



Open Huis



Ontdek
het groene
hart van de
binnenstad

zaterdag 14 mei
10.00 – 13.00

Situatie

DEVENTER
STADS
HOF



DEVENTER
STADS
HOF



De plek

Midden in de oude binnenstad achter de drukke winkelstraten



1649

De Stadshof is van oudsher één van de meest groene binnenhoven in de binnenstad van Deventer. De Stadshof fungeerde lange tijd als locatie voor stadslandbouw. De nog aanwezige ruïnes midden in het hof zijn restanten van voormalige stadsboerderijen.



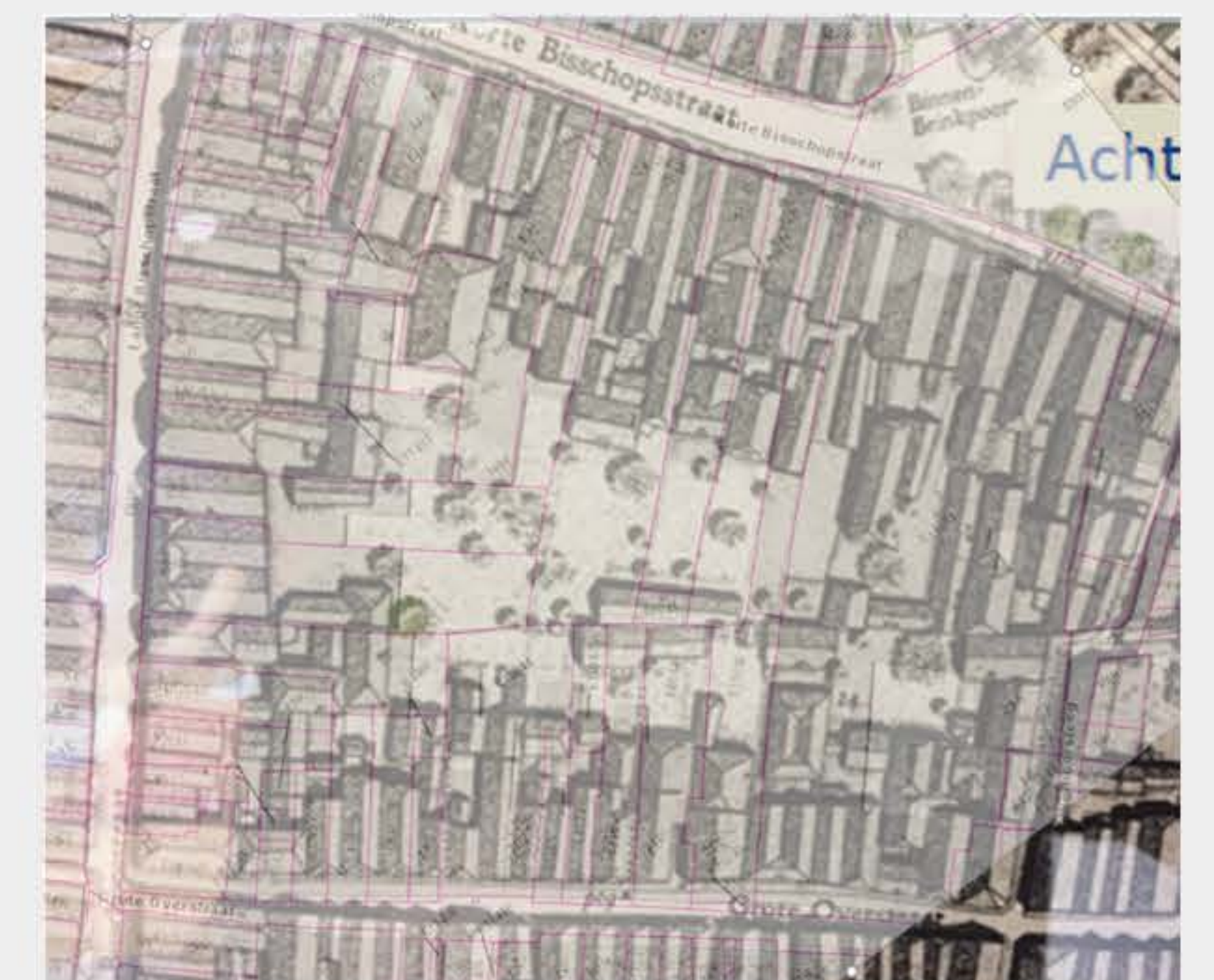
1649



1725

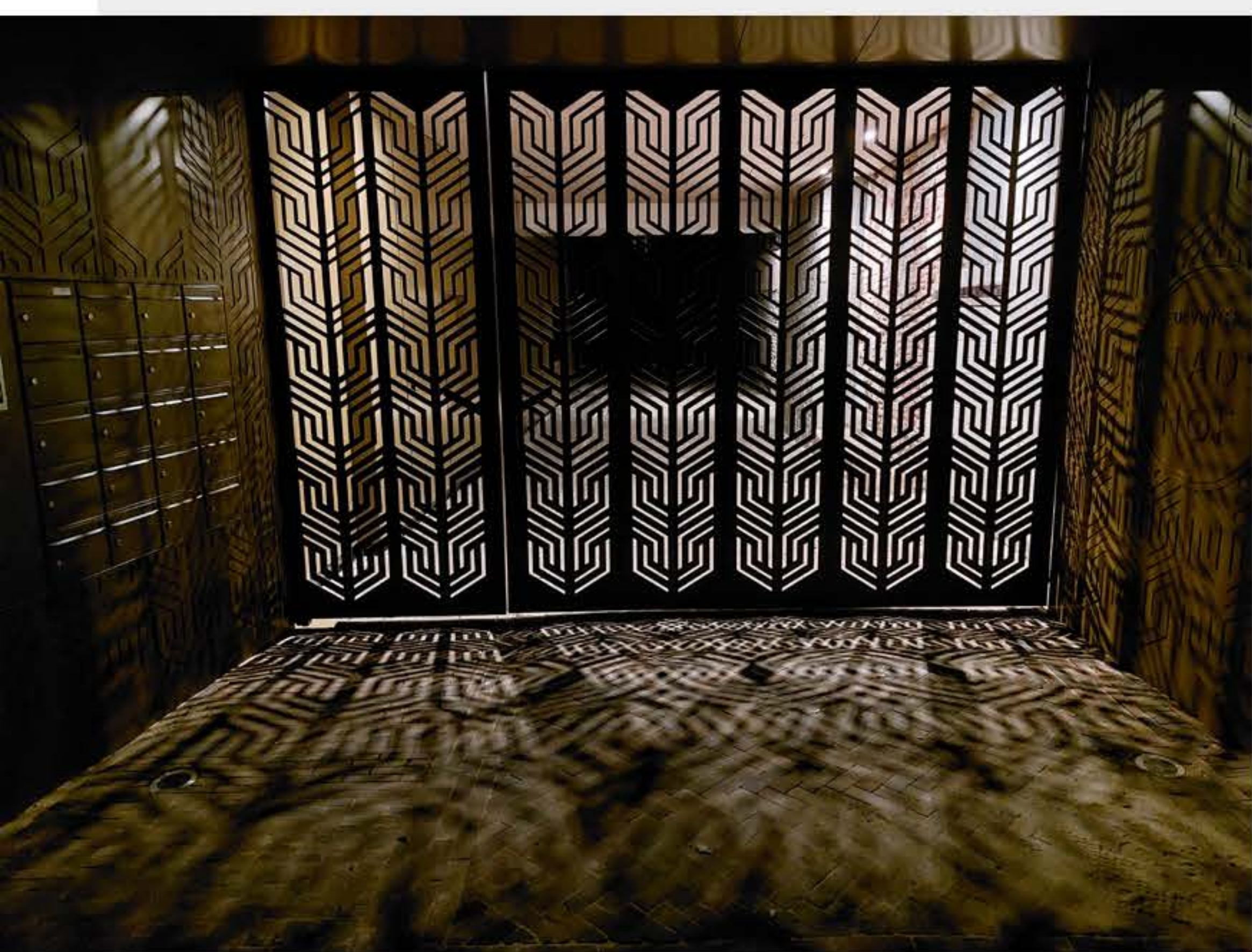


Het is onze ambitie om deze historie weer zichtbaar te maken voor een breed publiek. De toegangspoort naar het Stadshof bevat een abstract reliëf van tarwe en is daarmee een directe verwijzing naar de geschiedenis van de plek (Ontwerp Studio Groen+Schild).



