

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Onderwerp:

Concept Ontwikkelperspectief Broederenkwartier vrij geven voor externe consultatie

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 18-11-2025
Notanummer	: 2025-770
Datum	: 18-11-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Essen,
Bijlage(n)	: 20251008 Concept Ontwikkelperspectief Broederenkwartier.pdf, 20251022 Notitie haalbaarheid Broederenkwartier- vertrouwelijk.pdf

Parafering

11-11-2025: Programmamanager11-11-2025: Wethouder

Agendering

* 12-11-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 14-11-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

18-11-2025

B & W d.d.: 18-11-2025

Besluit

1. Het concept Ontwikkelperspectief Broederenkwartier vrij te geven voor een brede consultatie
2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van De notitie financiële haalbaarheid, gelet op artikel: artikel 5.1 tweede lid onder b (onderhandelingspositie / grex) en eerste lid onder c (concurrentiepositie) van de Woo.

Inleiding

Het Broederenplein kent een lange geschiedenis, van zeker 25 jaar, met de wens om het plein te versterken en te transformeren. In diverse (beleids)documenten is deze ambitie uitgesproken, waaronder recent nog het gebiedsprogramma Centrum & Schil (mei 2025), De Agenda Binnenstad Deventer 2.0 (april 2021) en de transformatieopgave Binnenstad Deventer (juli 2024). Tevens heeft de raad in een motie "Herinrichting Triple B-pleinen" (juli 2023) het college gevraagd hoe te komen tot herinrichtingsplannen voor oa het Broederenplein.

Het Broederenplein kan niet los gezien worden van zijn omgeving in de binnenstad van Deventer. Om die reden wordt gesproken over een groter deel dan het plein; het Broederenkwartier. Het Broederenkwartier is een van de belangrijkste gebieden binnen de binnenstad van Deventer die in economisch opzicht en belevingswaarde achterblijven. Het gebied is een belangrijke verbinding tussen de Smedenstraat en de Broederenstraat/ Engestraat. Ook de interactie tussen de (functies van de) panden en de openbare ruimte/verblijfskwaliteit is van belang.

Ook wordt verwacht dat de locatie een aanzienlijke bijdrage (ca. 90 appartementen) kan leveren aan de woningbouwopgave. We achten het noodzakelijk tot een (her)ontwikkeling/revitalisatie van dit gebied te komen zodat er meer perspectief komt voor bewoners, consumenten, vastgoedeigenaren en retailers. Het Broederenkwartier kan een grote bijdrage leveren aan de vitaliteit van de binnenstad. Deze historische binnenstedelijke plek heeft veel potentie.

Door een visie te ontwikkelen, deskundige ondersteuning te bieden bij de planontwikkeling en investeringen in de openbare ruimte in te zetten als aanjager, willen we als overheid de ontwikkeling van het Broederenkwartier stimuleren.

Het Ontwikkelperspectief Broederenkwartier moet gelezen worden als een uitnodiging voor initiatiefnemers om werk te maken van de voorgestelde ontwikkelrichting. Op veel punten is er binnen de kaders ruimte voor interpretatie en het is denkbaar dat er voorstellen op tafel komen waarin in dit document niet is voorzien.

Het concept Ontwikkelperspectief is tot stand gekomen door een afstemming met de diverse beleidsvelden en gesprekken met stakeholders. Na vrijgave door het college wordt met het concept perspectief een brede consultatie met stakeholders uitgevoerd. We willen de stad nadrukkelijk uitnodigen om te reageren op dit perspectief. Hierna kan het stuk worden bijgesteld en vast worden gesteld door de gemeenteraad. Als onderdeel van het ontwerp van het plein wordt ook de definitieve inpassing van de Bürgi Fontein in het Broederenkwartier uitgewerkt.

Na vaststelling vormt dit ontwikkelperspectief de basis voor het vervolg: een door een ontwikkelende partij op te stellen masterplan, waarin deze ontwikkeling verder zal worden geconcretiseerd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het doel van deze fase is het ruimtelijk, programmatisch en organisatorisch verkennen van een mogelijke ontwikkeling Broederenkwartier. Dit zal inzicht geven in de mogelijke randvoorwaarden, scope en samenwerkingsvorm voor deze ontwikkeling.

Het algemene doel van deze ontwikkeling richt zich op:

- het versterken van de economische vitaliteit van dit deel van de stad;
- het toevoegen van extra woningen;
- het versterken van de beleving en ruimtelijke kwaliteit.

Kader

- * Gebiedsprogramma Centruumschil, "de creatieve stedeling centraal", juni 2020.
- * Agenda Binnenstad 2.0, 20 april 2021
- * 4e stadsarrangement Deventer, 29 juni 2021. (project 1.2 Handelingsperspectief Broederenkwartier)
- * Motie P 3.3. Herinrichting triple B-Pleinen, d.d. 2023-07-12
- * Raadsmededeling motie Triple B-pleinen (Broederenplein, Beestenmarkt, Brink-Bathmen), nota 2024-355, d.d. 23-04-2024
- * Raadsbesluit Visie op hoger bouwen in Deventer, nota 2024-78, d.d. 17-4-2024
- * Raadsmededeling Bouwstenen omgevingsvisie horeca- en detailhandel, nota 2024-695, d.d. 1-10-2024
(incl. Transformatieopgave Binnenstad Deventer, BRDG Advies 28-06-2024).
- * Gebiedsprogramma Centrum & Schil, nota 2025-360, d.d. 20-5-2025

Betrokken partijen en participatie

Het huidige concept perspectief is opgesteld met een bijdrage van de verschillende gemeentelijke disciplines. Hiernaast is enkele keren gesproken met 3 belangrijke vastgoedeigenaren, waaronder woningbouwcorporatie Rentree, die essentieel zijn voor transformatie.

Na behandeling van deze nota zal een brede consultatie met diverse stakeholders worden gehouden waarin het perspectief wordt toegelicht en de stakeholders worden geraadpleegd (participatieladder trede 2) om te komen tot een definitieve versie. Dit in afstemming met de gebiedscommunicatie Centrum & Schil.

Toelichting op participatiebeleid

Na behandeling in het college zal: * de raadsmededeling aangeboden worden aan de raad; * de nota en het concept Ontwikkelvisie Broederenkwartier openbaar worden maken; * dit kenbaar worden gemaakt middels een persbericht; * gesproken worden met enkele stakeholders; * een brede consultatie houden worden met alle stakeholders middels een informatieavond (trede 2 participatieladder, raadplegen); * het ontwikkelperspectief worden bijgesteld en laten worden vastgesteld door de gemeenteraad. Vooruitlopend aan een brede consultatie zal het actuele concept ontwikkelperspectief individueel besproken worden met enkele stakeholders, waaronder: - IJsselstervastgoed bv - Woningbouwvereniging Rentree - Eigenaar winkels onder de Meijershof (Broederenplein 2 en 4; Kik, Beautyluxx.) - Vereniging van eigenaren Meijershof - Bestuur Broederenkerk - schoolbesturen Hagenpoort en Windroos. Hierna zal een brede consultatie met diverse stakeholders worden gehouden waarin de inhoud en het proces worden toegelicht en de stakeholders worden geraadpleegd (participatieladder trede 2). Eventuele reacties of verbeteringen zullen aansluitend verwerkt worden in de definitieve versie, die ter vaststelling aangeboden zal worden aan de gemeenteraad.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

- * Het ontwikkelperspectief geeft ruimte aan, de realisatie van woningen, het versterken van de openbare ruimte, invulling door het Grootwinkelbedrijf, de doorbloeding van de binnenstad door het herstel van een rondje en het terugbrengen van het stedelijk weefsel.
- * Het perspectief sluit aan bij de centrale ambitie en de drie leidende ontwikkelprincipes van Centrum & Schil.
- * Met het Ontwikelperspectief neem het college en de raad zelf initiatief op deze strategische locatie. Het college en de raad geven richting aan de mogelijkheden voor de ontwikkeling van het Broederenkwartier. Hiermee kunnen partijen verleid worden het Broederenkwartier te ontwikkelen.
- * Om initiatieven te stimuleren is het nu wenselijk om de kansen en het perspectief voor deze locatie te delen met diverse stakeholders.
- * De gemeenteraad heeft in 2023 gevraagd om een degelijk perspectief.

Argumenten tegen:

- * Eigenaren, huurders, bewoners en andere belanghebbenden uit de omgeving kunnen kritisch zijn op het perspectief vanwege mogelijke gevolgen, zoals oa verdere verdichting door het toevoegen van woningen. Evenwel is dit concept juist bedoeld om het gesprek te starten en een richting mee te geven.
- * Door het vroegtijdig naar buiten treden met het ontwikkelperspectief kan een onwenselijke situatie ontstaan voor de eigenaren, die in gesprek zijn met de huurders. Momenteel loopt de overdracht van de supermarkt naar een ander eigenaar.
- * Het naar buiten treden kan de verwachting wekken dat een transformatie binnen

afzienbare tijd ingezet kan worden. Er is nog geen ontwikkelende partij bekend waardoor het vervolg nog onzeker is. Het zou mooi zijn om gezamenlijk naar buiten te treden met ontwikkelende partij die zijn commitment uitspreekt om een masterplan op te gaan stellen.

* De daadwerkelijke realisatie is van allerlei factoren afhankelijk is zoals de financiële haalbaarheid en diverse beleidsuitgangspunten zoals o.a. parkeren, bereikbaarheid, cultuurhistorie.

Financiële consequenties en dekking

Vanuit de Agenda Binnenstad Deventer 2.0 en het Vierde Stadsarrangement (subsidie vanuit provincie Overijssel) is een bedrag van € 70.000 beschikbaar gesteld voor het opstellen van onderhavig ontwikkelperspectief en het voeren van gesprekken met de huidige eigenaren en eventuele toekomstige ontwikkelaars. Dit bedrag is inmiddels benut voor de opstellen van het concept ontwikkelperspectief en de genoemde gesprekken.

Door langere looptijd, extra personele inzet, het opnemen van de communicatie over het perspectief en de complexiteit van de locatie in relatie tot het lopende beleid (oa Centrum&Schil, parkeren, woningbouwopgave) is een overschrijding ontstaan van het beschikbare budget uit het vierde stadsarrangement. Voor het definitief maken van het ontwikkelperspectief wordt verwacht dat een aanvullend plankostenbudget van € 35.000 nodig is om de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- houden brede consultatie	€ 25.000
- bijstellen ontwikkelperspectief	€ 6.500
- vaststelling gemeenteraad	€ 3.500

Onderzocht wordt of er aanvullende dekking vanuit de subsidie mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is zal € 35.000 ten laste van het jaarrekeningresultaat 2025 komen.

Aansluitend zullen in de periode 2026 -2027 gesprekken met initiatiefnemers worden gevoerd en zal het naar verwachting nodig zijn om onderzoeken uit te voeren om vragen te kunnen beantwoorden. Hoe lang deze fase zal duren is nog onbekend. Hiervoor is tevens inzet van gemeente Deventer benodigd. Hierna kan een intentieovereenkomst worden gesloten met een ontwikkelende partij, waarbij de gemeentelijke plankosten verrekend kunnen worden.

Voor het vervolgtraject tot het afsluiten van de intentie overeenkomt met een ontwikkelende partij is € 150.000 plankostenbudget benodigd. We stellen voor dit te dekken uit het bedrag Motie 3.3. "Herinrichting Triple-B pleinen Deventer" (d.d. 12 juli 2023). De benodigde werkzaamheden passen goed in de scope van betreffende motie, waarin is opgenomen dat "Voor het Broederenplein is een handelingsperspectief nodig voor het plein en aanliggend vastgoed. Er zijn kansen voor meer woningen en cofinanciering uit andere fondsen. Dit plein maakt prominent onderdeel uit van de agenda binnenstad in het voorportaal." In deze motie is tevens een indicatie van €1.000.000 per plein opgenomen.

Het beschikbaar stellen van deze middelen zal in het voorjaar 2026 (Q2) worden voorgelegd aan de gemeenteraad voor nadere besluitvorming. Dit in combinatie met de ander 2 pleinen (Brink Bathmen en Beestenmarkt) uit de Motie "Herinrichting Triple-B pleinen Deventer".

Ten aanzien van de financiële haalbaarheid wordt verwezen naar het concept Ontwikkelperspectief Broederenkwartier hoofdstuk 6. Naast de inzet van een ontwikkelende partij voor transformatie van het vastgoed zal ook de inzet van de gemeente noodzakelijk zijn. In de vastgestelde meerjarenprogramering onderhoud openbare ruimte en 'Meerjareninvestering Deventer' (MJOP-MIND) 2026-2027 zijn geen werkzaamheden in de openbare ruimte in de omgeving van het Broederenkwartier opgenomen. De

benodigde ingrepen in de openbare ruimte zullen naar verwachting randvoorwaardelijk zijn voor de transformatie van het vastgoed. Een en ander zal verder uitgewerkt worden in de vervolgfase (masterplan, anterieure overeenkomst) tezamen met een ontwikkelende partij. Dan zullen ook de financiële consequenties inzichtelijk worden gemaakt voor de verdere uitvoering.

Openbaarmaking en communicatie

Na behandeling in het college:

- * raadsmededeling aan te bieden aan de raad
- * de nota en het concept Ontwikkelvisie Broederenkwartier openbaar maken
- * dit kenbaar te maken middels een persbericht
- * gesprekken te voeren met enkele stakeholders
- * een brede consultatie te houden met alle stakeholders middels een informatieavond (trede 2 participatieladder, raadplegen)
- * het ontwikkelperspectief bijstellen en laten vaststellen door de gemeenteraad

Aanpak en uitvoering

Na besluitvoering in het college en het informeren van de gemeenteraad worden de volgende stappen gezet:

- * november gesprekken voeren met direct betrokkenen.
- * november - december naar buiten treden met concept Ontwikkelperspectief.
- * januari - maart definitief perspectief opstellen en ter vaststelling aanbieden aan gemeenteraad.
- * januari – september 2026 gesprekken met ontwikkelende partijen (afhankelijk van derden).

Parallel aan dit proces zal het college de raad in het voorjaar 2026 (Q2) informeren over de verdere invulling van de Motie 3.3. "Herinrichting Triple B-pleinen Deventer".

