafscheiding met metselwerk
- karakteristieke erfafscheiding
- erfafscheiding eigentijdse interpretatie Singel DNA
- metselwerk afscheiding
- groen afscheiding o.a. diverse klimplanten of haag
- zichtlijnen
- ontmoetingsplek / collectieve buitenruimte

Programmatisch kader:

Functiemix
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.

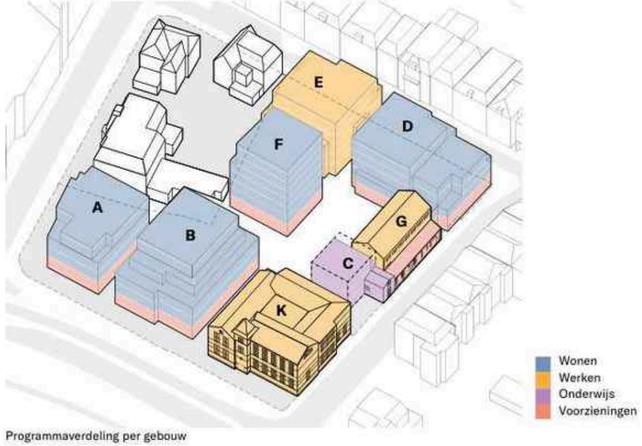
Programmaverdeling per gebouw
Per gebouw komt er maximaal 1 functie boven de begane grond.
A. Wonen met in de plint voorzieningen
B. Wonen met in de plint voorzieningen
C. Onderwijs
D. Wonen met in de plint voorzieningen
E. Werken (kantoren)
F. Wonen met in de plint (campus) voorzieningen
K: Werken (kantoren)
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.

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.



Programmaverdeling per gebouw

KADERSTELLENDE VOORWAARDEN
Programma



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 fietsenstalling 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.

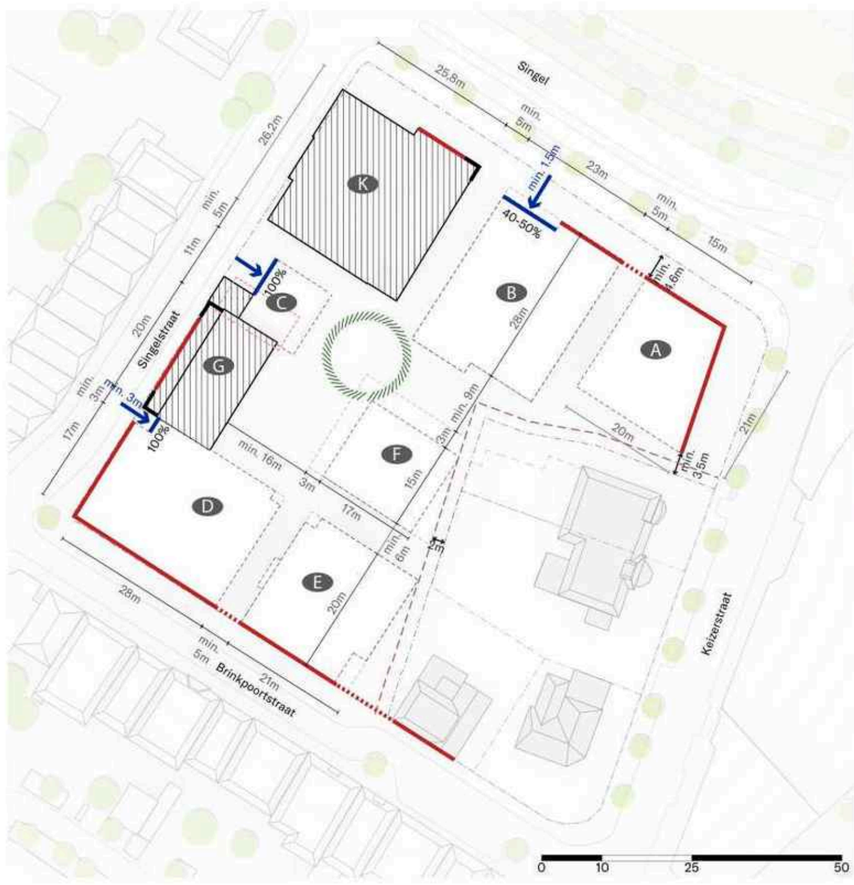
Bebouwing
De bestaande erfgoedwaardes van de Kweekschool en Gymzaal vormen de basis van de nieuwe ontwikkeling. Van daaruit vormen de gebouwen een nieuw ensemble en geven plasticiteit aan de woonstraat.
De bebouwing volgt de historische rooilijnen en refereert naar de korrelgrootte van de villa typologie. 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.