1832

Uiteindelijk willen we de groene binnentuin met de ruïnes toegankelijk maken voor een breed publiek, zodat iedereen kan genieten van deze bijzondere geschiedenis.



Geschiedenis van de stad en het bouwblok

De stad Deventer is in de 9^e eeuw ontstaan op de plaats van drie rivierduinen in het lage rivierdal van de IJssel. In het noorden lag de Noordenberg, in het zuiden de Berg die wel 5 meter boven zijn omgeving uitstak en daartussen een bredere en vlakkere glooiing op de plaats van de huidige Kleine- en Grote Overstraat.

Na de plunderingen door de Noormannen in 882 besloot de stad zich te verdedigen door het aanleggen van een omwalling met een droge gracht ervoor. Het beschermde gebied strekte zich uit van de kerk en het kapittel in het zuidwesten tot aan de Brink in het oosten. De Overstraten lagen ook binnen deze omwalling. De knik in het verloop van de Spijkerboorsteeg hangt volgens sommige onderzoekers samen met de grens van de omwalling.

Lange tijd is aangenomen dat de Karolingische omwalling gedeeltelijk door het Stadshof liep. Recente archeologische vondsten hebben echter uitgewezen dat deze feitelijk tot aan de bebouwingswand van de Brink liep. De kaart uit 1866 geeft daar een illustratie van. Na het graven van de eerste omwalling was het gebied voornamelijk in gebruik voor akkers en boerenerven. Pas rond het midden van de 14^e eeuw komt het gebied van de Overstraten echt tot ontwikkeling omdat het centraal komt te liggen tussen de Brink en het bestuurscentrum op het Grote Kerkhof. In de Overstraten lijken ook dan vooral ambachtslieden en kleine middenstanders te wonen en te werken. In de 14^e en 15^e eeuw werden de meeste huizen van steen gebouwd. Van deze eerste stenen huizen kunnen bijvoorbeeld nog kelders en bouwmuuren aangetroffen worden.

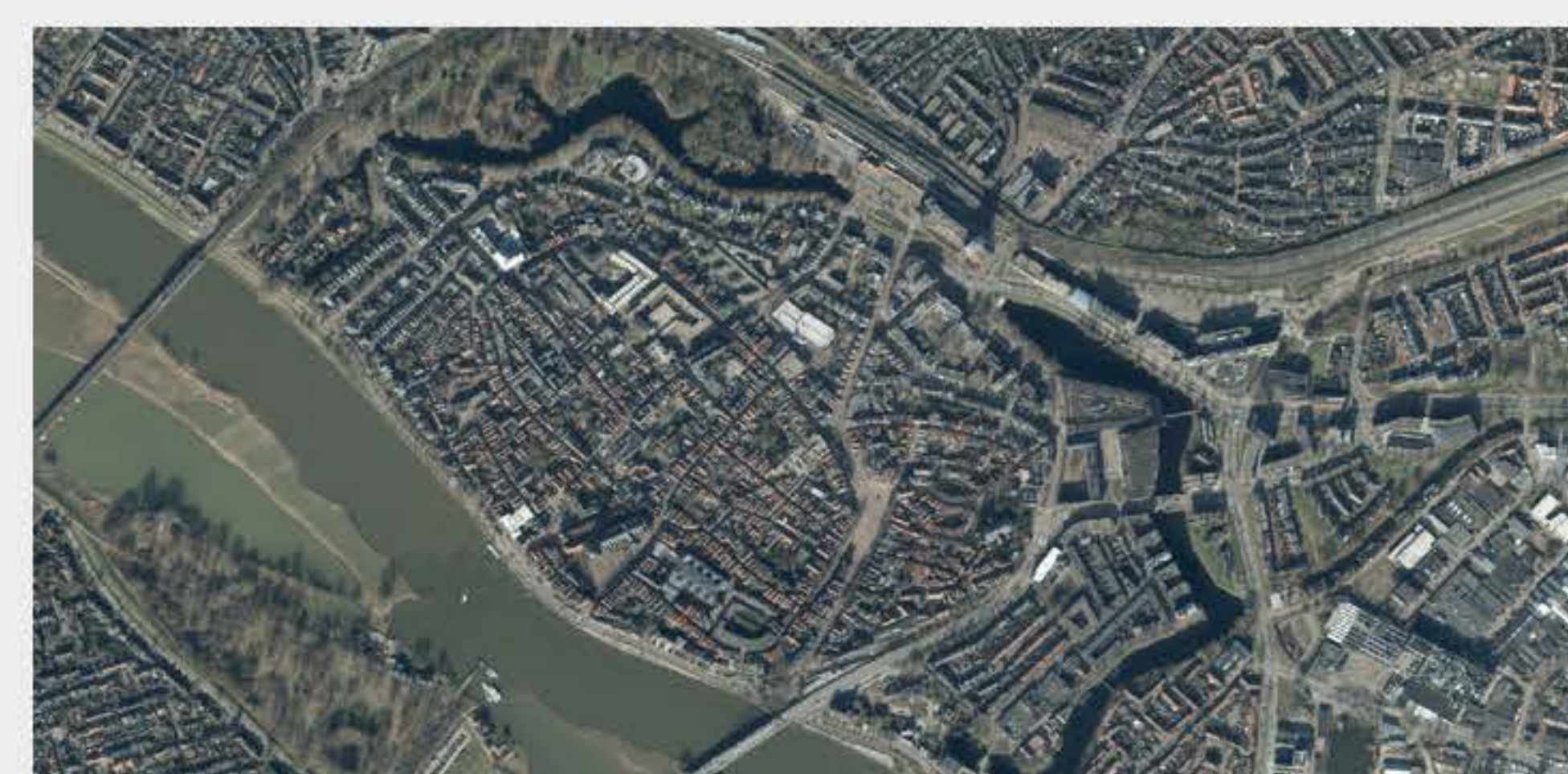
Op de historische kaarten is te zien dat het bouwblok altijd een groot groen binnengebied heeft gehad. De percelen zijn diep met huizen die met hun voorgevel aan de straat staan. Tussen de huizen bevinden zich stegen die toegang geven tot het binnengebied.

Op de kaart uit 1649 is een muur zichtbaar die het binnenterrein opdeelt. Deze muur is ook aanwezig op de kaart van 1725. Het is waarschijnlijk geen toeval dat deze muur zich bevindt ongeveer op de plek van de 9^e eeuwse omwalling en samenvalt met de huidige achtererfgrans.