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Concept Ontwikkelperspectief Broederenkwartier vrij geven voor externe consulatie		
Nummer	2025-770	Portefeuillehouder	Wethouder Van Essen,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	18-11-2025

Inleiding

Het Broederenplein kent een lange geschiedenis, van zeker 25 jaar, met de wens om het plein te versterken en te transformeren. In diverse (beleids)documenten is deze ambitie uitgesproken, waaronder recent nog het gebiedsprogramma Centrum & Schil (mei 2025), De Agenda Binnenstad Deventer 2.0 (april 2021) en de transformatieopgave Binnenstad Deventer (juli 2024). Tevens heeft de raad in een motie "Herinrichting Triple B-pleinen", (juli 2023) het college gevraagd hoe te komen tot herinrichtingsplannen voor oa het Broederenplein.

Het Broederenplein kan niet los gezien worden van zijn omgeving in de binnenstad van Deventer. Om die reden wordt gesproken over een groter deel dan het plein; het Broederenkwartier. Het Broederenkwartier is een van de belangrijkste gebieden binnen de binnenstad van Deventer die in economisch opzicht en belevingswaarde achterblijven. Het gebied is een belangrijke verbinding tussen de Smedenstraat en de Broederenstraat/ Engestraat. Ook de interactie tussen de (functies van de) panden en de openbare ruimte/verblijfskwaliteit is van belang.

Ook wordt verwacht dat de locatie een aanzienlijke bijdrage (ca. 90 appartementen) kan leveren aan de woningbouwopgave. We achten het noodzakelijk tot een (her)ontwikkeling/revitalisatie van dit gebied te komen zodat er meer perspectief komt voor bewoners, consumenten, vastgoedeigenaren en retailers. Als onderdeel van het ontwerp van het plein wordt ook de definitieve inpassing van de Bürgi Fontein in het Broederenkwartier uitgewerkt. Het concept Ontwikkelperspectief is tot stand gekomen door een afstemming met stakeholders en diverse gemeentelijke beleidsvelden. Komende periode zal met het concept perspectief een brede consultatie met stakeholders uitgevoerd worden. Het perspectief kan gelezen worden als een uitnodiging aan de stad om het gesprek te starten over de gewenste ontwikkelrichting.

Door een visie te ontwikkelen, deskundige ondersteuning te bieden bij de planontwikkeling en investeringen in de openbare ruimte in te zetten als aanjager, willen we als overheid de ontwikkeling van het Broederenkwartier stimuleren. We hopen hiermee dat ontwikkelende partijen "de handschoen oppakken". Hierna kan het stuk worden bijgesteld en ter vaststelling aangeboden worden aan de gemeenteraad.

Na vaststelling vormt dit ontwikkelperspectief de basis voor het vervolg, waarbij een masterplan opgesteld zal worden in opdracht van een ontwikkelende partij, waarin (de haalbaarheid van) de ontwikkeling verder zal worden onderzocht en geconcretiseerd.

Kader

- * Omgevingsvisie, "Expeditie Deventer", 2019
- * Gebiedsprogramma Centrumschil, "de creatieve stedeling centraal", juni 2020.
- * Agenda Binnenstad 2.0, 20 april 2021
- * 4e stadsarrangement Deventer, 29 juni 2021. (project 1.2 Handelingsperspectief Broederenkwartier)
- * Motie P 3.3. Herinrichting triple B-Pleinen, d.d. 2023-07-12
- * Raadsmededeling motie Triple B-pleinen, nota 2024-355, d.d. 23-04-2024
- * Raadsbesluit Visie op hoger bouwen in Deventer, nota 2024-78, d.d. 17-4-2024

- * Raadsmededeling Bouwstenen omgevingsvisie horeca- en detailhandel, nota 2024-695, d.d. 1-10-2024 (incl. Transformatieopgave Binnenstad Deventer, BRDG Advies 28-06-2024).
- * Gebiedsprogramma Centrum & Schil, nota 2025-360, d.d. 20-5-2025

Kern van de boodschap

Het Broederenkwartier kan een grote bijdrage leveren aan de vitaliteit van de binnenstad. Deze historische binnenstedelijke plek tegen het kernwinkelgebied, heeft veel potentie.

Het kan een bruisende plek worden voor bewoners, bezoekers en ondernemers, die ook in economisch opzicht de stad versterkt.

Door een gemeentelijke visie te ontwikkelen, deskundige ondersteuning te bieden bij de planontwikkeling en investeringen in de openbare ruimte in te zetten als aanjager, willen we als overheid de ontwikkeling van het Broederenkwartier stimuleren. We willen de stad nadrukkelijk uitnodigen om te reageren op dit perspectief.

Het doel van deze fase is het ruimtelijk, programmatisch en organisatorisch verkennen van een mogelijke ontwikkeling Broederenkwartier. Dit zal inzicht geven in de mogelijke randvoorwaarden, scope en samenwerkingsvorm voor deze ontwikkeling.

Het algemene doel van deze ontwikkeling richt zich op:

- het versterken van de economische vitaliteit van dit deel van de stad;
- het toevoegen van extra woningen;
- het versterken van de beleving en ruimtelijke kwaliteit.

Nadere toelichting

Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen

De ontwikkeling valt onder de door de raad vastgestelde "Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen" (sept 2025) aangezien verwacht wordt dat er meer dan 50 woningen zullen worden ontwikkeld. Het Ontwikkelperspectief Broederenkwartier moet gelezen worden als een uitnodiging voor initiatiefnemers om "werk te maken" van de voorgestelde ontwikkelrichting. Op veel punten is er binnen de kaders ruimte voor interpretatie en het is denkbaar dat er voorstellen op tafel komen waarin in dit document niet is voorzien.

In de "Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen" wordt expliciet gewezen op de onderstaande punten:

- 1) vastgestelde kaders; Deze zijn opgenomen onder punt 2 van deze raadsmededeling.
- 2) wijziging van kaders; Naar verwachting zal voor de toekomstige ontwikkeling een wijziging noodzakelijk zijn van : oa bestemming, bouwhoogte, verkeersregime (kruising Sijzenbaanplein-Smedenstraat) en parkeeropgave. Dit hangt ook af van de actualisatie van oa de omgevingsvisie en het parkeerbeleid.
- 3) vast te stellen kaders; Aan de gemeenteraad zal in een latere fase een voorstel worden gedaan tot wijziging van geldende kaders. Naar verwachting zullen deze kaders pas definitief vastgesteld gaan worden in de masterplanfase als de haalbaarheid door een ontwikkelende partij verder onderzocht is. Het beeld dat in het perspectief wordt geschetst vormt een uitnodiging en inspiratie voor ontwikkelende partijen.

Aanpak - participatie

Het ontwikkelperspectief geeft ruimte aan, de realisatie van woningen, het versterken van de openbare ruimte, invulling door een Grootwinkelbedrijf, de doorbloeding van binnenstad door herstel van een winkelrondje en het terugbrengen van het stedelijk weefsel. Het perspectief sluit aan bij de centrale ambitie en de drie leidende ontwikkelprincipes van Centrum & Schil. Met het Ontwikkelperspectief neem het college en de raad zelf initiatief op deze

strategische locatie. Het is nu wenselijk om de beschikbare informatie over de kansen en het perspectief op de locatie en het te doorlopenproces te delen met diverse stakeholders. Het college en de raad geven richting aan de mogelijkheden voor de ontwikkeling van het Broederenkwartier waardoor partijen verleid worden het Broederenkwartier te ontwikkelen.

Eigenaren, huurders, bewoners en andere belanghebbenden uit de omgeving kunnen kritisch zijn op het perspectief vanwege mogelijke gevolgen in hun omgeving. Evenwel is dit concept juist bedoeld om over dit stuk binnenstad het gesprek te starten en een richting mee te geven. Momenteel is nog geen ontwikkelende partij bekend waardoor het vervolgproces nog niet geheel duidelijk is. Daarnaast is de daadwerkelijke realisatie nog van diverse factoren afhankelijk, zoals de financiële haalbaarheid en diverse beleidsuitgangspunten zoals o.a. parkeren, bereikbaarheid, programma en cultuurhistorie.

Het huidige concept perspectief is opgesteld met een bijdrage van belangrijke vastgoedeigenaren die essentieel zijn voor transformatie en verschillende gemeentelijke disciplines. Met het concept ontwikkelperspectief zal een brede consultatie met diverse stakeholders worden gehouden waarin het perspectief wordt toegelicht en de stakeholders worden geraadpleegd (participatieladder trede 2) om te komen tot een definitieve versie. Dit in afstemming met de gebiedscommunicatie Centrum & Schil.

Het actuele concept ontwikkelperspectief zal tevens individueel besproken worden met enkele stakeholders, waaronder:

- IJsselstervastgoed bv
- Woningbouwvereniging Rentree
- Eigenaar winkels onder de Meijershof (Broederenplein 2 en 4)
- Vereniging van eigenaren Meijershof
- Bestuur Broederenkerk
- bestuur scholen Hagenpoort en Windroos

Na de consultatie middels een informatieavond over het concept Ontwikkelperspectief waar inhoud en proces verder worden toegelicht zullen eventuele reacties of verbeteringen verwerkt worden in de definitieve versie, die ter vaststelling aangeboden zal worden aan de gemeenteraad.

Parallel aan dit proces zal het college de raad in het voorjaar 2026 (Q2) informeren over de verdere invulling van de Motie 3.3. "Herinrichting Triple B-pleinen Deventer".

Financiële consequenties

Vanuit de Agenda Binnenstad Deventer 2.0 en het Vierde Stadsarrangement (subsidie vanuit provincie Overijssel) is een bedrag van € 70.000 beschikbaar gesteld voor het opstellen van onderhavig ontwikkelperspectief en het voeren van gesprekken met de huidige eigenaren en eventuele toekomstige ontwikkelaars.

Door langere looptijd, extra personele inzet, het opnemen van de communicatie over het perspectief en de complexiteit van de locatie in relatie tot het lopende beleid (oa Centrum&Schil, parkeren, woningbouwopgave) is een overschrijding ontstaan van het beschikbare budget uit het vierde stadsarrangement. Voor het definitief maken van het ontwikkelperspectief wordt verwacht dat een aanvullend plankostenbudget van € 35.000 nodig is om een brede consultatie te houden, het perspectief bij te stellen en gereed te maken voor vaststelling door de gemeenteraad.

Onderzocht wordt of er aanvullende dekking vanuit de subsidie mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is zal € 35.000 ten laste van het jaarrekeningresultaat 2025 komen.

Aansluitend zullen in de periode 2026 -2027 gesprekken met

initiatiefnemers worden gevoerd en zal het naar verwachting nodig zijn om onderzoeken uit te voeren om vragen te kunnen beantwoorden. Hoe lang deze fase zal duren is nog onbekend. Hiervoor is tevens inzet van gemeente Deventer benodigd. Hierna kan een intentieovereenkomst worden gesloten met een ontwikkelende partij, waarbij de gemeentelijke plankosten verrekend kunnen worden.

Voor het vervolgtraject tot het afsluiten van de intentie overeenkomst met een ontwikkelende partij is € 150.000 plankostenbudget benodigd. We stellen voor dit te dekken uit het bedrag Motie 3.3. “Herinrichting Triple-B pleinen Deventer” (d.d. 12 juli 2023). De benodigde werkzaamheden passen goed in de scope van betreffende motie, waarin is opgenomen dat “Voor het Broederenplein is een handelingsperspectief nodig voor het plein en aanliggend vastgoed. Er zijn kansen voor meer woningen en cofinanciering uit andere fondsen. Dit plein maakt prominent onderdeel uit van de agenda binnenstad in het voorportaal.” In deze motie is tevens een indicatie van €1.000.000 per plein opgenomen. Het beschikbaar stellen van deze middelen zal in het voorjaar 2026 (Q2) worden voorgelegd aan de gemeenteraad voor nadere besluitvorming. Dit in combinatie met de ander 2 pleinen (Brink Bathmen en Beestenmarkt) uit de Motie “Herinrichting Triple-B pleinen Deventer”.

Ten aanzien van de financiële haalbaarheid wordt verwezen naar het concept Ontwikkelperspectief Broederenkwartier hoofdstuk 6.

Naast de inzet van een ontwikkelende partij voor transformatie van het vastgoed zal ook de inzet van de gemeente noodzakelijk zijn. In de vastgestelde meerjarenprogramering onderhoud openbare ruimte en ‘Meerjareninvestering Deventer’ (MJOP-MIND) 2026-2027 zijn geen werkzaamheden in de openbare ruimte in de omgeving van het Broederenkwartier opgenomen. De benodigde ingrepen in de openbare ruimte zullen naar verwachting randvoorwaardelijk zijn voor de transformatie van het vastgoed. Een en ander zal verder uitgewerkt worden in de vervolgfase (masterplan, anterieure overeenkomst) tezamen met een ontwikkelende partij. Dan zullen ook de financiële consequenties inzichtelijk worden gemaakt voor de verdere uitvoering.

ONTWIKKEL- PERSPECTIEF BROEDEREN- KWARTIER



Leeswijzer

Dit ontwikkelperspectief voor het Broederenkwartier is opgesteld door de gemeente Deventer. In het document worden de uitgangspunten en ambities beschreven voor de herontwikkeling van het Broederenkwartier, gelegen aan de rand van het kernwinkelgebied van de binnenstad. Het ontwikkelperspectief is te lezen als een richtinggevend document dat inzicht geeft in de ruimtelijke, programmatische en beeldkwalitatieve potenties van het gebied.

Het ontwikkelperspectief dient als basis voor het vervolgproces richting een masterplan en vormt een toetsingskader voor toekomstige planvorming. Het document is bedoeld als uitnodiging aan marktpartijen en andere betrokkenen om, binnen de geschetste kaders, te komen tot een haalbaar en gedragen ontwikkelconcept. Het geeft richting, maar vormt geen definitief eindbeeld.

De opbouw van het document is als volgt:

- In hoofdstuk 1 wordt de opgave geschetst en het doel van het ontwikkelperspectief toegelicht.
- Hoofdstuk 2 plaatst het Broederenkwartier binnen het bredere gebiedsprogramma Centrum & Schil, met aandacht voor verdichting, ontwikkelprincipes en de rol van de openbare ruimte.
- In hoofdstuk 3 wordt de locatie en het plangebied beschreven, liefst de doelstellingen voor het gebied.
- Hoofdstuk 4 bevat een uitgebreide analyse van de bestaande situatie, cultuurhistorie, omgevingskwaliteit en economisch potentie.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de ontwikkelrichting, met stedenbouwkundige uitgangspunten, programma's en invulling van een stedenbouwkundige schets. De schets is niet een opgave van een definitieve plan maar een illustratie van een mogelijke invulling.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en technische uitvoerbaarheid van de plannen.
- Het laatste hoofdstuk 7 het vervolgproces, de participatie en de planning richting een masterplan.