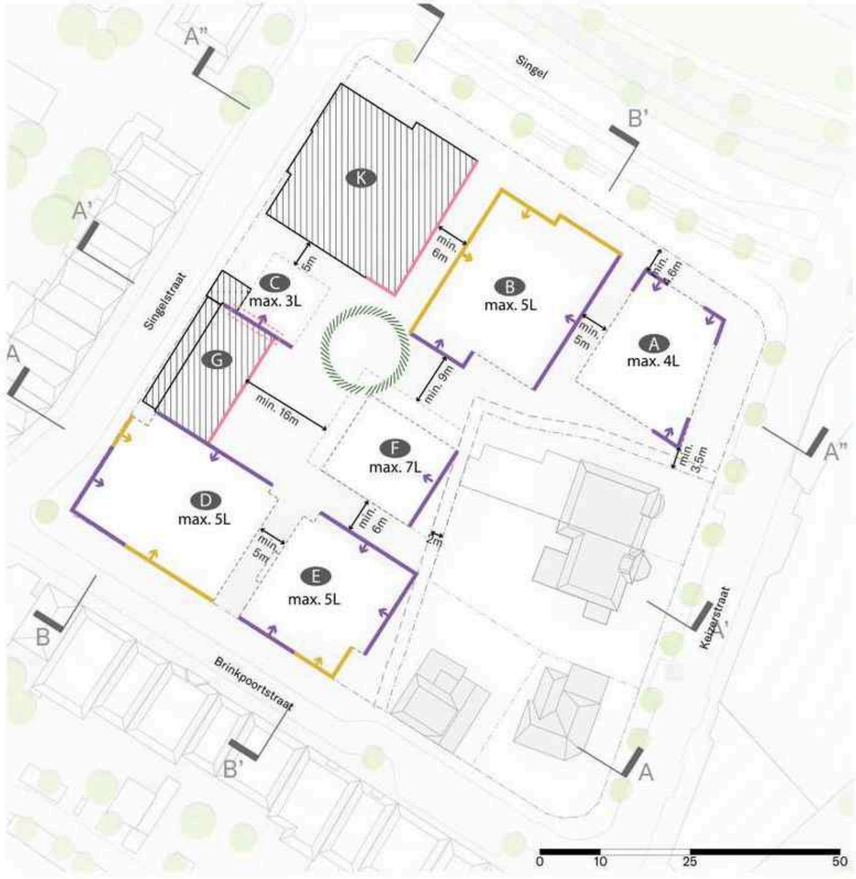
Installaties
Logistiek en installaties worden bouwkundig in het volume ingepast en moeten vanaf het maaiveld in de directe omgeving uit het zicht worden weggewerkt.

KADERSTELLENDE VOORWAARDEN
Volume - Bouwvlakken en rooilijnen



Legenda

- plot en faseringsgrenzen
- minimale afstand tot perceelgrens
- bestaand erfgoed
- zoekgebied
- gebouwen
- # = bouwbloknummerrooilijn
- xL maximaal aantal bouwlagen
- rooilijn
- teruggezette rooilijn
- % percentage van de lijn dat min. terug gezet moet liggen
- kenmerkende zichtbare hoeken
- afmeting bouwblokken
- minimale afmeting tussenruimte (ondergeschikt aan ruimtelijke spelregels)
- nader onderzoek aansluiting G - entree
- karakteristieke boom



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.

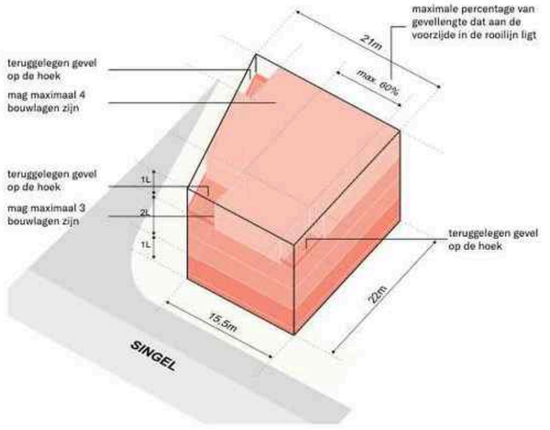
Om de gebouwenvelop in de volgende fase goed te laten aansluiten op het programma en de binnen indeling geldt er aanvullend voor gebouw A en B: Gebouw A mag maximaal 2m breder worden wat in vermindering wordt gebracht van gebouw B. De rooilijnen, minimale doorgang en gebouwenvelop regels blijven van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

Aangehouden hoogtes:

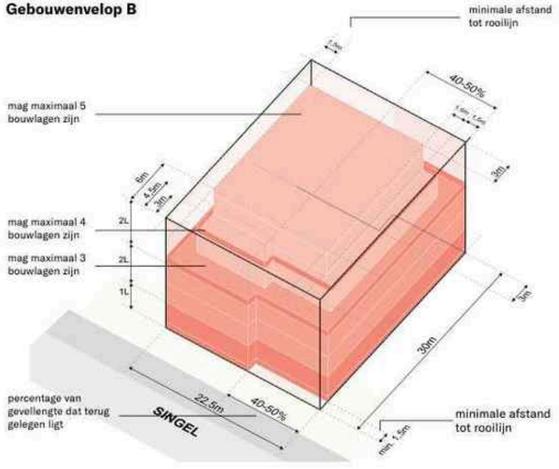
Basis	1.0 m
Plint	3.6 m
Middendeel	3.6 m
Top	3.6 m
Opstaande dakrand*	1.0 m

*Installaties uit het zicht

Gebouwenvelop A



Gebouwenvelop B



Singelstraat - Toevoeging C

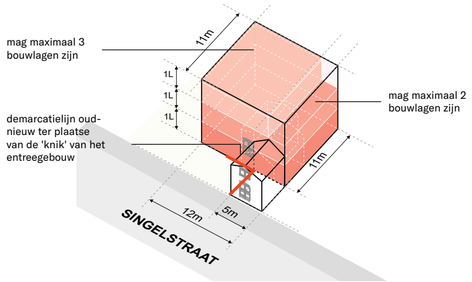
De toevoeging die binnen het zoekgebied komt moet één ensemble vormen met de Kweekschool en Gymzaal. De demarcatie van het zoekgebied ligt ter plaatse van de verbreding van het huidige entreegebouw, waarmee de zijgevel van het entreegebouw in het zicht blijft en er een kwalitatieve groenruimte naar de 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