1866



2021



Deventer binnenstad

DEVENTER
STADS
HOF

Dit is het
Zo'n grote stad
in het klein.
Of kleine stad
met grote
kwaliteiten,
het is maar
net hoe je het
bekijkt.

Deventer is in 2030 de meest aantrekkelijke woonstad in Nederland voor creatieve stedelingen.

- Deventer stedelijkheid
- Creatieve stedeling
- Transformatie oude binnenstedelijke (industriële) locaties

De binnenstad is een sociale ontmoetingsplaats met een hoge verblijfswaarde, waar de interactie tussen mensen wordt gestimuleerd en gefaciliteerd.

Het hart van de binnenstad is dé plek voor winkelen, uitgaan, wonen, werken, vertier en cultuur in een historische setting van stegen, straten en pleinen. Bewoners en bezoekers zoeken in de binnenstad sfeer en beleving. De binnenstad is de plek om sociale meerwaarde te bieden, de plek om elkaar te ontmoeten. Hiervoor zijn onmisbare ingrediënten: een onderscheidend en verrassend aanbod van winkels, horeca, culturele en toeristisch/recreatieve voorzieningen, een aangename ambiance en levendigheid. Daarbij zijn kwaliteit en uitstraling een voorwaarde. Het merendeel van deze ingrediënten

is in Deventer ruim voor handen: het monumentale karakter van de binnenstad, het relatief grote aanbod van winkels en horeca met een 'couleur locale', de karakteristieke inrichting van de openbare ruimte en landelijk bekende evenementen zoals 'Deventer op stelten', het 'Dickens festijn' en de boekenmarkt.

De binnenstad biedt ook een bijzonder woonmilieu met voorzieningen en uitgaansgelegenheden binnen handbereik. Die verschillende functies zoals cultuur, winkelen, uitgaan en wonen krijgen naast elkaar een plek. Het wonen voegt ook

buiten openingstijden levendigheid toe in met name de winkelstraten van de binnenstad.

We willen inclusieve binnenstad zijn die er is voor iedereen met een sterk sociale functie voor ontmoeten, wonen en verblijven!

De Stadshof draagt bij aan de ambities die Deventer heeft met de binnenstad: De Stadshof biedt een plek waar diverse doelgroepen fijn kunnen wonen en samenkomen, waar de voorzieningen dichtbij zijn en waar kwaliteit, groen en rust te vinden is in de dynamiek van onze binnenstad.

Voor de binnenstad (en de schilwijken eromheen) gaan deze kernopgaven gepaard met verschillende vraagstukken waarbij we willen zorgen:

- voor voldoende woningen,
- dat we een aantrekkelijke stad blijven die kan groeien in balans met de leefomgeving,
- voor een goede balans tussen een bruisende en beleefbare binnenstad,
- voor balans tussen wonen en werken,
- dat we anders omgaan met mobiliteit door toepassing van innovaties en een dominantere rol voor de fiets en
- voor het waarborgen en vergroten van de cultuurhistorische kwaliteit.

We benoemen 4 overkoepelende thema's van waaruit we gaan werken aan het realiseren van deze doelstelling:

- 1 Het aanbod en de programmering van functies in de binnenstad. We maken daarbij onderscheid tussen voorzieningen/ functies en wonen
- 2 De belevingswaarde van de binnenstad (gevoeld door inwoners, bezoekers en investeerders)
- 3 De ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad
- 4 De organisatie voor samenwerking in de binnenstad

“Van place
to buy naar
een place
to be/meet”

Pijlers Agenda Binnenstad Deventer 2.0

- 1 Stad aan de IJssel (verbind binnenstad met de IJssel)
- 2 Natuurlijke verstedelijking en klimaatregelen (vergroen waterberging, klimaat adaptief)
- 3 Mobiliteit en bereikbaarheid (fiets, voetganger en openbaar vervoer, parkeren)
- 4 Werken aan transformatie en functievermenging (tegengaan leegstand, versterk levendigheid)
- 5 Vernieuwend ondernemerschap (eigenaren en ondernemers in een BIZ, verbinden en faciliteren)
- 6 Place to be/meet, de huiskamer van Deventer (verassend, samenwerken, merk Deventer, vergroot verblijfsduur) met hoge verblijfswaarde



De Stadshof proces

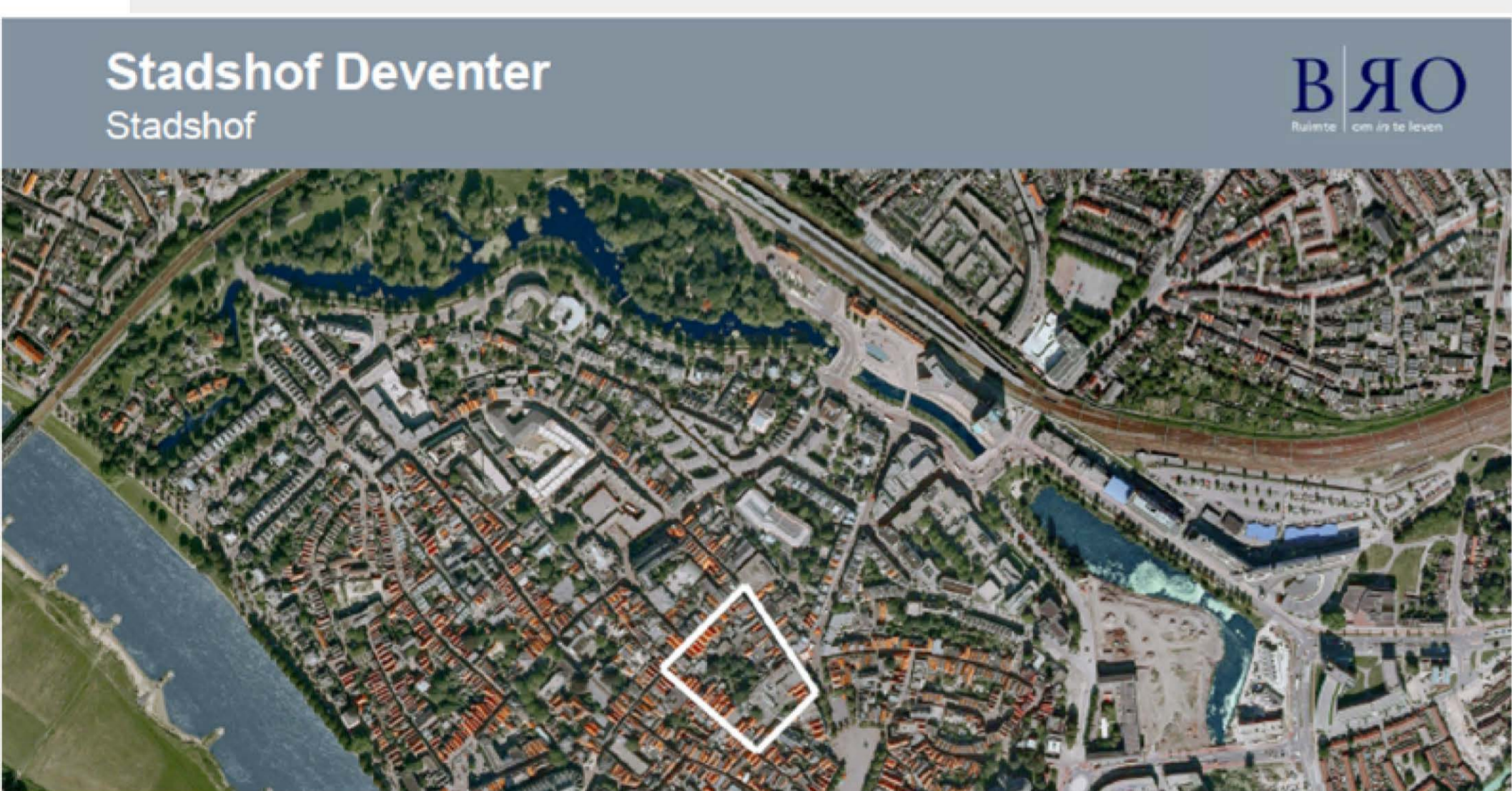
Sedert de jaren 70 wordt er gesproken over De Stadshof (door oa. Stef Huis in 't Veld, Elio Talamini, Gerrit Eggink). Veel ideeën en plannen zijn gemaakt en besproken. In 2020 zijn de plannen opnieuw opgepakt.