Met het ontwikkelperspectief beoogt gemeente Deventer het Broederenkwartier te transformeren tot een levendig, toekomstbestendig en onderscheidend onderdeel van de Deventer binnenstad, waar historie en hedendaags stadsleven elkaar versterken.

Datum : 8-10-2025

Versie : 4.0 – CONCEPT

Referentie : 238867-2025

Naam : P.H.J.M. de Leeuw / P.W. Sluiter

Uitgave : Gemeente Deventer

Vastgesteld : door B&W op

INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Opgave	
1.2 Potentie en momentum	
1.3 Ontwikkelperspectief	
1.4 Toetsingskader	
2. Centrum&Schil	6
2.1 Verdichten rondom station en binnenstad	
2.2 Centrale ambitie: de binnenstad naar buiten	
2.3 Focusgebieden	
2.4 Leidende ontwikkelprincipes	
2.5 Openbare ruimte centraal	8
3. Locatie & Doel	12
3.1 Beschrijving van de locatie	
3.2 Beschrijving van het plangebied	
3.3 Doelstelling	
4. Analyse	14
4.1 Sfeergebied	
4.2 Ontstaansgeschiedenis	
4.3 Bestaande situatie	18
4.4 Omgevingskwaliteit	24
4.5 Advies cultuurhistorie en beeldkwaliteit	26
4.6 Gebiedsontwikkeling en economische vitaliteit	
5. Ontwikkelrichting	28
5.1 Stedenbouwkundig concept: schakel in de binnenstad	
5.2 Uitgangspunten transformatie	30
5.3 Voorlopig programma en aandachtspunten	32
5.4 Uitgangspunten stedenbouwkundig kader	34
5.5 Stedenbouwkundige schets	36
6. Economische uitvoerbaarheid	40
6.1 Financiële ontwikkelpotentie	
6.2 Technische haalbaarheid	41
7. Vervolgproces en nawoord	42
7.1 Planproces	
7.2 Participatie	
7.3 Planning	
7.4 Nawoord	
7.5 Contact	43

1. INLEIDING

1.1 Opgave

Gemeente Deventer, vastgoedeigenaren en ondernemers, vertegenwoordigd in Stichting Deventer BinnenstadsManagement (SDBM), zien dat het Broederenkwartier een van de belangrijkste gebieden binnen de binnenstad van Deventer is die in economisch opzicht en in belevingswaarde achterblijft. Het gebied vormt een belangrijke schakel in het winkelgebied van de historische binnenstad - met name tussen de Smedenstraat en de Engestraat - en biedt mogelijkheden voor de woningbouwopgave binnen Centrum & Schil. Gemeente Deventer vindt het daarom noodzakelijk tot een herontwikkeling en revitalisatie van dit gebied te komen. Herontwikkeling draagt bij aan het ruimtelijk en economisch versterken van de binnenstad en biedt perspectief voor bewoners, consumenten, vastgoedeigenaren en retailers. Met dit ontwikkelperspectief worden de kansen en mogelijkheden voor het gebied in beeld gebracht om deze herontwikkeling in gang te zetten.

vastgoedontwikkelingen. Het Broederenplein kan daarbij anders van grootte en/of vorm zijn, of geheel verdwijnen.

Het ontwikkelperspectief:

- Is een instrument dat gebruikt wordt bij de kaderstelling en het strategisch beleid bij een gebiedsontwikkeling. Het wordt opgesteld door de gemeente Deventer. Het betreft de inhoudelijke voorbereiding op en onderbouwing van een wijziging van de omgevingsvisie ten behoeve van een specifiek initiatief of een gebieds- of locatieontwikkeling, wanneer een ontwikkeling als gewenst wordt beschouwd maar niet past binnen vigerende raadsaders.
- Wordt door de raad vastgesteld: er is sprake van een nieuw kader om een initiatief mogelijk te maken. Het is geen kerninstrument van de Omgevingswet maar zal op een later moment wel vervat worden in het omgevingsplan.
- Is een vertrekpunt voor het vervolg van de locatie- of gebiedsontwikkeling en kan leiden tot: Besluit Wijziging Omgevingsvisie, Besluit Wijziging Omgevingsplan, Kader voor Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit BOPA of een uitnodiging aan derden voor het opstellen van een Masterplan voor de locatie- of gebiedsontwikkeling.

1.2 Potentie en momentum

Binnen de historische binnenstad heeft het Broederenkwartier de potentie om onderdeel te worden van het kernwinkelgebied 2, biedt het ruimte voor extra woningen en kan het in sfeer en beleving beter aansluiten op de openbare ruimte van de historische straten en pleinen van de Deventer binnenstad. Er is een beperkt aantal eigenaren en er is interesse in (her)ontwikkeling van het bestaande vastgoed. Door visie te ontwikkelen, deskundige ondersteuning te bieden bij de planontwikkeling en investeringen in de openbare ruimte in te zetten, wil de gemeente Deventer de ontwikkeling van het Broederenkwartier stimuleren.

1.3 Ontwikkelperspectief

Om een goed beeld te krijgen van het karakter van deze plek en bewoners, consumenten, vastgoedeigenaren en retailers mee te nemen in de kansen die er liggen, is dit ontwikkelperspectief opgesteld. Het perspectief geeft inzicht in kansen en mogelijkheden, geeft richting voor de transformatie van het gehele gebied en is de basis voor locatieontwikkelingen, waaronder het Broederenplein. Het doel van dit perspectief is om synergie te ontwikkelen tussen de betrokken partijen. Indien het ontwikkelperspectief succesvol is, volgt de openbare ruimte de

1.4 Toetsingskader

Dit ontwikkelperspectief sluit aan op diverse kaders, zoals de Omgevingsvisie Deventer (2019), het Gebiedsprogramma Centrum&Schil en de Visie Deventer Circulair. Ook de herijking van de hoofdwegenstructuur, parkeerbeleid en het Mobiliteitsplan voor binnenstad en periferie zijn richtinggevend. De Visie op hoger bouwen, de Woonvisie Deventer, het Beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad, mobiliteits- en parkeerbeleid zijn de belangrijkste toetsingskaders. Samen vormen deze beleidsdocumenten de basis voor gebiedstransformaties en een toekomstbestendige inrichting van de openbare ruimte, waarin groei en



Indicatie plangebied Broederenkwartier

2. CENTRUM & SCHIL

2.1 Verdichten rondom station en binnenstad

Deventer is een stad met ambities en staat momenteel voor meerdere grote opgaves. Eén daarvan is de woningbouwopgave. Gemeente Deventer zoekt naar ruimte voor 11.000 woningen die gerealiseerd kunnen worden tot 2035. We versterken de arbeidsmarkt door te verjongen en talent aan Deventer te binden. Tegelijkertijd willen we de stad ook duurzamer, gezonder, aantrekkelijker en beter bereikbaar maken. Deventer kiest daarom eerst voor groei in de bestaande stad. We richten ons daarbij op bestaande kwaliteiten van de stad en de nabijheid van werk en voorzieningen. Daarom verdichten we in onder andere Centrum&Schil, het gebied rondom het station en de historische binnenstad. Hier creëren we aantrekkelijke en toekomstbestendige woonwerkmilieus op loopafstand van station en centrumvoorzieningen.

2.2 Centrale ambitie: de binnenstad naar buiten

Het Broederenkwartier maakt onderdeel uit van het gebiedsprogramma Centrum&Schil met als centrale ambitie "De binnenstad naar buiten". In Centrum & Schil worden de komende jaren meer dan 2.000 woningen (waarvan minimaal 50% betaalbaar) en 1.000 banen toegevoegd. Gezien de huidige schaal en maat van onze compacte binnenstad weten we zeker dat met de beoogde groei de beschikbare ruimte hier onder druk komt te staan. Daarom kijken we met meer aandacht naar de gebieden aan de buitenzijde van de Buitengracht: de schil rondom de binnenstad. In de afgelopen jaren hebben meerdere nieuwe ontwikkelingen de sprong over de Buitengracht gemaakt, waaronder het Havenkwartier en de transformatie van de Roto Smeets locatie. Hier is ruimte voor een nieuwe vorm van Deventer stedelijkheid, met behoud van de belangrijkste kernwaarden van een historische, ondernemende, culturele en gastvrije stad, toegankelijk voor iedereen.

In het gebiedsprogramma Centrum&Schil komen grote en complexe opgaven samen, die fysiek en programmatisch hun weerslag zullen hebben op

hun omgeving. Dat vraagt om afstemming tussen de vele lopende en toekomstige ontwikkelingen. De Ambitiekaart Centrum&Schil laat zien welke ambities en ontwikkelrichtingen gewenst zijn in de verschillende focusgebieden maar ook op het schaalniveau van Centrum&Schil als geheel.

2.3 Focusgebieden

Het gebiedsprogramma Centrum&Schil biedt een kader voor verdere uitwerkingen van ruimtelijke en programmatische opgaven in vier focusgebieden:

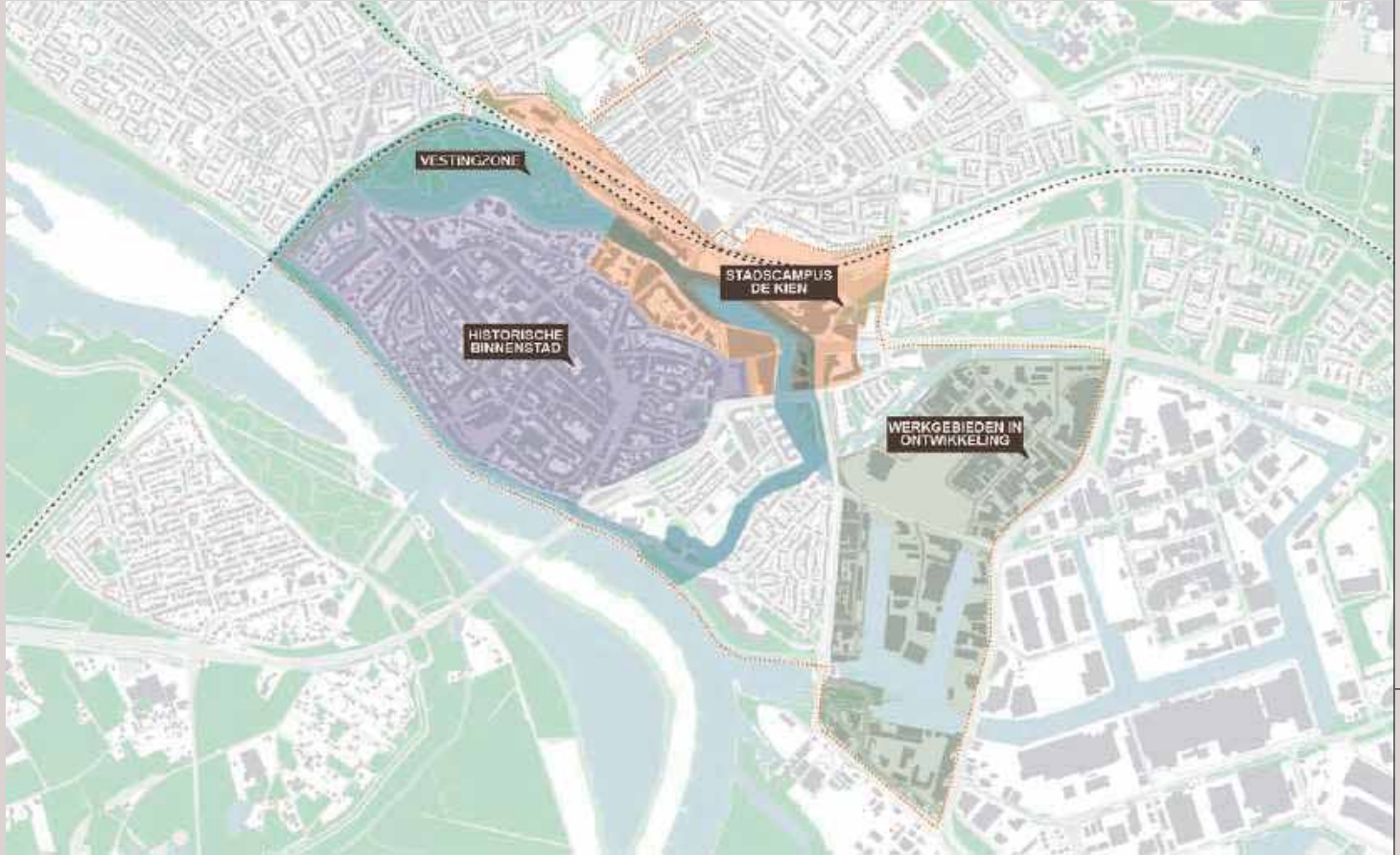
- Historische binnenstad
- Vestingzone
- Stadscampus de Kien
- Werkgebieden in ontwikkeling

In deze focusgebieden worden de belangrijkste ontwikkelingen binnen Centrum&Schil verwacht. Hier liggen de grootste opgaven en de meeste kansen voor een grote kwaliteitsimpuls, het herstellen van de verbindingen en het vergroten en versterken van het centrumgebied. Het Broederenkwartier ligt in het focusgebied Historische binnenstad.

2.4 Leidende ontwikkelprincipes

De toevoeging van nieuwe woon-, werk- en recreatieve functies draagt bij aan een sterk economisch, cultureel en sociaal vestigingsklimaat binnen Centrum&Schil. Zo trekken we nog meer talent aan en bieden we ruimte aan bewoners, ondernemers, ontspanning en cultuur. Om richting en sturing te geven aan zowel de ruimtelijke als de programmatische ontwikkeling van de Centrum&Schil wordt gewerkt vanuit drie leidende ontwikkelprincipes.

1. Méér Deventer Stedelijkheid: functies worden met elkaar gemengd. Wonen, werken en recreatieruimte worden integraal ontworpen, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en oog voor het Deventer DNA, schaal en maat. Ontwikkelingen liggen op loopafstand van het station en centrumvoorzieningen. Er wordt compacter en hoger gebouwd, waarbij woningen worden toegevoegd boven of achter een levendige plint. Vernieuwende woonmilieus



In deze focusgebieden worden de belangrijkste ontwikkelingen binnen Centrum&Schil verwacht

en woningtypes bedienen een brede mix aan doelgroepen.

waar mogelijk hersteld en versterkt wordt en er gewoond wordt boven winkels.

