

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

Versie 27-05-2024



Inleiding

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

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

Presentatie van het Project

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

Discussie en Feedback

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

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

A. Algemeen, positie Topicus.

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

Reactie Initiatiefnemer:

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

B. Ruimtelijke inpassing, programma.

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

Reactie Initiatiefnemer:

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

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

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

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

C. Privacy en geluidsoverlast, woonprogramma.

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

Reactie Initiatiefnemer:

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

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

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

Reactie Initiatiefnemer:

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

E. Gebouw ingangen, Parkeren en verkeer.

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

Reactie Initiatiefnemer:

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

F. Schade.

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

Reactie Initiatiefnemer:

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

G. Overig.

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

Reactie Initiatiefnemer:

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

Conclusie en Vervolgstappen

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

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