1999



2017



2013

Doel

De ontwikkeling van de Stadshof heeft als doel dat leegstand tegen wordt gegaan, woningen op een aantrekkelijke locatie in de binnenstad worden toegevoegd en de vitaliteit van de binnenstad toeneemt.

→ **Het versterken van de vitaliteit van de binnenstad (meer woningen)**

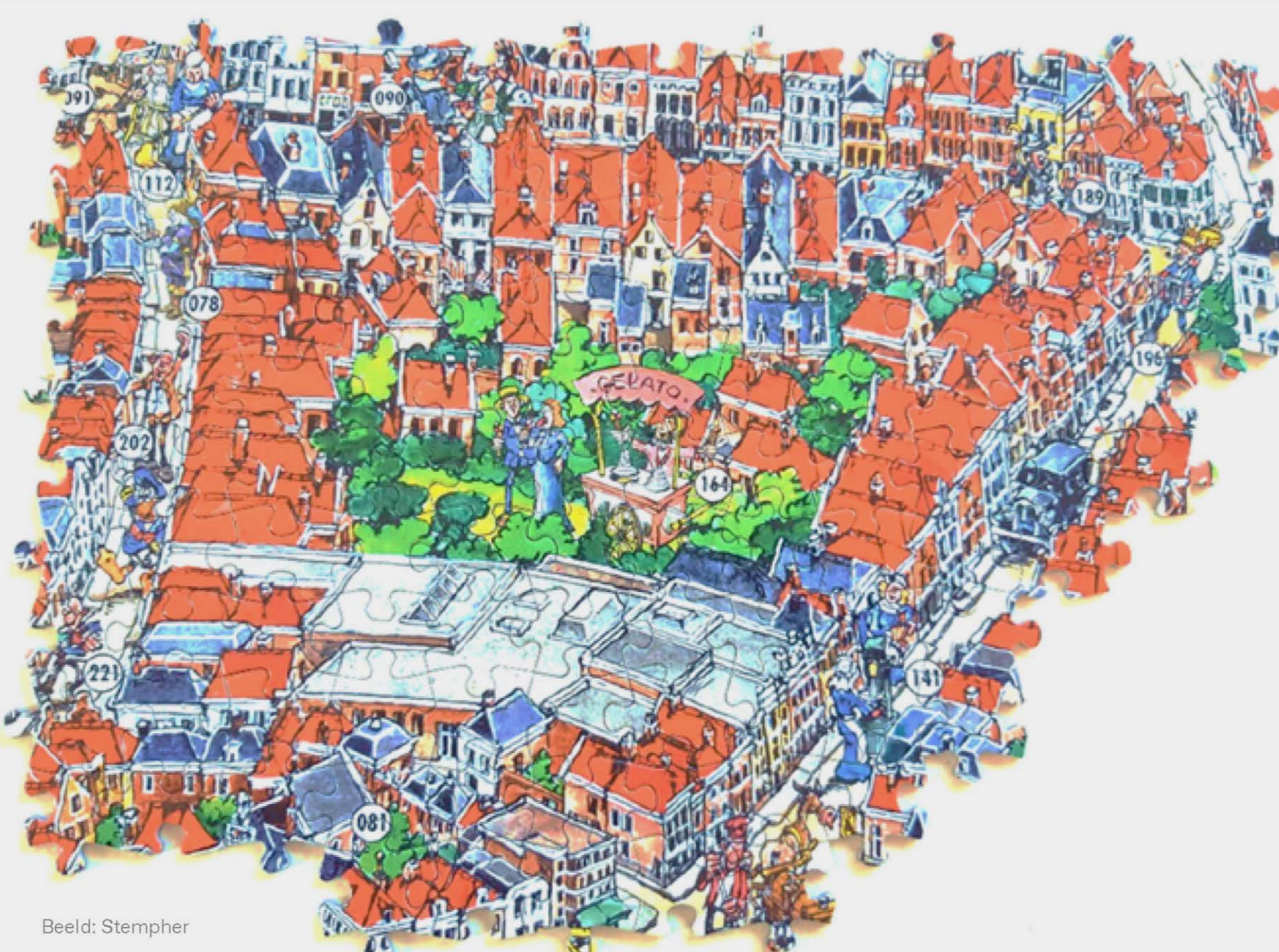
Zorg voor een goede ontsluiting van de binnentuin zodat leegstaande bovenwoningen via de achterzijde ontsloten kunnen worden en er een aantrekkelijk woonklimaat ontstaat.

→ **Het versterken van de aantrekkelijkheid van de binnenstad (groene ruimte en economie)**

Maak de binnentuin beschikbaar voor een breder publiek en vergroot hiermee de aantrekkelijkheid van de Deventer binnenstad.



Toegang



Beeld: Stempfler

Samen

(stukjes leggen) met eigenaren



Visie

Het vervolg

Bij de gehele ontwikkeling Stadshof kunnen de volgende fases worden onderscheiden:

- fase 1** maken doorgang (bereikbaarheid) en vaststellen ontwikkelvisie (duidelijkheid) **gereed 2022**
- fase 2** transformatie omliggende (leegstaande) panden en verwerving grondentuin **loopt ± 2022 - 2027**
- fase 3** (gedeeltelijke) inrichting en openstelling gehele binnentuin **volgt vanaf ± 2025**

De Stadshof droombeeld



DEVENTER STADS HOF

HET PAKHUIS
Wonen en werken in het groen, midden in de stad
Zo is groen bruikbaar, bereikbaar en beschikbaar voor iedereen. Wonen in de Stadshof betekent dat je er kan ontspannen, spelen, bewegen en elkaar kan ontmoeten. In het pakhuis kunnen 3 appartementen gerealiseerd worden. Waar je optimaal kan genieten van alle faciliteiten van de binnenstad en de rust die de stadse tuin je biedt.

HEALTH & RETAIL CONCEPT
Gezondheid, coaching, praktijkruimtes, sport- en voedingsadvies
Deze locatie is ideaal voor alles wat te maken heeft met gezondheid en beweging. Hier vind je mooie ruimtes met uitzicht en toegang tot de tuin. Denk hierbij aan een praktijk voor fysio, voedingsdeskundige of een coaching-praktijk. Maar ook een prachtige ruimte voor yoga of personal (sport) coaching kan hier gevestigd worden.