2. Gezonde Leefomgeving: De openbare ruimte wordt klimaatrobust en efficiënt ingericht, met meer ruimte voor voetganger, fietser en groen. Auto's parkeren in HUBS aan de rand van het centrum en parkeerplaatsen op maaiveld komen deels te vervallen. De vrijkomende openbare ruimte wordt ingezet voor beweging, ontmoeting en het stimuleren van de (sociale) gezondheid. Zowel transformatieopgaven als nieuwbouw zijn circulair en biobased.
3. Beleving van de Creatieve Cultuurstad: Centrum&Schil zijn de biotoop van de creatieve stedeling en creatief ondernemerschap. De openbare ruimte is een proeftuin voor onderwijs, techniek en cultuur. Erfgoed en cultuur worden gekoesterd en ingezet als verbinder en identiteitsdrager. Specifiek voor de historische binnenstad geldt dat de historie voelbaar en zichtbaar is, het stedelijk weefsel

2.5 Openbare ruimte centraal

Door de groei en verdichting neemt de druk op de openbare ruimte toe. Bewoners, bezoekers en ondernemers delen dezelfde schaarse ruimte voor verkeer, groen, recreatie, waterbeheer en energievoorzieningen. Tegelijkertijd vragen klimaatverandering en de energietransitie om klimaatadaptieve en duurzame oplossingen. Het behoud van de groenblauwe structuur – parken, waterpartijen en groene corridors – is hierbij van cruciaal belang voor een leefbare en toekomstbestendige stad. De openbare ruimte in Deventer is daarmee meer dan een fysieke ruimte tussen gebouwen; het is de drager van de stedelijke transformatie.

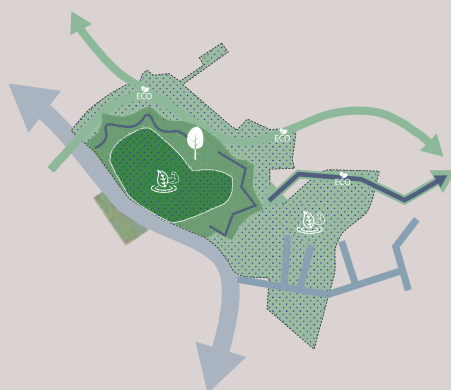
Het Raamwerk openbare ruimte biedt een kader voor de inrichting van de openbare ruimte en sluit direct aan op het Gebiedsprogramma Centrum&Schil en de Omgevingsvisie Deventer.

Het Raamwerk hanteert vijf leidende principes voor de ontwikkeling van de openbare ruimte die in samenhang worden gehanteerd:

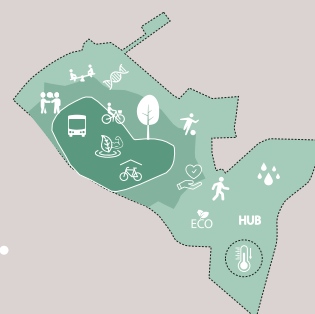
1. Voetgangers en fietsers eerst: De stad wordt autoluwer, met voorrang voor langzaam verkeer en duurzame mobiliteit.
2. Schakel in de groenblauwe stedelijke structuur: Groen en water worden verbonden en versterkt als basis voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en leefkwaliteit.
3. Hoge leefkwaliteit: De openbare ruimte stimuleert ontmoeting, beweging en gezondheid en biedt een veilige, toegankelijke en aantrekkelijke leefomgeving.
4. Herkenbare identiteit: Erfgoed en cultuurhistorische elementen worden geïntegreerd in de ruimtelijke ontwikkeling.
5. Energietransitie, duurzaamheid en circulariteit: De openbare ruimte wordt een katalysator voor energietransitie en circulair gebruik van materialen.



Voetgangers en fietsers eerst



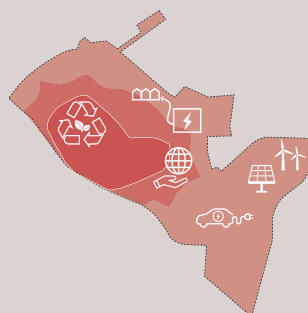
Schakel in de groenblauwe stedelijke structuur



Hoge leefkwaliteit



Herkenbare identiteit



Energietransitie, duurzaamheid en circulariteit

Nieuwe gebiedsontwikkelingen zoals die in het Broederenkwartier, worden ingebed in een hoogwaardige openbare ruimte, met meer ruimte voor groen, water, bewegen, spelen en ontmoeten.

Doorzetten historische binnenstad

Een belangrijk uitgangspunt in de historische binnenstad is het doorzetten van het 'tapijt' in de Deventer Mix: een vloer van gebakken klinkers vormt een warme en karakteristieke basis, die zorgt voor een herkenbare en samenhangende uitstraling van de binnenstad. Tegelijkertijd wordt de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte zorgvuldig vormgegeven: gevels, ramen en gebruiksfuncties sluiten naadloos aan op het straatbeeld. Ook de historische structuur van pleinen, straten en stegen blijft herkenbaar en wordt waar mogelijk versterkt, omdat deze bijdraagt aan de unieke gelaagdheid en identiteit van de binnenstad.

Uitbreiden fietsparkeren

Om de verblijfskwaliteit te verbeteren, wordt straatparkeren verplaatst en ontstaat er ruimte voor voetgangers, fietsers, vergroening en fietsparkeren. Daarom wordt de capaciteit voor fietsparkeren op straat uitgebreid en wordt gewerkt aan de realisatie van een fietsenstalling bij de Centrumgarage.

Koeltecorridors aanleggen

Met het aanleggen van koeltecorridors wordt geanticipeerd op de toenemende hittestress in de stad. Door strategische vergroening van routes en verbindingen tussen belangrijke (verblijfs)plekken, zoals het station en de binnenstad, ontstaat een samenhangend stelsel van schaduwrijke en aangename loop- en fietsroutes.

Herverdelen buitenruimte

Met het verplaatsen van parkeren naar stallinggarages is een herverdeling van de buitenruimte noodzakelijk. De vrijgekomen ruimte wordt toegekend aan bredere "stoepzones". Hiermee ontstaat de mogelijkheid om door middel van geveltuinen te vergroenen, met behoud van het historische karakter en passend binnen het BKP en Groenplan binnenstad.

Voetgangersgebied vergroten

Het kernwinkelgebied wordt uitgebreid om in te spelen op de veranderende behoeften van bezoekers en ondernemers. Dit betekent dat het voetgangersgebied wordt vergroot, waardoor de toegankelijkheid en beleving van het winkelgebied verder wordt verbeterd. Dit alles draagt bij aan de transformatie van het kernwinkelgebied van een place to buy naar een place to be.



Deventer fietsbeugels op het tapijt van klinkers



Groen en fietsparkeren gekoppeld (foto Jan de Vries)



Wonen, werken en ontspannen in de binnenstad



Geveltuinen en stoepzones in de middeleeuwse kern





3. LOCATIE EN DOEL

3.1 Beschrijving van de locatie

Het Broederenkwartier bestaat uit het gebied rond de Broederenkerk, de winkelstraten Broederenstraat en Engestraat en uit de open straat- en pleinruimte Achter de Broederen. Het kwartier vormt een belangrijke verbinding tussen de Smedenstraat en de Broederenstraat/ Engestraat en maakt onderdeel uit van het binnenstedelijke 'dwaalmilieu', met ruimte voor winkels en horeca.

Aan het Broederenplein ligt één van de weinige supermarkten in de Deventer binnenstad. Het plein functioneert als locatie voor dagelijkse boodschappen, kleding, detailhandel en (fast) food, terwijl de Broederenstraat en de Engestraat een hoge mate van zelfstandig ondernemerschap kennen, met onder meer een aantal modewinkels in het hogere segment.

Desondanks is het Broederenkwartier een van de belangrijkste gebieden binnen de binnenstad van Deventer dat in economisch opzicht en in belevingswaarde achterblijven op de ontwikkeling van het kernwinkelgebied: het plein kent relatief weinig sfeer, het heeft weinig groen en er zijn geen terrassen. De naoorlogse architectuur heeft minder kwaliteit dan de omringde historische bebouwing en kent een lagere dichtheid. De openbare ruimte wordt gekenmerkt door een rommelige invulling van losse elementen, nodigt niet uit tot verblijf en wordt algemeen gezien als een plek die opnieuw moet worden geïntegreerd in het stedelijk weefsel van de historische binnenstad.

3.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied wordt gedefinieerd door de Bagijnenstraat, Hagensteeg, Smedenstraat, Achter de Broederen, Sijzenbaanplein en de Broederenstraat, inclusief de openbare ruimte van deze straten. Het ligt op korte loopafstand van het Centraal Station en de Centrumgarage.

Aan het huidige Broederenplein wordt gewerkt, gewoond en gewinkeld. Het aantal eigenaren op het plein is beperkt, maar het woon/werk/

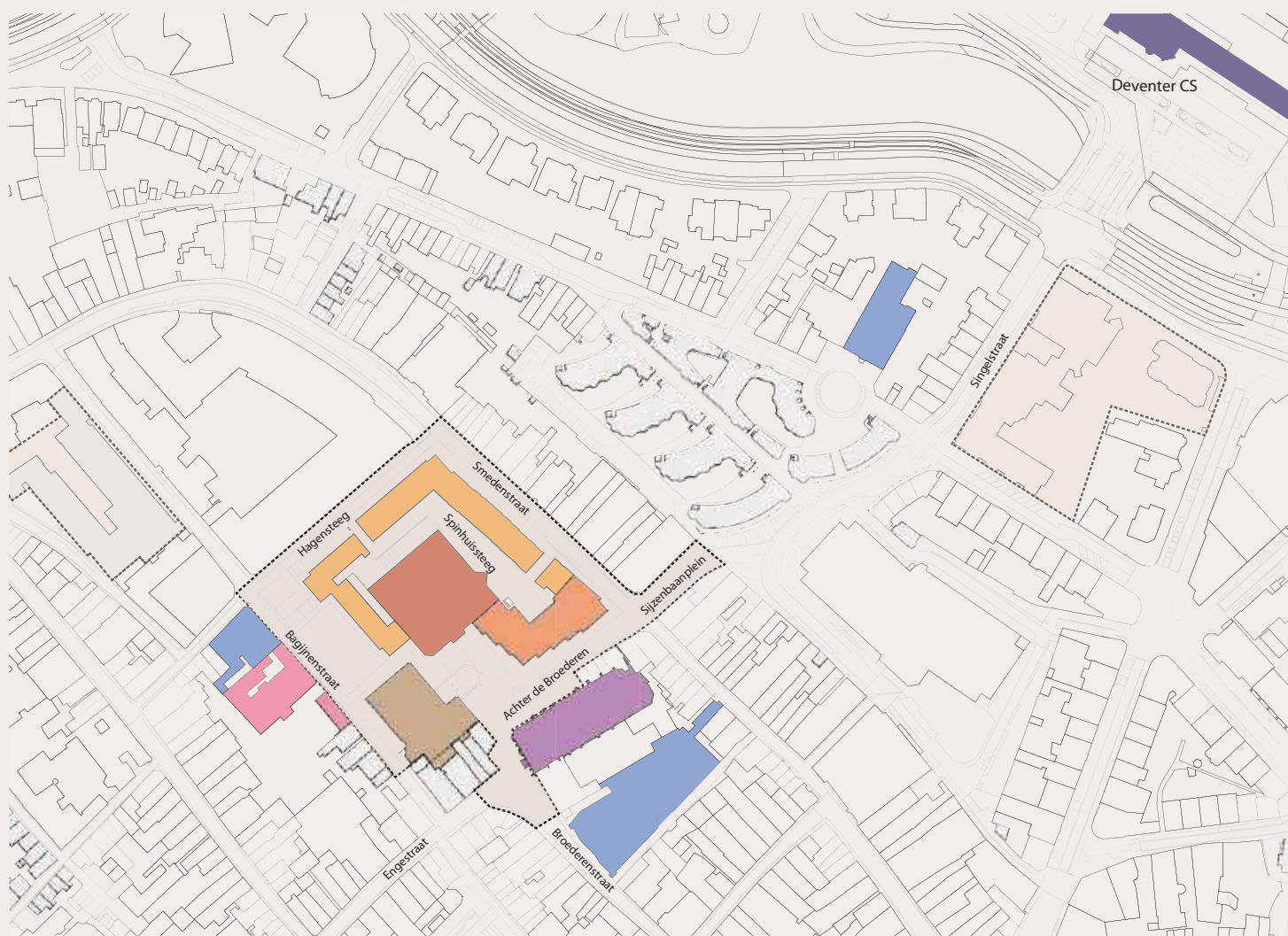
winkelpand aan de Bagijnenstraat heeft juist veel verschillende eigenaren. De omliggende openbare ruimte en het Burgerweeshuis zijn in eigendom van de gemeente Deventer.

3.3 Doelstelling

Het Broederenkwartier is gelegen aan de rand van het kernwinkelgebied met de Korte en Lange Bisschopstraat en Smedenstraat. Het kwartier biedt kansen om het kernwinkelgebied uit te breiden. De huidige supermarkt voor de dagelijkse boodschappen, de aanwezige basisscholen ("De Windroos" en "De Hagenpoort"), de Broederenkerk gemeenschap en het poppodium Burgerweeshuis versterken de levendigheid van het gebied. Het vergroten van levendigheid en het aantal bezoekers is van groot belang voor een verdere ontwikkeling van het gebied. Om het gehele gebied verder te versterken en bij te dragen aan de woningbouwopgave, wordt ingezet op een toevoeging van woningen gericht op onder andere de jonge creatieve stedeling en een mix van doelgroepen.

Samengevat bestaat de doelstelling van de opgave uit drie onderdelen, namelijk:

- Extra woningen toevoegen in de binnenstad;
- Het kernwinkelgebied uitbreiden;
- Het versterken van de beleving en kwaliteit van de openbare ruimte.



Ligging Broederenkwartier en eigendom

4. ANALYSE

4.1 Sfeergebied

Het plangebied ligt binnen de Middeleeuwse kern. Het Beeldkwaliteitsplan Deventer Binnenstad omschrijft dit deel van de binnenstad als het sfeergebied 'Kloosters en instellingen'. Dit gebied kende in het verleden grote hofsteden. Later werden hier woonblokken en instellingen zoals kloosters en bedrijven gebouwd. Dit is nog herkenbaar aan de grotere schaal (korrel) van de bebouwing. Er was in dit gebied veel oorlogsschade. Vergeleken met andere delen van het beschermde stadsgezicht loopt de kwaliteit van architectuur en inrichting van de openbare ruimte op veel plekken wat achter. Er is ruimte voor verbetering, ook in het Broederenkwartier.