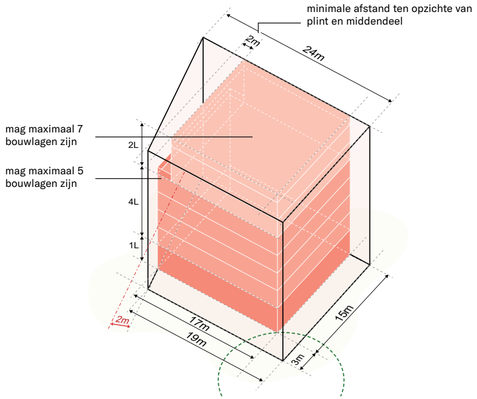
Het volume is het centrale punt en verbindt de villa's, het ensemble en de gebruikers met elkaar. Op de bovenste lagen heeft het gebouw een teruggelegen laag en wordt het silhouet verkleind. Het volume is maximaal 7 bouwlagen hoog.
De precieze locatie van gebouw F hangt samen met de toekomstige kroonprojectie 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

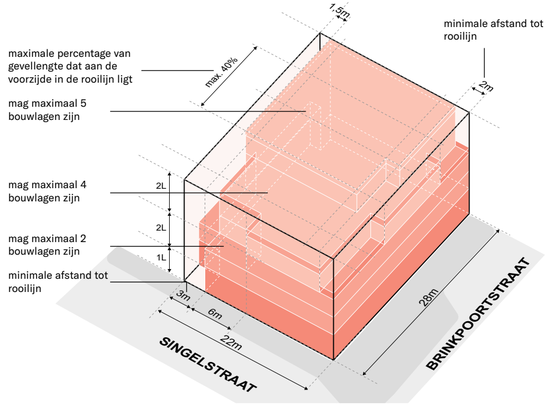
Zoekgebied F



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



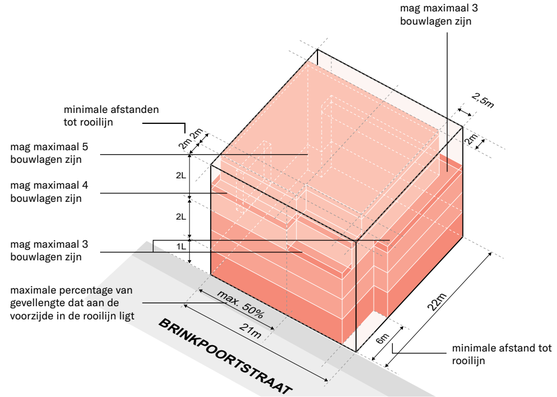
Om de gebouwenvelop in de volgende fase goed te laten aansluiten op het programma en de binnen indeling geldt er aanvullend voor gebouw D en E: Tussen gebouw D en E mag er maximaal 2m in breedte worden geschoven. De rooilijnen, minimale doorgang en gebouwenvelop regels blijven van toepassing. (enkel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