HAAL MEER UIT JE BINNENSTAD

SPACES FOR RENT CONCEPT
Horeca, vergaderruimte, flexwerken, co-werkplekken
Door dit pand stap je zo de stadse binnenstad in, een mooi terras, windstil en met de zon erop heerlijk vertoeven. Ontsnap hier even aan de drukte van de stad. De swingende woon- en werkgemeenschap met de Stadshof als rode draad.

STORE & HOTEL CONCEPT
Winkel, inrichting, photoshoots & Air bnb
Op deze plek beleef je gastvrijheid! Je kan hier terecht voor een drankje, een hapje eten, exclusieve winkels, tentoonstellingen, een wandeling in de tuin en zelfs een bed voor de nacht.
Als je met je projecten en producten een permanente experience wil bieden, welke verder gaat dan alleen een showroom en giftshop, dan is deze ruimte klaar om jouw klanten een totaalconcept te bieden.

ONTWIKKELING VAN WONINGEN
Fysieke invulling van begane grond en verdiepingen: een rekenvoorbeeld
Renovatie van drie verdiepingen kost € 300.000,-
Huurprijzen:
• Appartementen leveren maandelijks €850,- huur op
• In totaal levert de investering u jaarlijks € 30.600,- op: een bruto rendement van ruim 10 procent.
• Bovendien zorgt de investering voor een waarde sprong van € 600.000 voor het pand als geheel.

LEVENDIGHEID • SPELAANLEIDING • TERRASJES • VAN ALLES TE DOEN • GELUKZALIGHEID • ZINDERING • IETS SPECIAALS NIEERZETTEN • VARIËTEIT • POP UP STORE • KNIPSPEREN • ACTIEVE BELEVING • PRIKKELING • ANDERS RELAXEN

PRIKKELEND BELEVING

Je voelt dat er wat gebeurt, er is van alles te doen. Wat er te doen is hoeft echter niet continue plaats te vinden. Een van de meest tijd wordt je als bezoeker, ondernemer of bewoner geprikkeld door de activiteiten die er plaatsvinden. Het restaurant organiseert een proeverij met kruiden en groenten uit de moestuin van de Stadshof. Een aantal ondernemers gebruikt de tuin als pop up store om hun producten op ludieke wijze te presenteren. Door de variëteit aan activiteiten worden de verschillende doelgroepen continu geprikkeld. De activiteiten vinden echter steeds op beschutten schaal plaats. Met respect voor de kwaliteit die de Stadshof van nature heeft, een rustpunt in de binnenstad met op gezette tijden een verrassend zinderende beleving.

ONTDEKKEN

De verrassing zit op meerdere vlakken. Je laat je verrassen door de natuurlijke omgeving, de rust. Door de spannende padjes die telkens een ander beeld opleveren. Maar je kunt je ook laten verrassen door de events die er (zo in en dan) op kleinschalige schaal plaatsvinden.

Dit alles komt spontaan tot stand. Samen ontdekken we hoe de Stadshof zich ontwikkelt. We gaan samen op avontuur en zijn samen op reis om de aantrekkingskracht van het gebied te ontwikkelen. Dit gebeurt wel op een eigenzinnige manier, want zonder lef kom je nergens. Steeds meer mensen zullen per toeval of via via van de Stadshof te horen krijgen en onderdeel willen zijn van wat je in de Stadshof kan ontdekken en beleven. Het zwaan-kleef-aan effect.

De Stadshof verbindt op prachtige ongebruikelijke wijze de panden met de tuin (de stenen met het groen), de buitenkant met de binnenkant, de bewoners met de ondernemers, de historie met de toekomst, stilte met levendigheid. De diverse contrasten maken van de Stadshof een spannende plek die continue verrast en waar steeds opnieuw iets te ontdekken is.

FANTASTISCHE PLEK • VERRASSING • VERWONDEREN • SPANNENDE PAADJES • ONDERWEG • GEHEIM PLEKJE • BIJ TOEVAL ONTDEKKEN • AVONTUUR • LEF • RUWE DIAMANT • INSPIREREND • VERWACHTINGSVOL • DWALEN • KLEINSCHALIG



COMMERCIEËLE RETAIL CONCEPTEN IN BINNENSTAD DEVENTER

HOE GAAT DE STADSHOF ERVOOR ZORGEN DAT ER ZO MIN MOGELIJK LEEGSTAND IS IN HET KERNWINKELGEBIED VAN DEVENTER? LAAT JE INSPIREREN DOOR DE ONDERSTAANDE CONCEPTEN

STORE & HOTEL CONCEPT
WINKEL, INRICHTING, PHOTOSHOOTS & AIR BNB
Een goed voorbeeld van dit concept is de 'petit magazin' Loft. Zij vestigen zich in mooie oude panden en hebben een woonwinkel op de begane grond en de appartementen op de bovenverdieping gevestigd. Door het toevoegen en onsluitbaar maken van de Stadshof is het nu mogelijk om dit concept ook toe te passen in hartje centrum Deventer!

SPACES FOR RENT CONCEPT
VERGADERRUIMTES, TRAININGEN
Een droomplek om te werken. Hier heb je de mogelijkheid om vergaderruimtes, flexwerkplekken te realiseren en trainingen te geven.

MIXED USE CONCEPT
FYSIEKE INVULLING BEGANE GROND
Door een andere invulling te geven aan de begane grond ontstaan er meer mogelijkheden en andere verdienmodellen:

- Begane grond geheel voor commerciële functie met gebruik van de tuin door de commerciële functie
- Begane grond knippen in voor en achter. Aan de voorkant van het pand een kleinere winkel. Achterste deel commercieel concept gekoppeld aan tuin.
- Begane grond knippen in voor en achter. Aan de voorkant van het pand een kleinere winkel. In het achterste deel kan gewoon worden.

Denk hierbij bijvoorbeeld aan:
The workstation Arnhem
De droom van Zwolle
Docks Apeldoorn

Denk hierbij aan een grote groep creatieve mensen die wonen & werken in de leegstaande panden, de ruimte die vrijkomt ombouwen tot woonruimte, een flexibele invulling bijvoorbeeld pop-up store's. En natuurlijk flexwerkplekken in de winkelpanden.

STADSE TUIN

TOT RUST KOMEN • GROENE OASE • RELAXED • ONTSPANNING • RUSTIGE UITSTRALING • CONTRAST MET DRUKKE BRINK • VEEL GROEN • VERBLIJVEN • STILTE, GELUID VAN VOGELS • BIJZONDERE TUIN • BESTAANDE KWALITEIT • WEINIG TOEVOEGEN

De Stadshof is een plek waar je tot rust komt en je vrijwillig kunt ontspannen. Aan de groene kwaliteiten die de Stadshof nu al heeft, hoef je maar weinig toe te voegen. De Stadshof dient als uitvlucht voor het dagelijkse heftige leven. Het is een ontspannen ruimte om te verblijven met vrienden en even rustig bij te komen, terwijl de vogels de achtergrondmuziek verzorgen. Of waar je in je eenijde van de geuren en kleuren van de tuin geniet, een ommetje maakt via de paadjes of via de veranda's en passages die de verschillende tuinen verbinden. De Stadshof is een prachtige stadse tuin, een groene oase van rust.