4.2 Onstaansgeschiedenis

Middeleeuwen

In de middeleeuwen maakte het 'Broederenplein' deel uit van het Bagijnenkwartier, vernoemd naar het Bagijnenklooster dat lang op deze plek stond. Het Bagijnenkwartier was een introverte wereld met een concentratie van religieuze instellingen. De opkomst van de Moderne Devotie door Geert Groote, vormde de basis voor het grote aantal gasthuizen in dit deel van de stad, zoals het St. Jurrien Gasthuis, het St. Elizabeth Gasthuis, het Oude Vrouwenhuis, het Stappenconvent en het Burgerweeshuis. Tot vandaag heeft dit deel van de binnenstad een functie voor de zorg voor ouderen.

De Broederenkerk werd gebouwd tussen 1335 en 1338 in opdracht van Eleonora van Engeland, destijds hertogin van Gelre. Voordat de kerk werd gebouwd, was op die plaats rond 1300 al een klooster gesticht door de minderbroeders franciscanen. De naam van de kerk is afgeleid van deze broeders. De Broederenkerk is nog in gebruik bij de Lebuïnusparochie voor Deventer en omstreken.

Het zorgkarakter werd in het midden van de negentiende eeuw versterkt toen hier diverse grootschalige armencomplexen verrezen. Er ontstond een aaneenschakeling van binnenpleinen en buitenruimten, afwisselend bestraat of beplant.

1832

Op de oudste kadastrale kaart van het historische centrum (1832), is het Broederenkwartier duidelijk herkenbaar als een organisch gegroeid

weefsel van panden en open ruimtes. Door het kwartier meanderde de Spinhuissteeg tussen de Bagijnenstraat en de Smedenstraat, waaraan zich private en openbare pleintjes openden. Aan de buitenranden was het blok voornamelijk gesloten naar de duidelijk afgebakende vier straten. Een uitzondering vormde de pleinruimte van de school aan de Hagensteeg. Opvallend is de verscheidenheid in korrelgrootte, van klein naar middelgroot.

Het kwartier werd gekarakteriseerd door de voor die tijd gebruikelijke woon- en werkfuncties én maatschappelijke functies. De maatschappelijke functies die werden ontsloten via de openbare ruimte van de pleintjes en de Spinhuissteeg, impliceren dat deze ruimtes dienden als toegankelijke, serene ruimtes midden in de stad.

Achter de Broederen kende eenzelfde pandsgewijze invulling als de omliggende straten. De Spinhuissteeg verbond de Smedenstraat met de Bagijnenstraat. Daar waar het Sijzenbaanplein nu een entree vormt naar de historische kern, was de Smedenstraat hier vroeger gesloten.

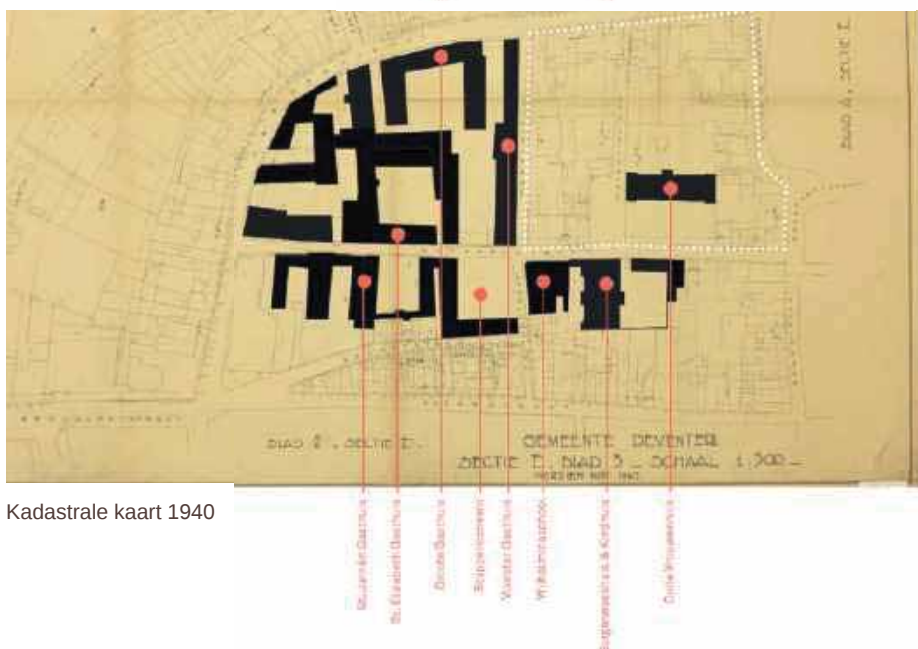
Net voor de Tweede Wereldoorlog wordt de Spinhuissteeg recht gelegd en maakt de kazerne plaats voor de Vrouwenarbeidsschool. Deze transformatie zorgt in de Bagijnenstraat voor een open ruimte voor het nieuwe Oude Vrouwenhuis en wijkt daarmee af van de kenmerkende ontsluiting van intieme binnenruimtes via de Spinhuissteeg. Religieuze functies maken plaats voor de groei van maatschappelijke zorgfuncties.



Het Bagijnkwartier in 1649 met indicatie van het plangebied



Kadastrale kaart 1832



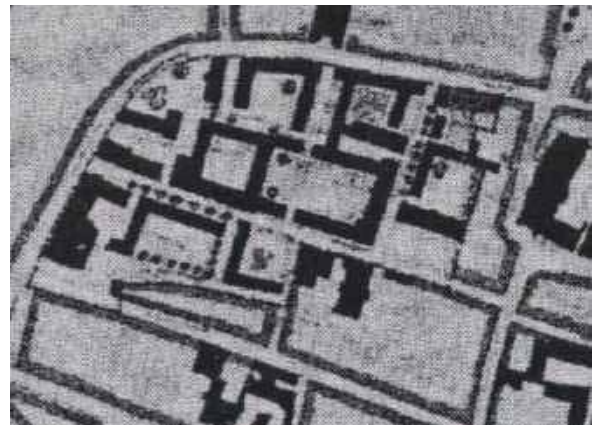
Kadastrale kaart 1940

Wederopbouw en stadsvernieuwing

Het Broederenplein is net als het Muggeplein, de Sijzenbaanplein en het Lamme van Dieseplein ontstaan vanuit saneringen en planmatige naoorlogse ontwikkelingen. De bombardementen in de oorlog zorgden in het Bagijnenkwartier voor een aantal open gaten. Ze versterkten het verval dat al eerder was ingetreden: krotwoningen, een verouderd bejaardentehuis, een verlaten werkplaats en het restant van een oude stadsboerderij. Tijdens de wederopbouw was het de bedoeling om het gebied te herbouwen en daarbij het 'karakter van oase temidden van de drukke stad' te behouden, maar in het Saneringsplan voor de Binnenstad uit 1959 stapten de ontwerpers af van het eeuwenoude besloten karakter van het gebied. Ze wilden openheid brengen, door nieuwe verbindingsstraten aan te leggen en deze op te nemen in een doorgaande route vanaf het station naar het stadscentrum. Het gebied zou daarbij ook een nieuw gebruik krijgen, met winkels en een parkeerplein.

De open ruimte van het Broederenplein ontstond nadat in 1969 de bebouwing aan de noordzijde van Achter de Broederen was afgebroken. Het plein werd opgevat als nieuwe stedelijke ruimte, die een 'steunpunt' moest vormen voor het bestaande winkelapparaat. Ter voorbereiding op deze ingreep werd de bebouwing gesloopt en kreeg de open vlakte een 'tijdelijke' bestemming als parkeerterrein. Het Broederenplein is de enige grootschalige ontwikkeling in de geest van de Cityvorming binnen de middeleeuwse contour. Deze ontwikkeling voorzag in schaalvergroting in de detailhandel en stond symbool voor economische voorspoed. De eerste winkel van C&A vestigde zich op deze plek.

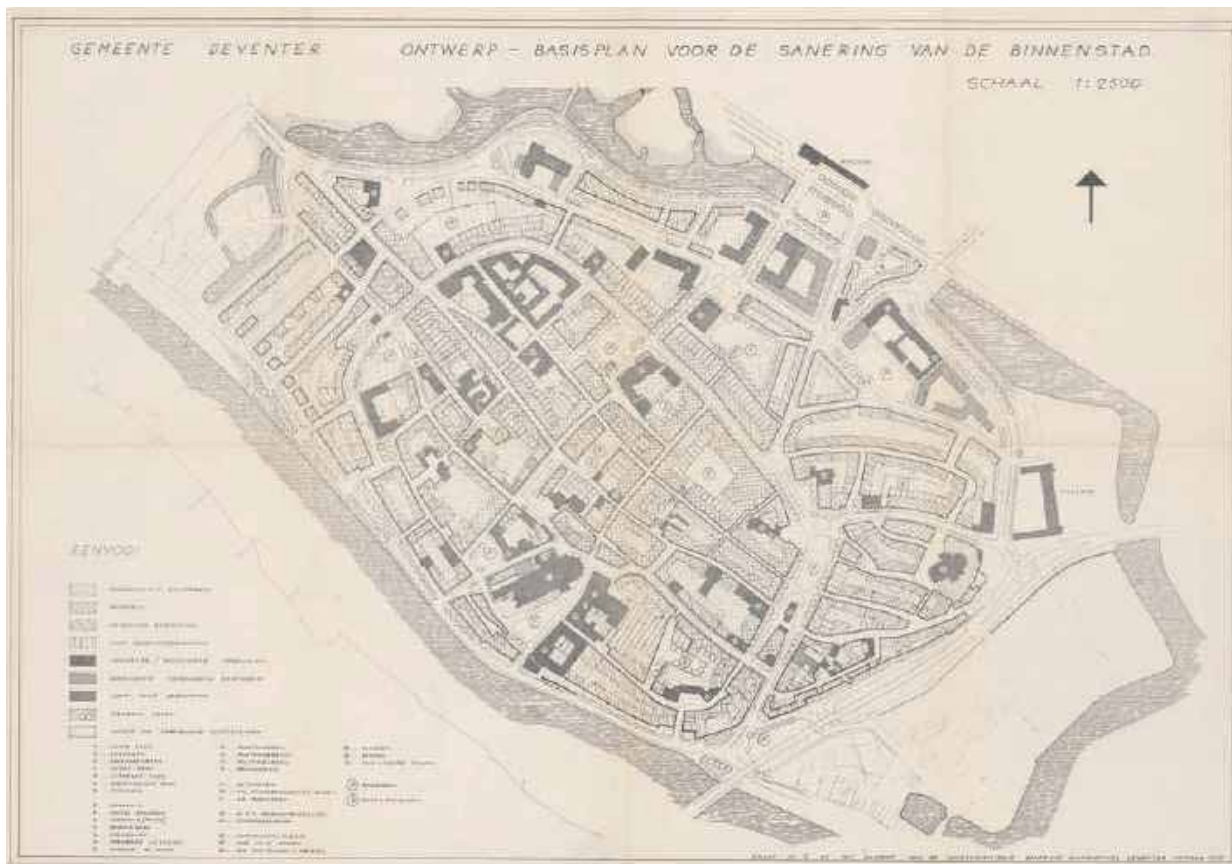
In 1982 werd met een wijziging van het bestemmingsplan de basis gelegd voor het huidige plein. Inmiddels waren de inzichten omtrent de beleving en structuur van de binnenstad verschoven. Grootschalige winkelvoorzieningen werden geweerd, het wonen in de binnenstad kreeg een stimulans. Om ervoor te zorgen dat het warenhuis van C&A (nu Dirk van den Broek) het plein niet domineerde, werd het aan drie zijden 'ingepakt' met woningen. De Spinhuissteeg kreeg de functie van expeditie- en parkeerhof. In de plint van Achter de Broederen kwamen, als overgang naar de kleinere korrelgrootte van de historische panden in de binnenstad, kleinere winkels in een laag bouwdeel.



Wederopbouwplan, 1951



Demonstratie tegen stadsvernieuwing in de jaren '70



4.3 Bestaande situatie

Broederenplein: weinig verblijfskwaliteit

Het Broederenplein presenteert zich momenteel als voorportaal van de aanliggende winkelfuncties maar nodigt nauwelijks uit tot verblijven. De locatie heeft weinig sfeer, de zijkant van de Broederenkerk staat anoniem aan het plein en de kwaliteit van de aanwezige planten en bomen is matig. Het plein is rommelig ingevuld met afvalcontainers, verschillende soorten verlichtingsmasten, geparkeerde fietsen en plantenbakken. De wisselende klinkerverbanden markeren de overgang van kernwinkelgebied naar historische binnenstad, wat niet bijdraagt aan een duidelijke identiteit van het plein.

Einde van de binnenstadbeleving

Opvallend is het verschil in beeldkwaliteit en beleving van de historische binnenstad (kerk, Broederenstraat, Engestraat) enerzijds en de bebouwing op het Broederenplein anderzijds. De bouwhoogte van de supermarkt en winkels wijkt af van de gemiddelde hoogte in de historische binnenstad en gaat van gemiddeld vier bouwlagen terug naar twee lagen. Het maakt daardoor gevoelsmatig geen onderdeel uit van het historische centrum. Zodra je vanuit de Broederenstraat het plein oploopt, lijkt de historische binnenstad direct op te houden.

Het plein wordt aan de noord- en westzijde begrensd door het horizontaal gelede volume van de supermarkt (Dirk van den Broek), bezorgdienst, kapper en kleine fastfoodrestaurants. Aan de zuidzijde staat het Meijershof, met pandsgewijze geleding en een verspringing van de rooilijn. Boven de lage - maar relatief open - winkelplint wordt gewoond. Aan de rand van het plein vormt de contour van de voormalige (middeleeuwse) Ursulakapel een bijzonder accent in de bestrating.

Afwijkende winkelplint en maatvoering

Achter de Broederen wordt de pleinruimte begrensd door de zijgevel van de Broederenkerk. In de ruimte tussen de straat en de gevel bevinden zich enkele privéparkeerplaatsen van de Broederenkerk en drie grotere lindebomen. Het verspringende winkelvolumen met lage etalages zorgt voor een onderbreking van de aaneengesloten winkelplint. Door het lage bouwvolume en de verspringingen in de rooilijnen van het Broederenkwartier, ontbreekt voldoende wandwerking om de pleinruimte helder te definiëren.

In stedenbouwkundig opzicht kent het Broederenplein weinig volume ten opzichte van de historische binnenstad. Binnen het blok wijken breedtematen van de straten en tussenruimtes af: Straten van 5-6 meter breed verwijden hier naar ruimtes van 10-25 meter. Ook deze maten zijn wezensvreemd aan het karakter van de binnenstad.