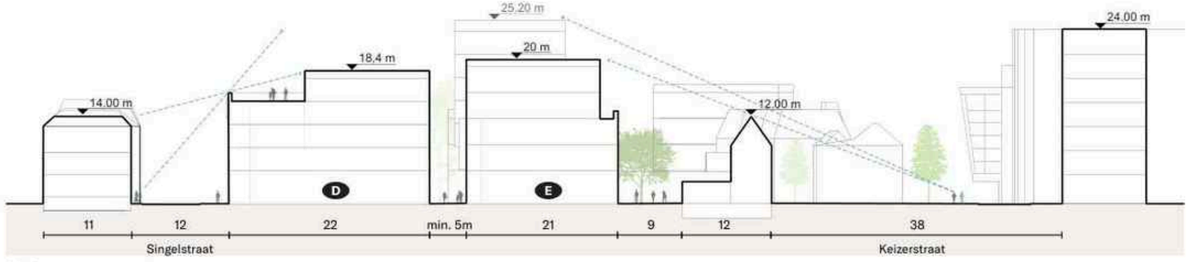
GEBOUWENVELOP E



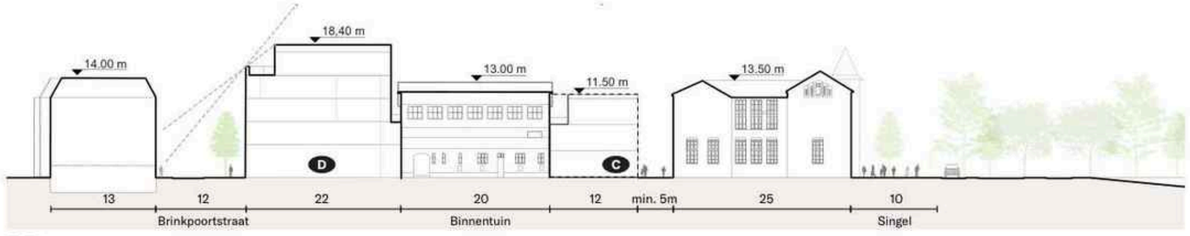
KADERSTELLENDE VOORWAARDEN

Relatie tot de context*

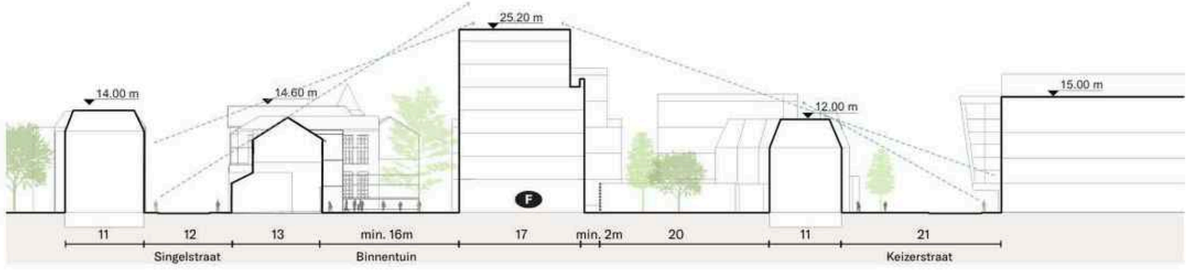




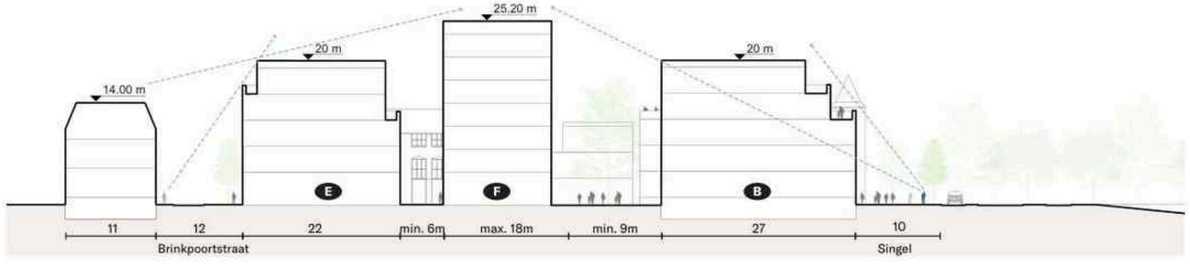
A-A



B-B



A'-A'



B'-B'

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

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.



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.



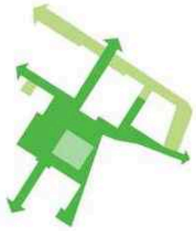




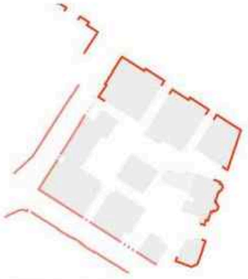
De directe omgeving, onderdeel van de 19e-eeuwse schil



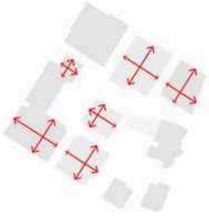
Het is van belang om de stad niet te veel te fragmenteren en eenheid en rust te creëren, wat ontstaat door het landschap, korrelgrootte, alzijdigheid van de volumes en het kleurpalet.



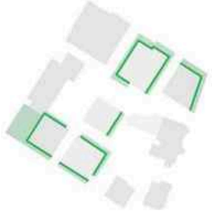
Groene contramal
De campus is ontworpen vanuit de groene contramal, een aantrekkelijke groene binnenwereld. Deze groene binnenwereld voegt een publiek toegankelijk doorwaadbaar en uitnodigend 'stadsdeel' toe aan Deventer. De binnenwereld wordt geactiveerd door het publiek programma in de plint. Het landschap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



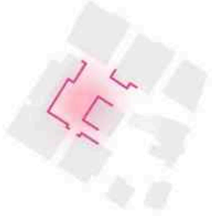
Passende korrelgrootte
De typologie en opzet van de gebouwen reageert op de omliggende context met de losstaande volumes aan de Parksingel en de wandbebouwing aan de Singel- en Brinkpoortstraat en de zorgvuldige overgang met het landschap. Schaalverkleining van de volumes wordt geborgd door de geleding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



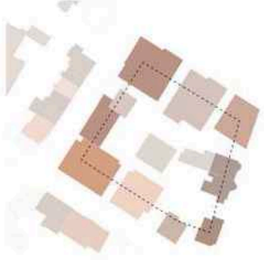
Alzijdige volumes
De volumes worden alzijdig ontworpen, de materialisatie gaat rondom. De gebouwen hebben een heldere oriëntatie en representatieve uitstraling naar de stadsstraten. De openheid van de gevels versus geslotenheid in verband met privacy en inkijk in relatie tot de omgeving worden op de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



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.

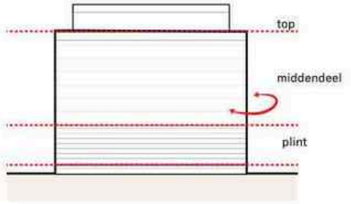


Ruimte voor verassing en contrast
Aan de binnentuin mogen de gevels transparanter zijn, en is er ruimte om iets verrassends te creëren zonder schreeuwerig te zijn. Middelen die ingezet kunnen worden: materiaal, ambacht, duurzaamheid, circulariteit, entrees en buitenruimtes.

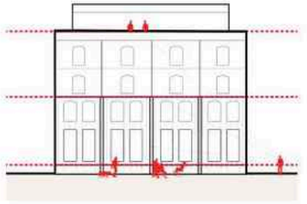


Samenhang middels materiaalpalet
De kleurstelling en materialisatie sluit aan bij de Deventer binnenstad. Zo wordt een eenheid in de straatprofielen bereikt. De afzonderlijke volumes zijn onderscheidend van elkaar in kleur om de afzonderlijke gebouwen herkenbaar te maken. (dit is een schema, de kleuren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

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.