JE VOELT JE WELKOM • TOGETHER • VAN IEDEREEN • GEZELLIGHEID • SPONTAAN • BUURTLEVEN • WARM • LAAGDREMPELIG • ONTAPENEN • OPENBAAR TOEGANKELIJK • SAMENWERKING • UITNODIGING • VERBINDING • DEUREN OPZETTEN • NEUZEN DEZELFDE KANT OP

MET ELKAAR

De Stadshof is van iedereen. Zodra je de Stadshof binnenkomt, voel je je welkom. Het is een toegankelijke plek waar een harmonieuze en gezellige sfeer hangt. In eerste instantie trekken de jonge bewoners de aandacht, want die zijn er nu al. Maar de toevallige toerist of Deventenaar is ook van harte uitgenodigd om van de tuin te genieten of deel te nemen aan de activiteiten die op gezette tijden plaatsvinden. Overigens worden die activiteiten niet alleen door de bewoners georganiseerd. De deur staat open voor iedereen die met respect de kwaliteiten van de Stadshof waarneemt en wil benutten. Dus ook voor bezoekers of ondernemers die het initiatief willen nemen om anderen van de Stadshof te laten genieten. De spontaneiteit en laagdrempeligheid bieden de kans om samen op zoek te gaan naar de mogelijkheden en steeds nieuwe verbindingen te zoeken en te leggen.

De eensgezindheid die volgt uit de waardering voor het gebied is de drijvende kracht om samen steeds meer vorm te geven aan dit unieke stadse binnenstad. De Stadshof groeit op deze manier uit tot een plek waar je nooit meer weg wil!

Transfor- matieplan Lange B 54 - 56



CONCEPT

Locatie : Lange Bisschopstraat 54-56 (voormalige Blokker)