4. Supermarkt aan het plein, wonen boven winkels Meijershof



3. Privéparkeerplaatsen tegen de Broederenkerk



5. Projectie voormalige Ursulakapel



6. Breed straatprofiel en contrast in verschijningsvorm



Het Broederenkwartier met afwijkende breedtematen vergeleken met de historische binnenstad



2. Weinig volume en rommelige inrichting



1. Vanuit de Broederenstraat: binnenstad 'loopt weg'

Matige aansluiting Bagijnenstraat

De kwaliteit van de bestaande gebouwen in aansluiting op de omliggende straten en het plein is matig. Het Broederenplein kent een slechte toegankelijkheid vanuit de Bagijnenstraat door de inrit van de parkeergarage onder de Meijershof en het hoogteverschil tussen straat en plein. Tegen de blinde zijgevel van de Meijershof liggen dwarsparkeerplekken en is het straatprofiel breder dan binnen het historische centrum. Dit gaat ten koste van de beleving van de openbare ruimte.

Eenzijdig gebruik Spinhuissteeg

De Spinhuissteeg ontsluit het expeditiehof van de supermarkt en bergingen en garageboxen van het sociale woningbouwcomplex. De steeg kent een behoorlijk hoogteverloop en biedt ruimte aan bomen, parkeerplaatsen op maaiveld en een transformatorstation. De garageboxen en parkeerplaatsen aan de Spinhuissteeg zijn met name functioneel voor de auto en hebben geen meerwaarde voor aantrekkelijk ander gebruik. Er is nauwelijks interactie tussen de plint en de steeg.

Auto dominant in de Smedenstraat

Ook aan de Smedenstraat en de Hagensteeg kan de aansluiting tussen de woningen en de straat verbeterd worden. Aan de Smedenstraat wordt het beeld bepaald door de bovenramen van de verdiepte bergingen. De hoger gelegen woningen en langspaarkeerplaatsen bemoeilijken het contact met de straat. Er ontstaat hiërarchie in de Smedenstraat: de auto wordt dominant, aan de centrumkant lopen voetgangers tussen parkeerplaatsen en woon(zorg) gebouwen door. Aan de Hagensteeg worden beeldkwaliteit en beleving negatief beïnvloedt door de parkeerplaatsen tegen de gevel.

Beperkte aansluiting entrees pleinruimtes

De woningen van Rentree op de hoek Hagensteeg-Bagijnenstraat hebben voordeuren aan de straat, maar de plint aan het Broederenplein is grotendeels gesloten. De woningen hiertussen hebben wel voordeuren aan de zijde van de Bagijnenstraat, maar een grote doorloop in de begrensde ruimte tussen het hek van het speelplein en de entrees, beperkt toe-eigening door de bewoners en de inrichting van een prettige margezone. De buitenruimtes aan de achterzijde van deze woningen worden begrensd door een hekwerk aan de Spinhuissteeg en de achterkant van de supermarkt. Ook hier kan kwaliteit worden toegevoegd.

Aflopende Smedenstraat

De Korte Bisschopstraat gaat met een lichte knik over in de Smedenstraat. De Smedenstraat is hier rechtlijnig en dit haalt de spanning uit het perspectief. Verder naar achteren wordt de bebouwing lager en onbeduidender. Deze indruk wordt versterkt doordat de Smedenstraat richting het noorden afloopt. Op de hoek Smedenstraat - Achter geen wenkend perspectief.

Door het verkeer in twee richtingen op de hoek Smedenstraat-Achter de Broederen en de scheiding van snel en langzaamverkeer met trottoirs, wijkt het profiel sterk af van die van het kernwinkelgebied. Met de drukte op dit kruispunt verdwijnt de ontspannen sfeer van de winkelstraat.

Beeldbepalende platanen

Het plein met de twee oude en beeldbepalende platanen aan de Bagijnenstraat is een plek met potentie. Het plein wordt gebruikt als speelplein en is buitenschooltijd een openbare speelplaats. De platanen zijn meer dan een eeuw oud (1920) en hebben voldoende conditie om hier nog lang te blijven staan. Ze kunnen zo'n 300 jaar oud worden.



5. Parkeerplaatsen en deels gesloten plint Hagensteeg



4. Dominantie van de auto en verharding



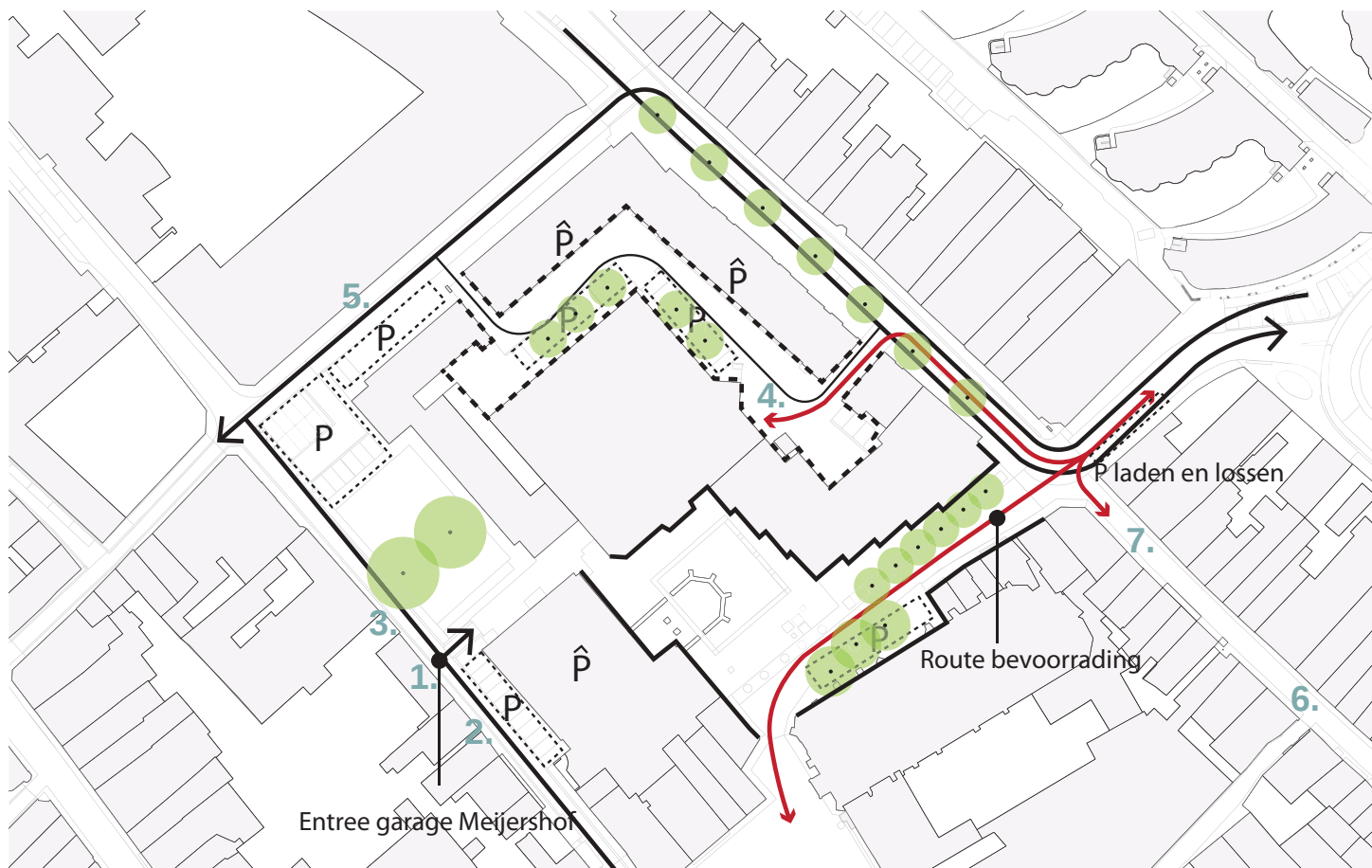
3. Verhoogd speelplein met monumentale Platanen



6. Geen wenkend perspectief in aflopende Smedenstraat



7. Hoek Smedenstraat-Achter de B. mist accent en hoogte



Achterkanten, parkeren op en onder het maaiveld, een gebrek aan verleiding en twee grote platanen karakteriseren het kwartier



2. Dwarsparkeerplaatsen Bagijnenstraat



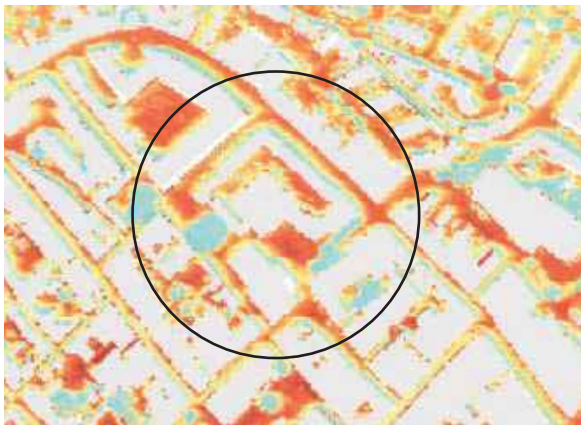
1. Entree parkeergarage Meijershof

Verkeer in de openbare ruimte

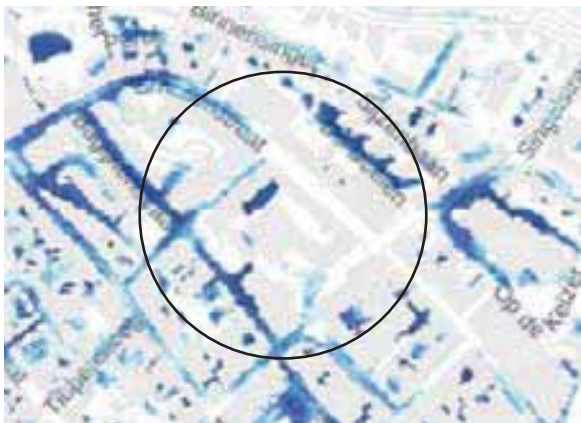
Het Broederenkwartier vormt de tweede entree van de binnenstad en wordt intensief gebruikt door uiteenlopende functies. Autoverkeer drukt daarbij zwaar op de openbare ruimte: De supermarkt, aanwezige winkels en achtergelegen winkels aan de Engestraat, Broederenstraat en Lange Bisschopstraat moeten worden bevoorraadt. De veelal forse vrachtauto's gebruiken de beschikbare openbare ruimte om de gewenste bestemming te bereiken. Ouders rijden met de auto het voetgangersgebied in om hun kinderen bij de basisscholen te brengen of halen. Ook fietsers gebruiken het gebied als sluiproute, terwijl klanten van de supermarkt hun fiets vaak direct bij de ingang stallen. Daarnaast trekt de Broederenkerk op zon- en feestdagen en bij uitvaarten grote groepen bezoekers. Samen leidt dit tot spanningen in de openbare ruimte en een onrustig straatbeeld, vooral voor voetgangers op het kruispunt Smedenstraat – Sijzenbaanplein.

Kaartbeeld

Het Broederenkwartier is behoorlijk versteent. Het Broederenplein, Sijzenbaanplein, de parkeerplaats aan de Bagijnenstraat en een deel van de Spinhuissteeg kennen hoge temperaturen in de zomer. Daarnaast kampt het gebied door natuurlijk verloop van het onderliggende landschap met wateroverlast na piekbuien, met name in de Bagijnenstraat en het lager gelegen deel van de Spinhuissteeg. De woningen van Rentreë aan de Smedenstraat vormen een geluidsbuïer voor het luwere Broederenplein.



Temperaturen zomer (hittestress)



Water op straat na piekbui



Halen en brengen bij basisschool De Windroos



Forse wagens voor bevoorrading supermarkt en winkels



Sijzenbaanplein: breed profiel met laad- en losruimte



Geluidshinder door verkeer



BURGERWEESHUIS

23

4.4 Omgevingskwaliteit

Het Broederenkwartier als levendig knooppunt

Het Broederenkwartier vormt een karakteristiek en historisch rijk deel van de Deventer binnenstad. Gelegen aan het centrale winkelgebied en op 5 minuten loopafstand van het station, biedt deze plek een combinatie van rust, historie en stedelijke dynamiek. Het Broederenplein, met zijn open karakter en monumentale omlijsting, fungeert als een scharnierpunt tussen het commerciële centrum en de meer intieme, culturele en woongebieden van de stad.

Overdag is het Broederenplein een plek van ontmoeting en beweging. De nabijheid van winkels, horeca en culturele instellingen, zorgt voor een constante stroom van bezoekers: van bewoners en studenten tot toeristen en dagjesmensen. Kinderen van basisschool De Hagenpoort spelen op het plein. De historische gebouwen, waaronder het voormalige Burgerweeshuis en de Broederenkerk, geven het gebied de bij de Deventer binnenstad passende sfeer die uitnodigt tot verkenning en verblijf. De monumentale architectuur en de kleinschalige straten rondom het plein versterken het gevoel van authenticiteit en geborgenheid.

's Avonds transformeert het gebied subtiel tot een rustiger, maar nog steeds levendig stadsdeel. De nabijheid van culturele voorzieningen, kleinschalige horeca en poppodium het Burgerweeshuis, maken het Broederenkwartier aantrekkelijk voor een breed publiek, zonder de grootschaligheid van het uitgaanscentrum.

De historische gelaagdheid van het gebied – van middeleeuwse kloosters tot negentiende-eeuwse instellingen – vormt een krachtig narratief voor toekomstige ontwikkeling. Nieuwe woonvormen en commerciële functies kunnen hier naadloos aansluiten bij het bestaande karakter, waarbij

de menselijke maat en het erfgoed leidend zijn. De potentie ligt in het versterken van de verblijfskwaliteit, het toevoegen van levendigheid en het benutten van de unieke identiteit van het Broederenkwartier als een plek waar geschiedenis en hedendaags stadsleven elkaar ontmoeten.

Rijke geschiedenis

Het Broederenkwartier lag binnen de stadsmuren, maar bleef lang onbebouwd. Dit bood in het begin van de 14de eeuw ruimte voor het ontstaan van Hofsteden: Omvangrijke residenties van adellijke of kerkelijke hoogwaardigheidsbekleders.