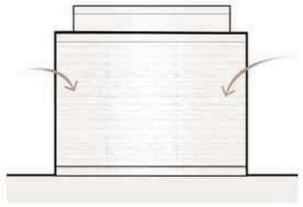
Heldere geleding
De volumes worden gekenmerkt door een subtiele, maar duidelijk geleding in de opbouw en hebben een alzijdige uitstraling. De plint, middeldeel en top vormen een geheel, hebben eenzelfde kleurstelling en onderscheiden zich door subtiele verschillen (in de intensiteit) in textuur, materialisatie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



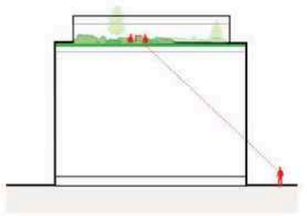
Gelaagdheid gevel
Er is onderscheid in diepte en plasticiteit per gebouw. Door de veelheid en variatie van texturen krijgen de gevels levendigheid, diepte en een menselijke maat. Privacy maatregelen worden ingezet als middel voor gelaagdheid.
Loggia's en balkons worden homogeen over gevels verdeeld (geen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



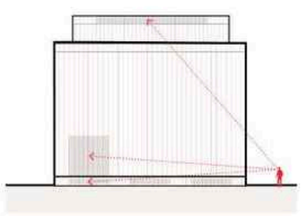
Plinten en entrees
Elk volume heeft een herkenbare en uitnodigende entree voor de plint- en gebouw specifieke functie en vormt een verbijzondering. De gebouwen hebben een duidelijke oriëntatie en worden tezamen met de aangrenzende buitenruimte ontworpen.



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 tijdslaag toe, ondergeschikt aan de geleding van de gebouwen. De buitenruimtes in het middendeel 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.

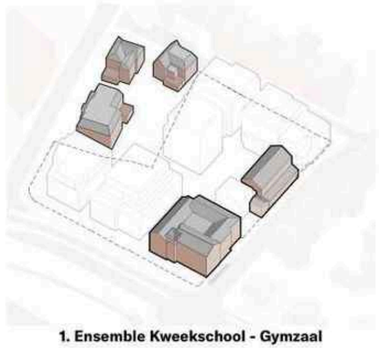
RUIMTELIJKE OPZET

Landschap - stedenbouw - architectuur

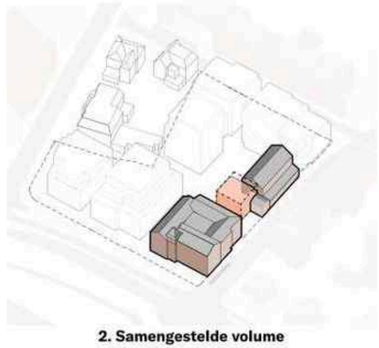
Naast de algemene uitgangspunten zijn er aanvullend specifieke kaders die per categorie worden toegelicht.



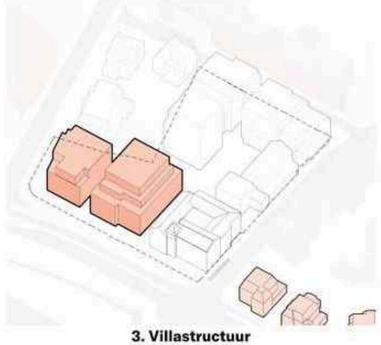
Groene oase



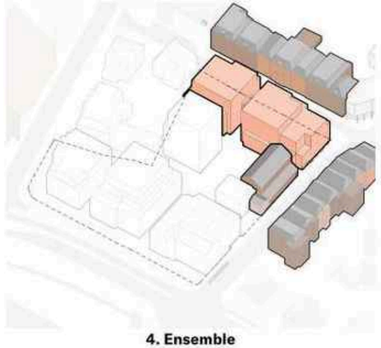
1. Ensemble Kweekschool - Gymzaal



2. Samengestelde volume



3. Villastructuur



4. Ensemble



5. Middenvolume

BEELDKWALITEIT

1. Ensemble Kweekschool en Gymzaal

Ensemble Kweekschool - Gymzaal
Beide gebouwen zijn cultuurhistorisch, stedenbouwkundig en architectonisch van grote waarde in het beschermde 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.

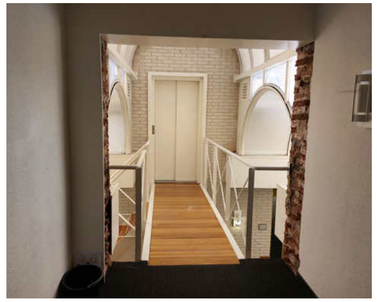
Kweekschool
De Kweekschool wordt gerenoveerd ter plaatse van de ingrepen. De aanbouw lijkt volledig los te staan en hierachter is de originele gevel nog bijna in zijn geheel intact. De aanbouw die voor de originele gevel is geplaatst wordt weggehaald en hersteld. Ter plaatse van de doorvoer is ruimte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