Betreft : Toevoeging 5 appartementen boven winkel in
bestaande en nieuwbouw

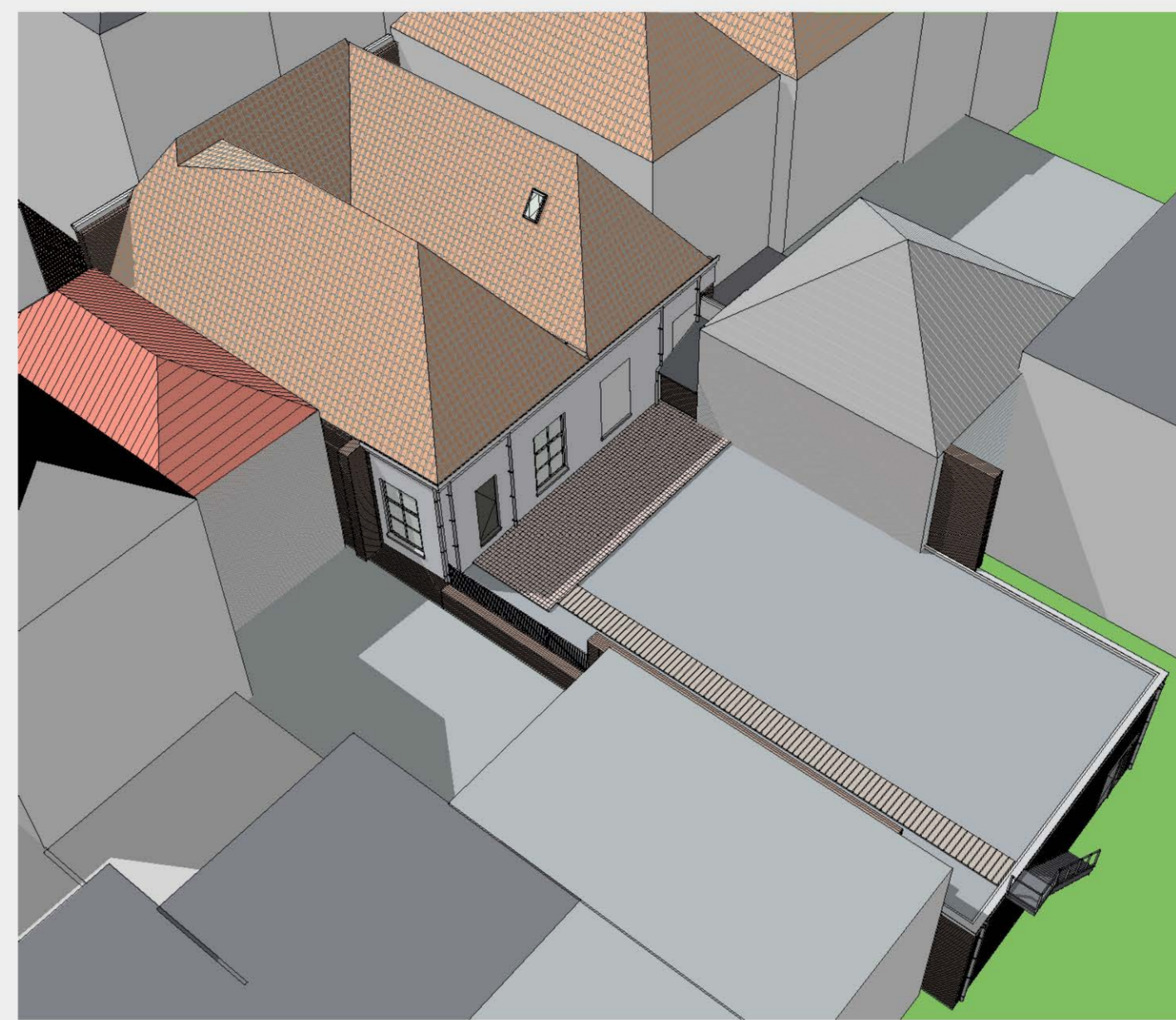
Status : Planvorming

Eigenaar : Dalpha Real Estate

Architect : I'M architecten



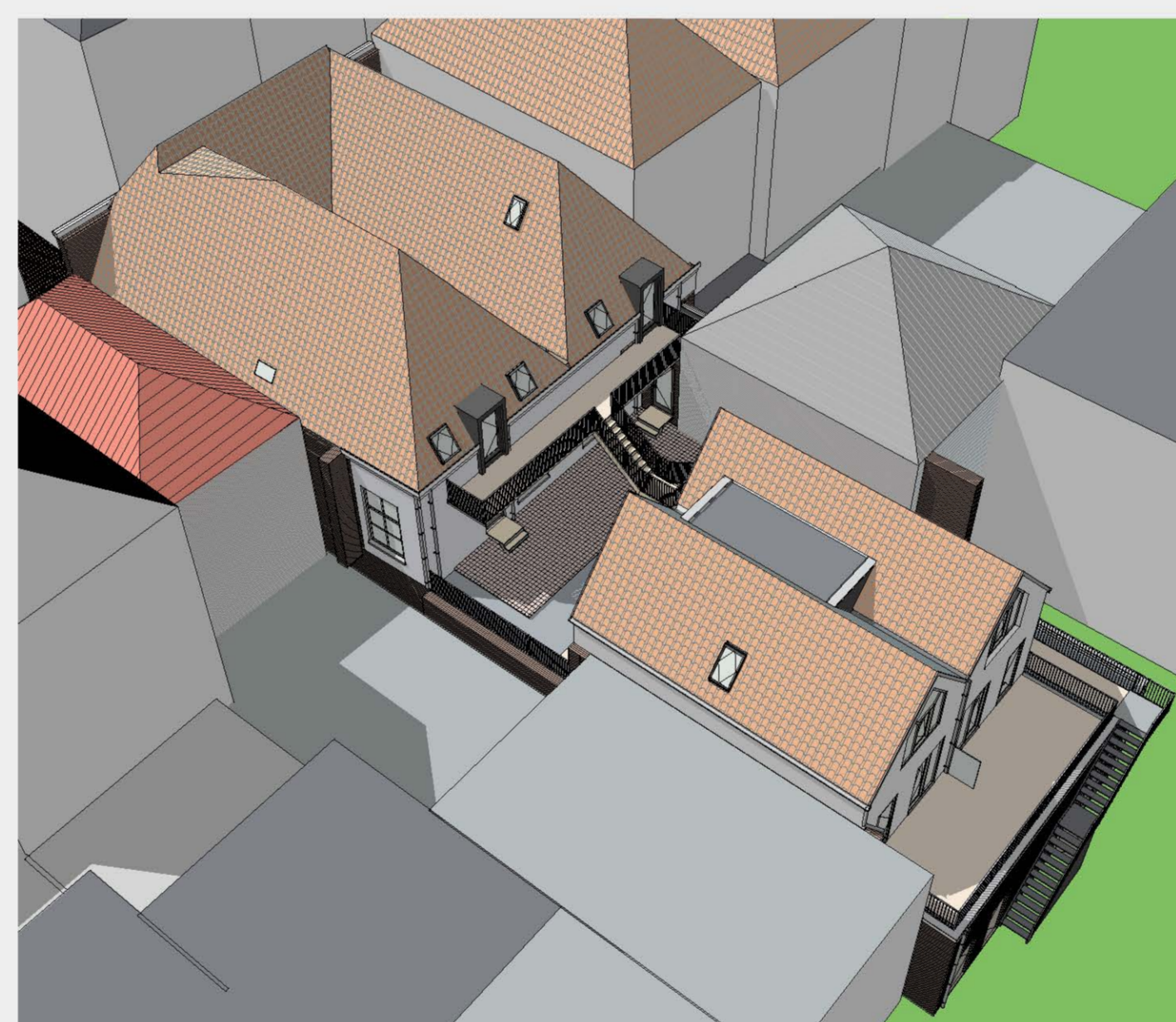
Ligging



Situatie bestaand



Achtergevel bestaand



Situatie nieuw



Situatie nieuw



Situatie nieuw



Situatie nieuw

Transfor- matieplan Lange B 58 - 62

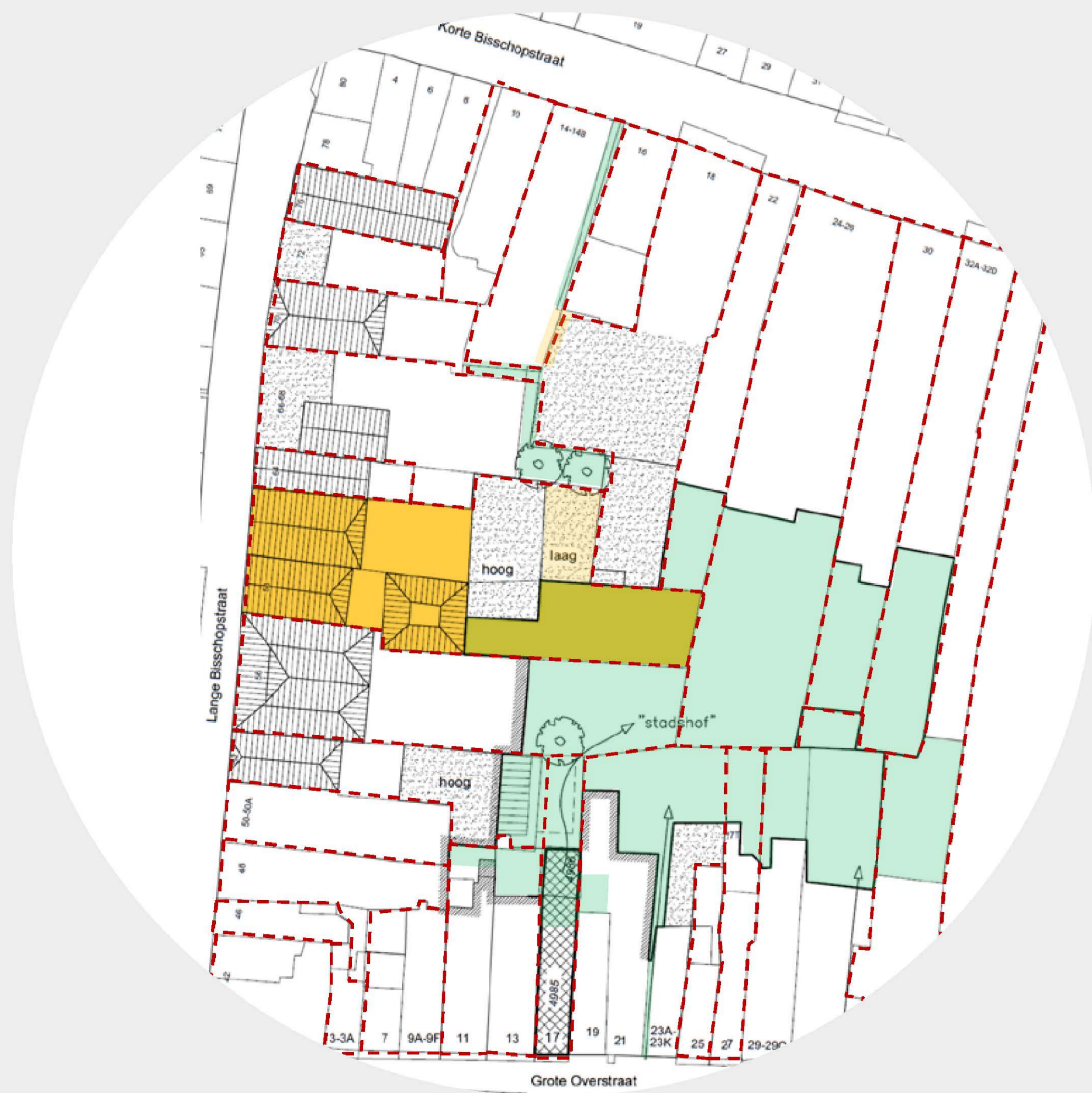


CONCEPT

Locatie : Lange Bisschopstraat 58-62 (WE)
Betreft : Toevoeging 14 appartementen (51-88 m²)
 boven winkel in bestaande en nieuwbouw
Status : Planvorming
Eigenaar : Innova Investments bv
Architect : INTOarchitecture