Rond 1300 werd op deze plek een klooster gesticht door de minderbroeders franciscanen. Tussen 1335 en 1338 werd de Broederenkerk gebouwd in opdracht van Eleonora van Engeland, destijds hertogin van Gelre. De kerk en het klooster speelden een belangrijke rol in het religieuze leven van Deventer, onder andere als plek waar Geert Grote, grondlegger van de Moderne Devotie, geregeld de mis bijwoonde. De naam "Broederenkerk" verwijst nog altijd naar de oorspronkelijke bewoners: de franciscaanse broeders

In late middeleeuwen wordt het kwartier gebruikt voor de opslag van granen, er waren gasthuizen en kloosters, waaronder het Brandeshuis. Hier stonden een kerkje, werd een kinderkuis voor armen gesticht en het deed dienst als Gildehuis en later als militaire kazerne. In 1969 zijn funderingsresten van het kerkje opgegraven, de zogenaamde St. Ursulakapel. Deze resten liggen nog intact onder het huidige plein. De locatie van de kapel is weergegeven op het maaiveld.

Om het plangebied staan veel historisch waardevolle gebouwen, zoals de pakhuizen en een voormalige kerk aan de Smedenstraat, (na) middeleeuwse woonhuizen, het monumentale Stappenconvent en de karakteristieke armenhuisjes te tegen de Broederenkerk.



Optreden Burgerweeshuis



Ondernemer in de Smedenstraat



Kinderen van De Hagenpoort



Zicht op de Broederkerk in de Engestraat



Historische gelaagdheid Smedenstraat



Projectie van de historische rooilijnen en binnenhoven rond 1832. Cultuurhistorisch waardevolle panden omringen het Broederenkwartier.



Aantrekkelijke plint van historische woonhuizen



Karakteristieke woningen tegen de Broederkerk

4.5 Advies cultuurhistorie en beeldkwaliteit

In 2010 maakte cultuurhistorisch adviesbureau Steenhuis Meurs de Quickscan cultuurhistorie van de binnenstad. Het onderzoek vormde de opmaat voor een cultuurhistorische verkenning van de binnenstad, waarin de waardering van de binnenstad werd geactualiseerd en diende als bouwsteen voor het Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de binnenstad. Het bureau keek hierbij onder andere naar het Broederenkwartier en gaf het volgende advies:



“De opzet, inpassing en architectuur van het complex van de supermarkt schieten tekort voor de kwaliteitstandaard van een binnenstedelijk milieu. Bij een eventuele vernieuwing zijn er vele mogelijkheden om vanuit de geschiedenis van de plek nieuwe oplossingen te ontwerpen. Op basis van de geschiedenis van het Bagijnenkwartier en de vooroorlogse morfologische structuur kan worden gezocht naar een ‘als vanzelfsprekend’ aan de omgeving gehecht nieuwbouwplan.

De huidige stedenbouwkundige situatie moet niet leidend zijn bij herontwikkeling. Vanuit het historisch gegroeide karakter van het Bagijnenkwartier (een naar binnen gekeerde wereld met een concentratie van armen- en zorginstellingen en binnenplaatsen, tuinen en pleinen) zijn betere aanknopingspunten voor de vormgeving van dit gebied te vinden. Concreet zou dit betekenen: het terugbrengen van de noordwestelijke straatwand langs Achter de Broederen en het creëren van meer besloten (semi-openbare) plekken in het bouwblok.”

4.6 Gebiedsontwikkeling en economische vitaliteit

De gemeente Deventer heeft adviesbureau BRDG Advies in 2024 laten onderzoeken hoe de binnenstad de komende jaren moet transformeren om aan te blijven sluiten op de wensen en behoeften van haar gebruikers. Daarbij zijn gebiedsprofielen en trends omschreven voor detailhandel, horeca, dienstverlening, cultuur, wonen en maatschappelijke functies.

Het onderzoek laat zien dat er relatief weinig dagelijkse voorzieningen te vinden zijn in de binnenstad en dat er een gebrek is aan middelgrote winkelruimtes in het historische centrum. Daarmee liggen er kansen voor het creëren van nieuw programma en commercie. Het Broederenkwartier wordt hierbij gezien als dé locatie met ontwikkelpotentieel in de Deventer binnenstad. De ruimte, het huidige gebrek aan volume en het ontbreken van historisch erfgoed, maken dat hier kansen liggen voor een gebiedsgerichte stedelijke herontwikkeling. Het Broederenkwartier maakt daarnaast deel uit van het Kernwinkelgebied 2. Dit betekent dat er naast winkelen ook ruimte is voor horeca.

Het advies voor de gebiedsontwikkeling van het Broederenkwartier is om bebouwing te intensiveren door het toevoegen van massa en hoogte, wonen op de verdieping mogelijk te maken en de commerciële functie in de plint te versterken.

Voor het versterken van het kwartier worden kansen gezien in:

1. Het creëren van een verscluster (delicatessen, verswinkels) rondom de supermarktfunctie. Hierdoor kan het Broederenkwartier volwaardig gaan functioneren als het wijk/verswinkelcentrum van de binnenstad.
2. Het toevoegen van middelgrote winkelunits (+/- 750 m²) voor modemerken die niet passen in historische panden. Dit past bij de te verwachten groei van Deventer en de potentie om meer bezoekers uit de regio te trekken. Een middelgrote winkelruimte heeft daarnaast een aanzuigende werking op de omliggende straten.
3. Het verbeteren van de kwaliteit en het aanbod Achter de Broederen. De identiteit, het type ondernemingen, de uitstraling en het aanbod van de Smedenstraat en Engestraat sluiten goed op elkaar aan. Een kwaliteitsimpuls Achter de Broederen verbindt beide straten met elkaar en heeft een positief effect op de nieuwe invulling van het Broederenkwartier.



5. ONTWIKKELRICHTING

5.1 Stedenbouwkundig concept: schakel in de binnenstad

Het Broederenkwartier ligt aan de route tussen station en de Welle. De primaire looproute van het station naar de binnenstad gaat met een ingreep in het stationsgebied via de Keizerstraat naar de Brink. De 2e as loopt via een brug naar de Singelstraat, waar veel forenzen en bezoekers via de Sijzenbaanplein en het Broederenplein uitkomen op de Stromarkt. Op deze route zijn de oude wonden van stadsvernieuwing en modernisering inmiddels getransformeerd naar hoogwaardige openbare ruimte met culturele voorzieningen: Filmtheater MIMIK, Museum EICAS, de Bibliotheek en het Geert Grotehuis. Het Broederenkwartier en Topicus, vormen de laatste twee sleutelgebieden in het stedelijke patroon, die met een nieuwe inrichting en passende functies weer met het weefsel van de oude binnenstad verbonden worden.

We zien de volgende kansen:

1. Met het toevoegen van woningen, winkels en horeca op route tussen het station en de Welle ontstaat een nieuwe en entree naar de historische binnenstad voor bewoners, forenzen en bezoekers. Hierbij is het van groot belang dat de Singelstraat en het Sijzenbaanplein als 'groene loper' worden ingericht: voetgangers en fietsers krijgen meer ruimte en kunnen ontspannen de stad bereiken. De geplande herinrichting en onderhoudsopgave voor beide straten (meerjarige onderhoudsplanung) is een koppelkans en biedt de mogelijke kwaliteitsimpuls voor een aantrekkelijke aanlooproute vanaf het station. Eenmaal in het kernwinkelgebied, wordt de openbare ruimte primair ingericht voor voetgangers en winkelend publiek.
2. De pleintjes aan de route station-Welle vormen rustpunten en liggen deels in de luwte van het kernwinkelgebied. Een schakeling van kleine pleintjes kan bijdragen aan een herkenbaar karakter van deze route. Het Sijzenbaanplein kan ingericht worden als entreeplein tot de historische binnenstad. Het speelplein

aan de Bagijnenstraat heeft potentie als klimaatadaptief verpozingsplein.

3. Het Broederenkwartier kan aan marktwaarde en betekenis winnen door het een duidelijk profiel te geven. Het aanscherpen van het karakter als 'food/verscluster' - als tegenhanger van de Boreel - maakt het een herkenbare bestemming op de as Walstraat / Smedenstraat
4. De Lange- en Korte Bisschopstraat vormen de zogenaamde 'ruggengraat' van het centrum voor het winkelend publiek. De verbinding met deze ruggengraat kan worden versterkt door:
 - Te investeren in een aantrekkelijker plint en inrichting van de Broederenstraat;
 - Ruimte te creëren voor een schaduwrijk en groen terras, bijvoorbeeld voor de Broederenkerk;
 - De kruising Sijzenbaanplein - Smedenstraat - Achter de Broederen te versterken, waardoor het voor het winkelend publiek aantrekkelijk wordt om het Broederenkwartier te bezoeken en aansluiting te vinden met de Lange Bisschopstraat.



5.2 Uitgangspunten transformatie

Het Broederenkwartier is een belangrijke schakel in het historische centrum van Deventer aan de rand van het kernwinkelgebied. Er is een sterke behoefte aan een verbetering van de huidige stedenbouwkundige en architectonische situatie en er liggen kansen voor een aangenaam stedelijk woon-, winkel- en verblijfsklimaat. Daar waar gebouwen en ruimte detoneren met het stedelijk weefsel van de historische binnenstad, wordt het kwartier getransformeerd tot een vanzelfsprekend deel van het centrum.

Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten bij deze transformatie zijn:

1. Het behoud van de bestaande sociale huur appartementen van woningbouwvereniging Rentree. Het effectief benutten van de bestaande voorraad is van belang voor de huidige bewoners en past binnen het beleid voor circulariteit en hergebruik.
2. Transformatie van de huidige supermarkt en winkels aan het Broederenplein. Hier volgen we het advies uit de Quickscan cultuurhistorie om te werken aan een ontwerp vanuit de geschiedenis van de plek: van stadsvernieuwing naar stadsherstel.
3. Compacter en hoger bouwen met een levendige plint. We scheppen ruimte voor vernieuwende woonmilieus en een brede mix aan doelgroepen boven een commercieel programma dat goed aansluit op het maaiveld.
4. De functie van de (mandjes)supermarkt blijft een belangrijke trekker en is waardevol voor de plek. Een betere inpassing is wenselijk met aansluiting op verscluster en retail.
5. We versterken de openbare ruimte kwalitatief door een andere oplossing te zoeken voor de geparkeerde auto's op het maaiveld, de pleinruimte voor de Broederenkerk te vergroenen.

Continuïteit winkelgebied

Rooilijnen en accenten zorgen voor continuïteit van het winkelgebied: de winkelplint volgt de oorspronkelijke rooilijn Achter de Broederen. De hoek met de Smedenstraat krijgt een accent en er is aandacht voor een typisch Deventer doorkijkje of accent op de zichtlijn vanuit de Broederenstraat. Het kwartier is doorwaadbaar, Bagijnenstraat, Smedenstraat en Achter de Broederen worden verbonden.

Autoluwe inrichting

Functiemenging van wonen en voorzieningen dicht bij het station zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid en maakt het kwartier ook buiten winkeltijden tot een leefbare plek in de stad. Fietzers en voetgangers gaan voor autoverkeer.

De openbare ruimte binnen het kwartier en in de omliggende straten en pleintjes wordt hierop ingericht. Daar waar kwaliteit aan de openbare ruimte kan worden toegevoegd, of waar deze bij kan dragen aan klimaatadaptatie, verdwijnen bezoekersparkeerplaatsen op maaiveld: bezoekend autoverkeer wordt direct vanaf de invalswegen naar de bestaande parkeergarages en nieuwe HUBS geleid. Zoekverkeer in het kwartier wordt hiermee voorkomen. Het parkeerpleintje aan de Bagijnenstraat wordt autovrij, de garage van de Meijershof wordt ondergronds ontsloten via de Smedenstraat. Bestemmingsverkeer, noodzakelijke bevoorrading, voorzieningen voor minder validen en hulpdiensten blijven toegang houden tot de binnenstad.

Aantrekkelijk verblijfsgebied

De openbare ruimte wordt ingericht als aantrekkelijk verblijfsgebied om de aantrekkingskracht te vergroten en een vanzelfsprekend onderdeel te worden van het fijnmazige netwerk van straten, steegjes en binnenplaatsen van de binnenstad. Bestrating en materialisering sluiten aan bij de inrichting van het kernwinkelgebied, waarbij nadrukkelijk ruimte is voor een verbijzondering op de pleinruimtes. Het toevoegen van beplanting en bomen zorgt voor verkoeling, verleidt consumenten om vanuit de Lange Bisschopstraat naar het kwartier te lopen en biedt kansen voor een aangenaam terras, bijvoorbeeld voor de Broederenkerk.

De openbare ruimte binnen het Broederenkwartier krijgt een huiskamersfeer, waar mensen ook zonder consumptie kunnen verblijven en elkaar ontmoeten. Als tegenhanger van de meer stenige en functionele pleinen en straten, wordt zowel binnen het bouwblok als aan de Bagijnenstraat de openbare ruimte ingericht met meer beplanting en bomen, aansluitend op de doorwaadbare binnenhoven van de historische binnenstad.

Klimaatadaptief en circulair

Het gebied wordt toekomstbestendig ontwikkeld door toepassing van klimaatadaptieve principes: duurzaam waterbeheer, het toevoegen van groene buitenruimte en groene binnenhoven en duurzame energieopwekking. Vrijkomende onderdelen en materialen uit geplande sloop van de winkelpanden worden zoveel mogelijk hergebruikt. Bij nieuwbouw wordt ingezet op biobased bouw materiaal, zowel voor de draagconstructie als de afbouw.