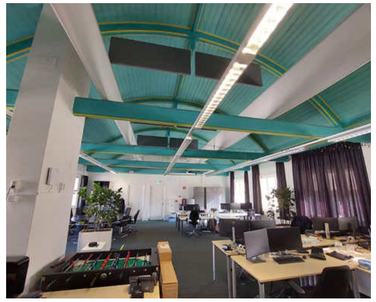
Gymzaal
De Gymzaal wordt herbestemd. Aan de Singelstraat wordt de gevel gerenoveerd. Aan de tuinzijde wordt de nieuwere aanbouw verwijderd. De gevel is hier aangetast, en biedt ruimte voor een ingreep waarmee de relatie tussen binnen en buiten wordt versterkt.
In het interieur wordt de ruimtelijkheid 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 linkerzijde 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

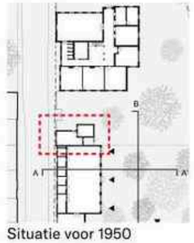
Tussen de Kweekschool en de Gymzaal staat het entreegebouw. Dit ensemble brengt historische gelaagdheid en ruimtelijke geleding in de wand van de Singelstraat. Binnen het aangegeven zoekgebied is ruimte voor een toevoeging die de ingang naar de binnentuin accentueert en de binnentuin omkaderd tot een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



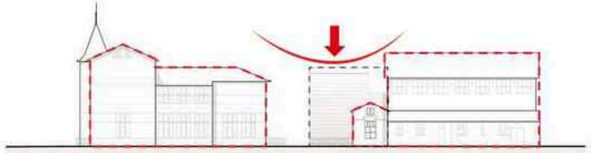
Situatie voor 1950



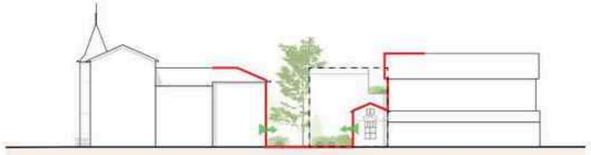
Huidige situatie



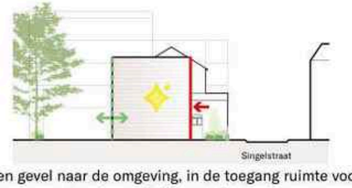
Samenhang in detaillering Kweekschool en de aanbouw Gymzaal.



Nieuwbouw ondergeschikt aan ensemble Kweekschool en Gymzaal.



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



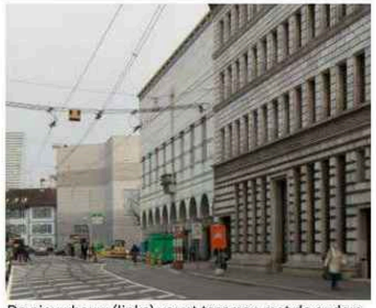
Relatief gesloten gevel naar de omgeving, in de toegang ruimte voor een verbijzondering en open gevel naar de binnentuin.



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.



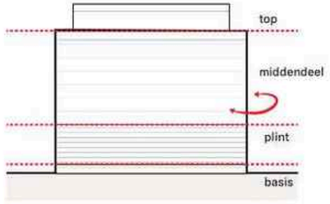
Voorbeeld van een moderne ingreep waarbij de relatie binnen-buiten is hersteld.



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

3. Villa's

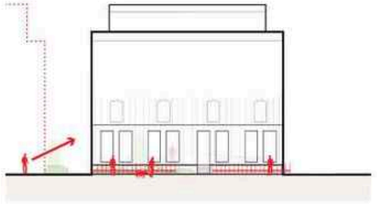
Volume A en B
De villatypologie van de Parksingel wordt doorgetrokken aan de Singel met twee nieuwe villa's en de groene contramal. De losstaande volumes kenmerken zich door het sculpturale karakter, de plastische opbouw en de materialisatie die alzijdig wordt doorgetrokken. De hoogwaardige detaillering 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 rooijlijn.



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.



Stadzijde en zijtuin I 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.



Binnentuinzijde I 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.

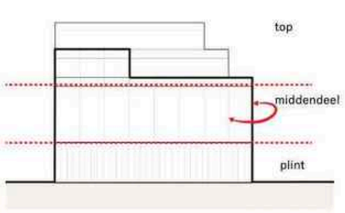


De gevel oogt verfijnd met aandacht voor detail. De entree vormt een bijzonder element.

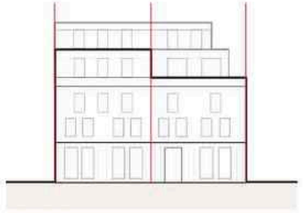


Subtiele horizontale belijning in dezelfde materialisatie accentueert de verschillende verdiepingen van het gebouw.

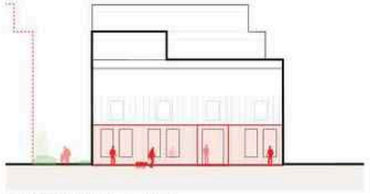
Volume D en E
De villa's aan de Singelstraat en Brinkpoortstraat kenmerken zich door voor hun tijd een eigentijdse, frisse en soms zelfs verrassende uitstraling en volgen tegelijkertijd ook duidelijke stedenbouwkundige principes van de Parksingel met de horizontale geleding en de verticale volumeopbouw.



Horizontale geleding
Volume bestaat uit een subtiele 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 I 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 middendeel komen geen buitenruimtes aan de stadzijde en de gevel is relatief gesloten naar de omgeving.



Binnentuin en doorgangzijde I 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 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.



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 middendeel.

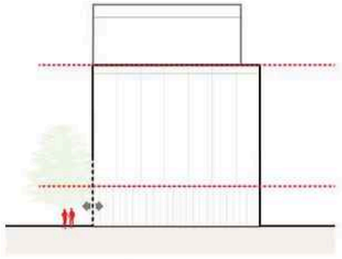


Gevel met subtiel kleurverschil van geprofileerd metselwerk dat geleidelijk opener wordt afhankelijk van de zijde in de context.