INNOVA
INVESTMENTS

ARCHI
TEC
TURE
INTO



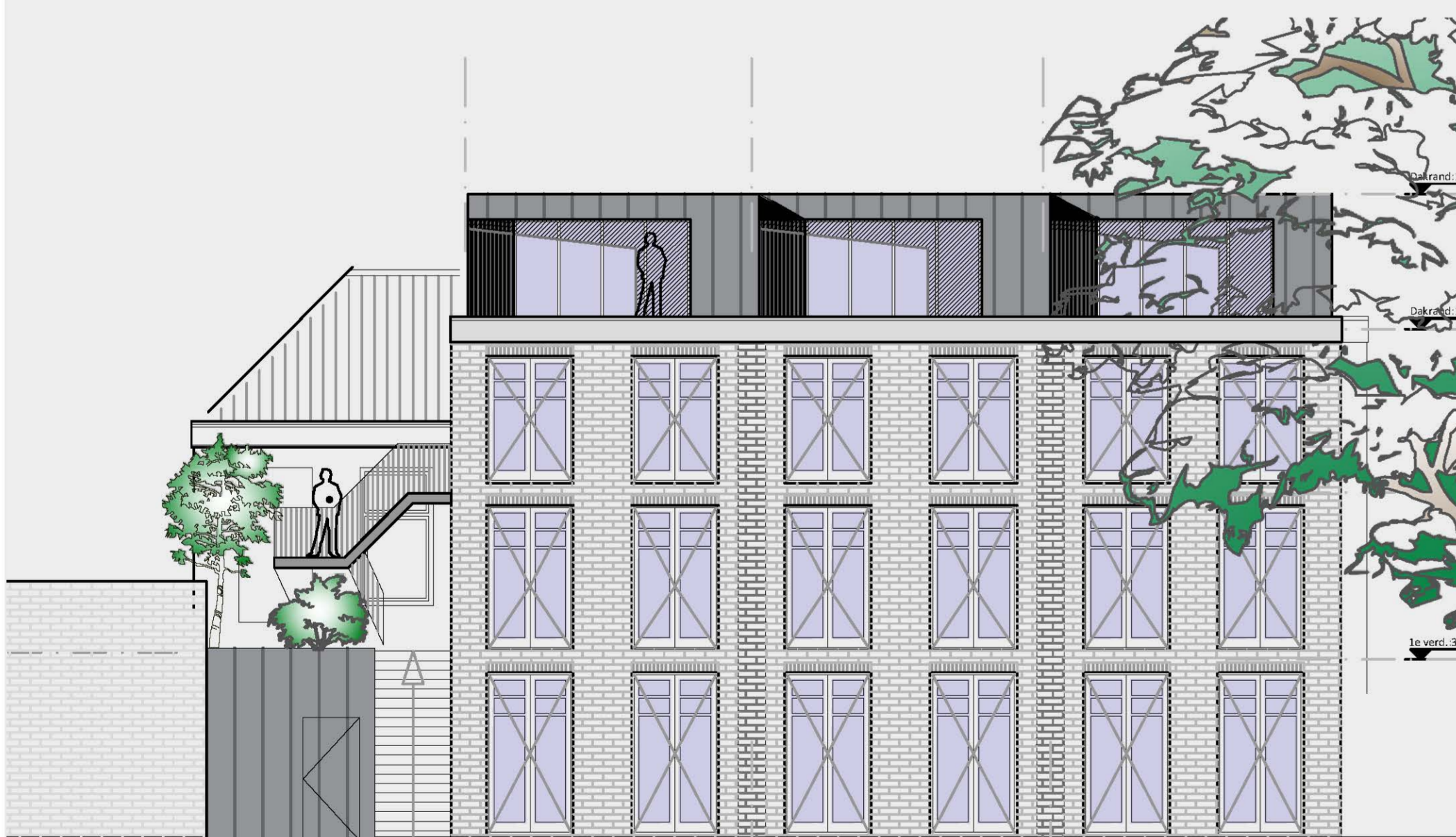
Ligging



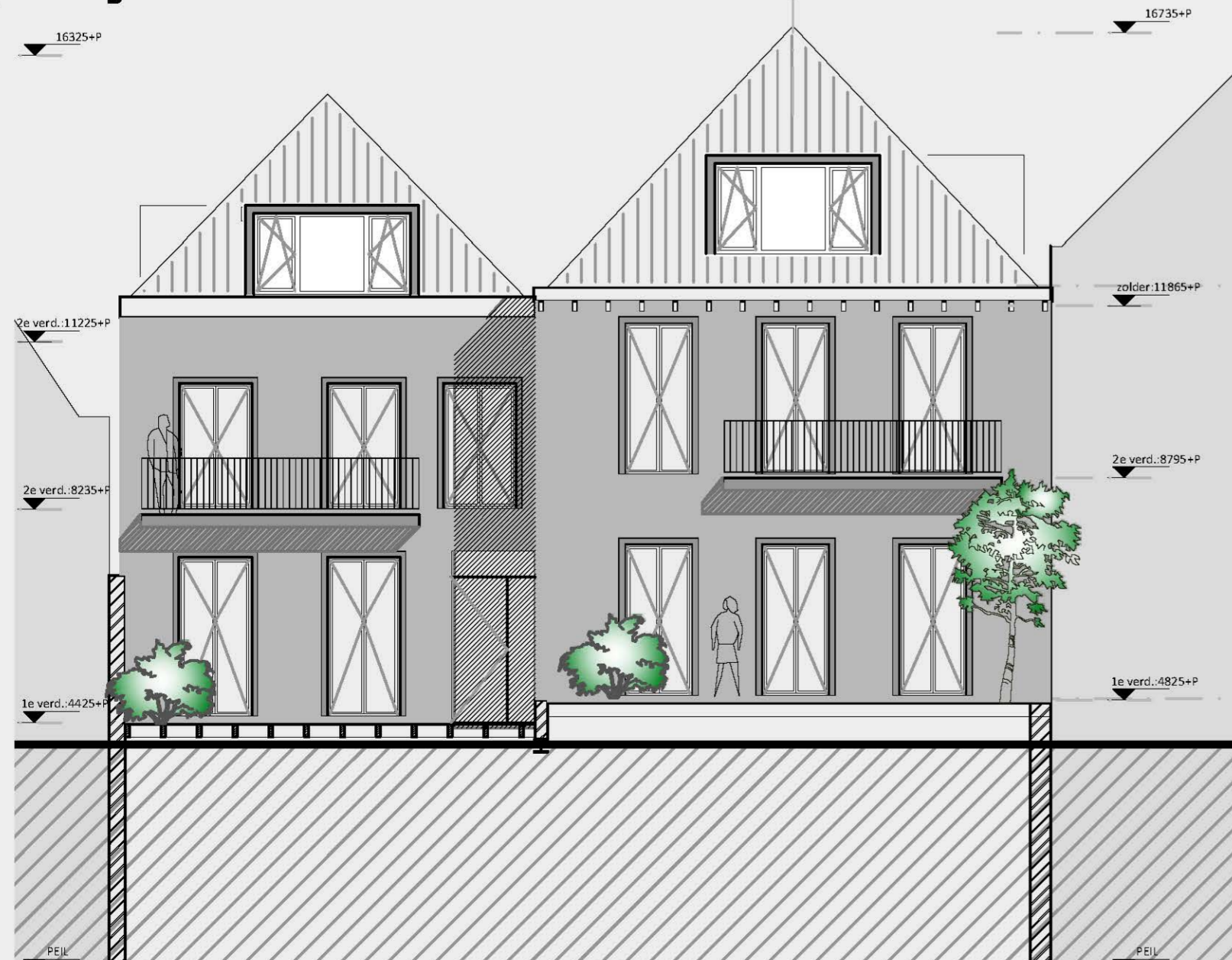
Pakhuis parkzijde bestaand



Achtergevel bestaand



Pakhuis parkzijde nieuw



Achtergevel nieuw



Pakhuis parkzijde en zijgevel nieuw

Transformatie- plan Grote Over- straat 11 - 15



Ligging

Locatie : Grote Overstraat 11-15
Betreft : Toevoeging 1 maisonnette, 3 appartementen
 + verbouwing winkelruimte in bestaande bouw
Status : start verbouwing zomer 2022
Eigenaar : Karel Lassche Vastgoed
Bouwbegeleiding : Bouwgenoot



Voorgevel geen aanpassingen



Voorgevel geen aanpassingen



Achtergevel bestaand



Achtergevel nieuw