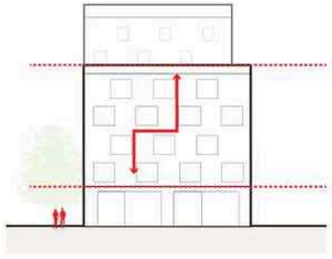
5. Middenvolume

Volume F

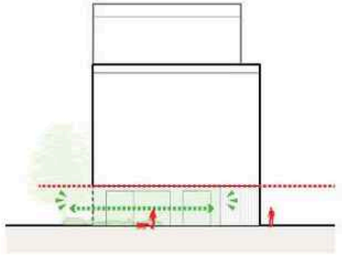
Het middenvolume omkadert de groene binnentuin en speelt een sleutelrol in het aantrekkelijk maken van de doorwaadbaarheid van het plan en de activatie van de binnentuin op maaiveld.
Op hoogte markeert de nieuwe ontwikkeling zich als een duidelijk herkenbaar gebouw die een verrijking van het stadssilhouet 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.



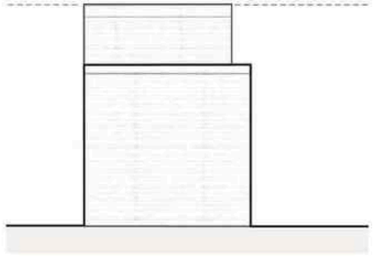
Horizontale geleding
Volume bestaat uit een subtiele geleding, opgebouwd uit een plint, midden en een beëindiging



Verticale ritmiek I 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.



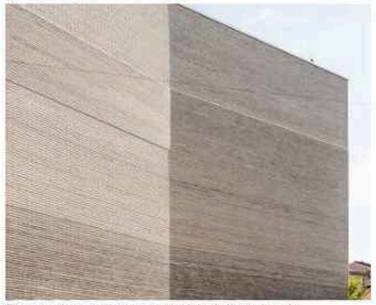
Kleur en materialisatie
De kleur en materialisatie voegt zich in het totale stadsgezicht, zonder het te overheersen. Vanaf een afstand voegt het zich passend in de context.



In de groene tuin oogt dit gebouw verfrissend en licht door het kleurgebruik. De gevel kenmerkt zicht 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 grijstinten 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.

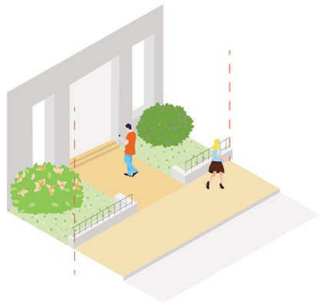


Met het gebruik van 1 hoofdmateriaal op verschillende manieren is er verfijning, diepte en schaal toegevoegd.

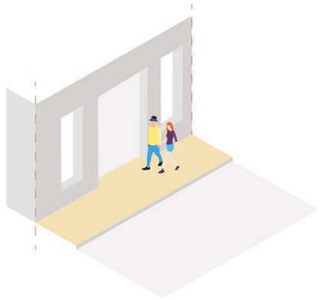
De ruimtelijke overgang tussen de straat, het gebouwinterieur en de openbare ruimte of binnenplaats bepaalt het leven en de kwaliteit van de stad, hoe mensen de straat ervaren.
De plint en eerste twee lagen, zijn de lagen waar de wisselwerking tussen publiek en privaat plaatsvindt.

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

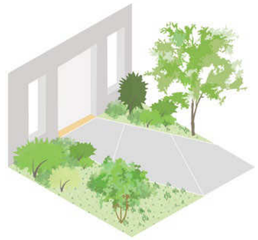
- **Overgang**:
  Aan de Singel en de Keizerstraat vormt de representatieve voortuin een buffer tussen gebouw en straat.
  Aan de Keizerstraat en Brinkpoortstraat vormt de gevel de representatieve stedelijke wand op de rooilijn.
- **Open versus gesloten**
  Ontwerp van goed vormgegeven plinten op straatniveau. 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

BEELDKWALITEIT
Overgang binnen - buiten. Plint



Functies 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

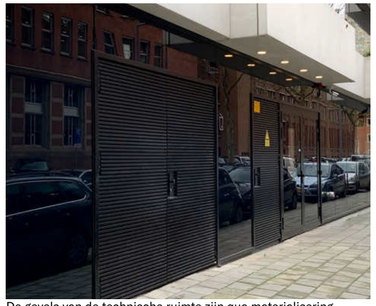
Overgang binnen - buiten. Plint

Fietsenstalling
Om overlast van geparkeerde fietsen in de openbare ruimte te voorkomen, moet een vriendelijke een uitnodigende fietsentoegang 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. Ventilatieroosters, 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

Overgang binnen - buiten. Middendeel

Privacy en openheid gevels
Met de verdichtingsopgave in binnenstedelijk gebied wordt rekening gehouden met privacy en inkijk in relatie tot de omliggende bebouwing. Dit wordt gedaan door middel van de stedenkundige opzet en oplossingen te implementeren om de inkijk 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 inkijk wordt geminimaliseerd.
- De gevels naar de Parksingel, Brinkpoortstraat en Singelstraat zijn relatief gesloten en hebben geen grote open raamvlakken die zorgen voor inkijk.
- 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


De gevels hebben een relatief gesloten uitstraling naar de context


Het groen wordt gebruikt om zicht af te schermen


De luiken bieden bescherming tegen zonlicht en geven privacy


Mogelijk werken met een nieuwe interpretatie van luiken


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


Groen op de laag waar het dak teruggelegen ligt


Collectieve daktuin als onderdeel van de levendige campus


Gevelmateriaal wordt doorgezet


Daktuin met hogere beplanting


Plantenbakken en balustrade vormen een geheel


Grote plantenbakken in dezelde materialisatie


Het groen hekwerk is mee ontworpen


Zonnepanelen op de hoogste daken


Collectieve functies aan het dakterras


Planten als afscheiding


groen gebruiksdak met waterretentie

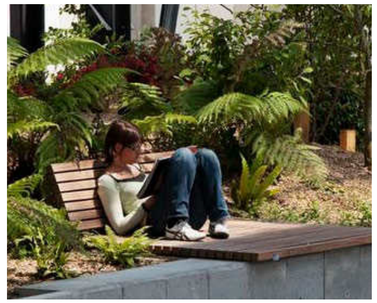
Binnentuin

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.

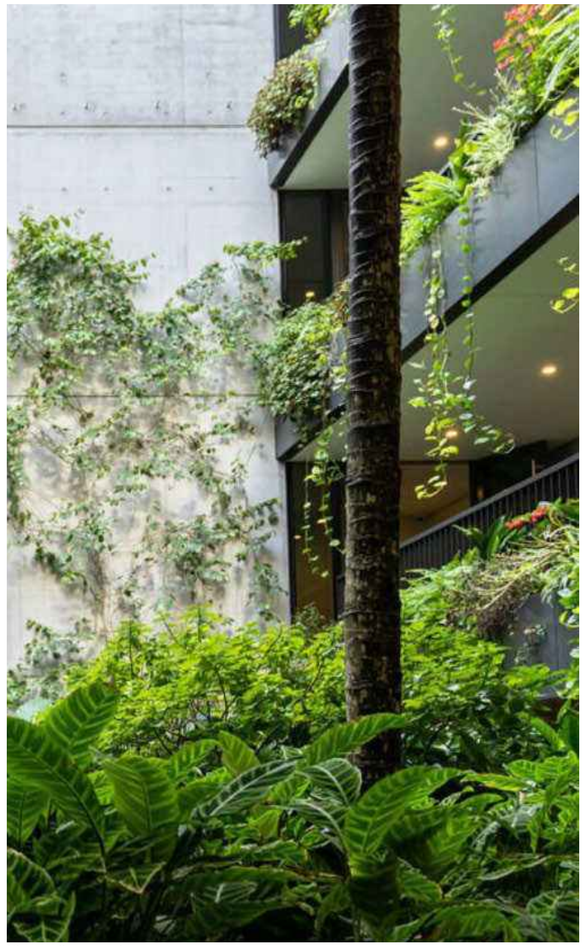
De binnentuin wordt ingericht als een groene oase waar het groen de bebouwing en verharding domineert. De onverharde bodem kan veel meer regenwater opnemen en het kan er overdag en ’s nachts een stuk koeler zijn dan in een verstedelijkte omgeving.
Het padennetwerk wordt opgebouwd uit grote elementen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



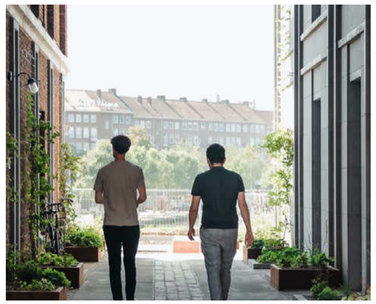
Eigentijds transparant hekwerk

Groene gelaagdheid

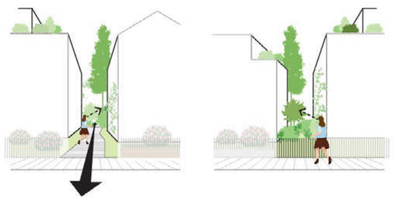
De gelaagdheid van de tuin zit hem enerzijds in de diverse lagen van beplanting die er worden toegepast als ook in het feit dat het groen zich niet beperkt tot het maaiveld maar wordt gecombineerd met klimplanten die de gevels begroeien, dakterrassen en beplante dakranden. Deze groentoevoeging draagt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

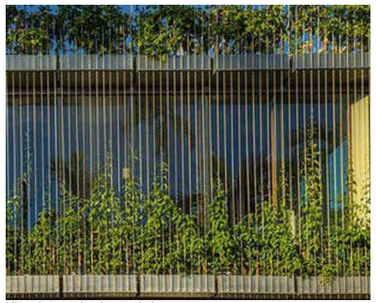


Klimplanten groeien omhoog



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.

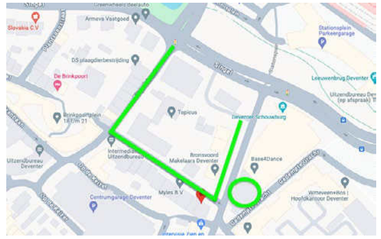
Omwonenden

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 inkijk 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 verkeersoverlast 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.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

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 ontwerpdetaillering 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 geleding 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 geleding, proporties en kleurstelling. Voor deze locatie geldt het 'Beeldkwaliteitsplan Deventer Binnenstad'. De uitgangspunten in het 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 geleding 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.

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.

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 gebeurd 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.