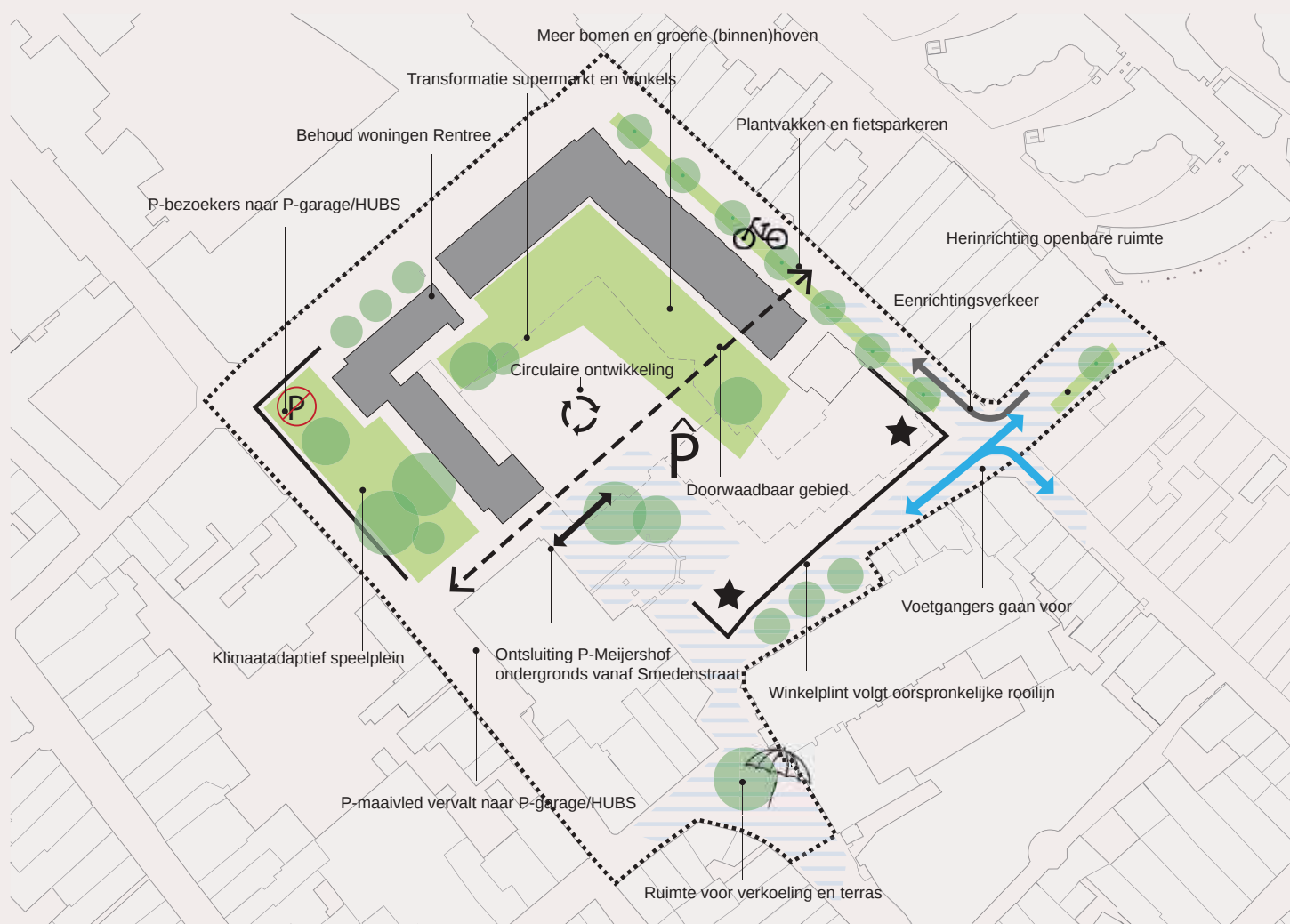
Het groene karakter van het pleintje aan de Bagijnenstraat wordt versterkt en vergroot. Het wordt een klimaatadaptieve en levendige pleinruimte, waar een deel van de wateropgave in dit lagere deel van de binnenstad wordt opgevangen. De twee karakteristieke platanen worden zorgvuldig ingepast in de nieuwe stedenbouwkundige/ landschappelijke structuur. Het plein blijft in gebruik als speelplaats voor onder andere de Hagenpoortschool.

Herinrichting openbare ruimte

De Smedenstraat is royaler van opzet dan de meeste straten in de historische binnenstad, waardoor met de tijd de auto het straatbeeld is gaan domineren. Hierdoor is er weinig tot geen ruimte voor groen. Ook hier is een herverdeling van de buitenruimte noodzakelijk. Met het verplaatsen van parkeerplaatsen naar parkeergarages en parkeer-HUBS, kan de vrijgekomen ruimte worden ingericht als groenvakken met een rijkere onderbeplanting en een (deels bestaande) bomenlaag. Tussen deze groenvakken ontstaat ook ruimte om fietsvoorzieningen of een bank in te voegen. Verder kan de toegankelijkheid voor rollator en scootmobiel - voor bewoners van de

woonzorgappartementen "Groote & Voorster"-verbeterd worden.

Belangrijke schakel vormt de herinrichting van het Sijzenbaanplein op de kruising met de Smedenstraat. Hier wordt ingezet op het ontlasten van de kruising om voetgangers meer ruimte te bieden. Dit heeft gevolgen voor het verkeersregime in de Smedenstraat. Het Sijzenbaanplein wordt opgewaardeerd tot een 2e entree naar de historische binnenstad. Het geplande onderhoud voor de Singelstraat biedt een koppelkans om de routing tussen het station, via het Topicus carré richting de binnenstad met gereserveerde middelen aan te pakken.



Uitgangspunten transformatie



Deventer doorkijkje (beeld, Tom Leerkes)



Groene en klimaatadaptieve binnenhoven



Hoekaccent Smedenstraat-Achter de Broederen

Parkeergarage

Onder de ontwikkeling ligt een parkeergarage voor nieuwe bewoners van de vrije sector appartementen. De parkeergarage wordt via de Smedenstraat ontsloten en auto's verlaten de garage via de uitgang aan de Hagensteeg. De garage wordt verbonden met de bestaande garage onder de Meijershof. Het opheffen van de entree naar deze garage aan de Bagijnenstraat verbetert de toegang tot het Broederenplein vanuit de Bagijnenstraat, creëert ruimte voor het plein en brengt rust in de Hagensteeg en de Bagijnenstraat.

- Bij nieuwe bewoners van de binnenstad zal in eerste instantie ingezet worden op minder of geen autobezit en het gebruik maken van fiets, OV en deelmobiliteit;
- Nieuwe bewoners van vrije sector appartementen kunnen gebruik maken van een garage onder het plan;
- Ontsluiting van de garage vindt plaats via de Smedenstraat en Hagensteeg;

5.3 Voorlopig programma en aandachtspunten

Supermarkt als trekker en buurtvoorziening

Het plangebied biedt ruimte voor een betaalbare mandjessupermarkt gericht op de dagelijkse boodschappen voor bewoners van dit deel van de binnenstad. Deze betaalbare supermarkt (met ca. 1.000 m² bvo) kent een andere schaal en inrichting dan de huidige supermarkt.

De supermarkt wordt aangevuld met verswinkels om ook een breder/regionaal publiek te trekken met specialiteiten en delicatessen. De entree van de supermarkt ligt in de '2e lijn' en in de directe nabijheid van de ingang van de andere (vers) winkels. De supermarkt is goed bereikbaar voor

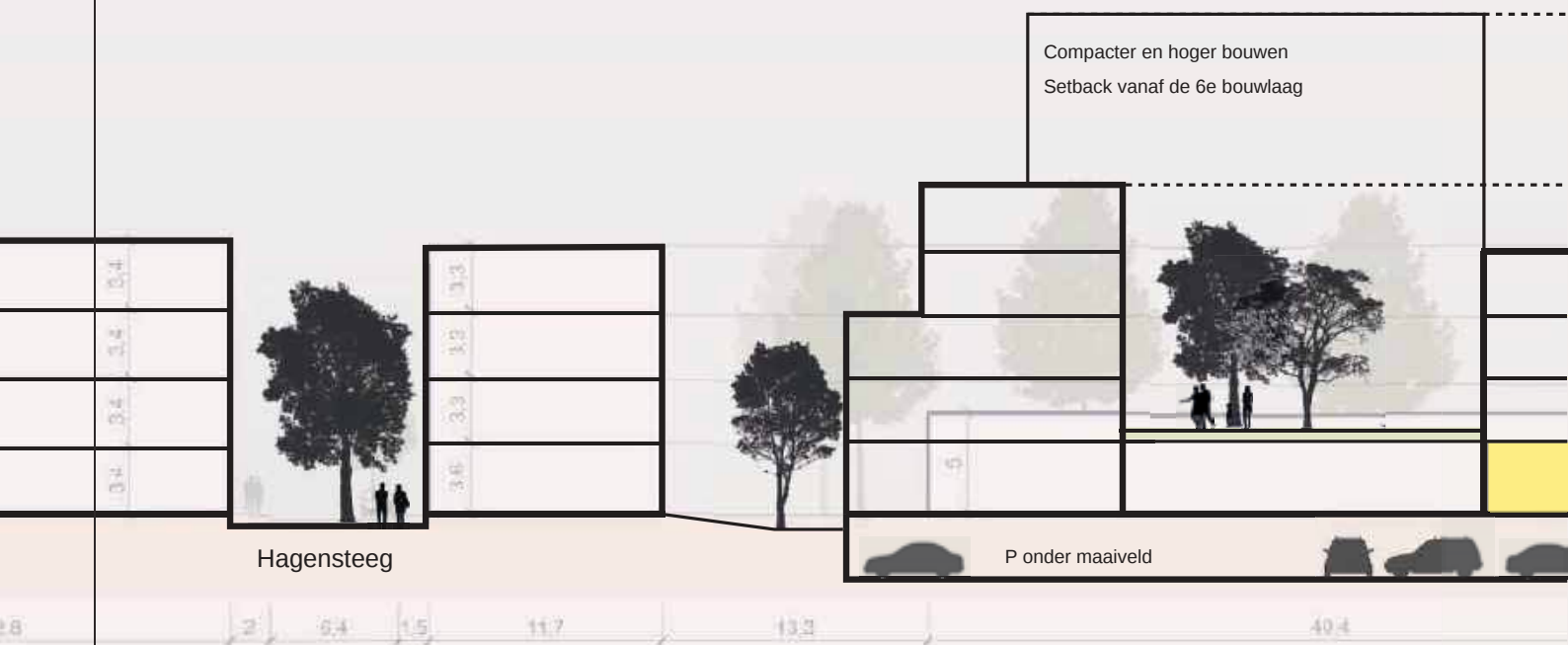
fietzers en voetgangers.

Woningbouw: behouden en uitbreiden

Binnen en boven het Broederenkwartier wordt het woonprogramma aanzienlijk uitgebreid met ongeveer 90 woningen (+/-8.000 m² BVO). We gaan uit van de ontwikkeling van appartementen, die aantrekkelijk zijn voor kleine huishoudens voor de volgende twee doelgroepen:

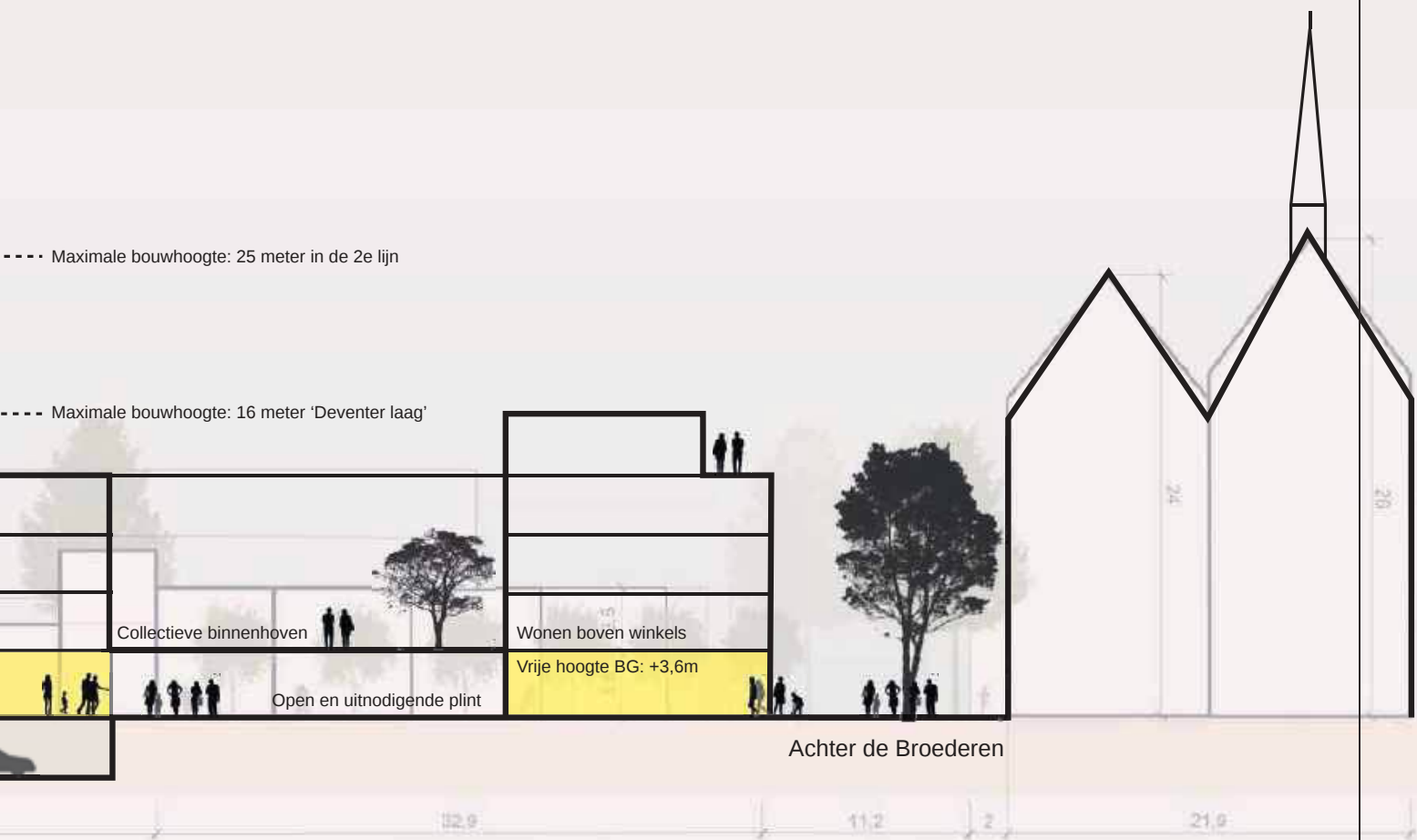
- Stedelingen; kleine huishoudens van actieve en hoger opgeleide bewoners in de leeftijd 35-65 jaar met een hoger inkomen die van het stadsleven houden. Zij wonen graag midden in het centrum in een ruim appartement. Zij vormen de grootste doelgroep
- Stadse topklasse; kleine huishoudens van welgestelde en hoogopgeleide bewoners in de leeftijd 45-65 jaar die op zoek zijn naar een bijzondere locatie, bijvoorbeeld in een historisch stadscentrum in een groot en luxe appartement (penthouse) met eigen parkeerplaats.

De bestaande 83 woningen van woningbouwcorporatie Rentree worden ingepast in het plan. De transformatie biedt kansen om de bestaande sociale huurwoningen aan de Smedenstraat en de Hagensteeg beter aan te later sluiten op het maaiveld. Aan de Spinhuissteeg worden de bergingen ontsloten via de nieuwe parkeerkelder. Het dak van deze ontsluiting ligt direct tegen de woningen en zorgt voor een verhoogd maaiveld/terras, met mogelijk ook nieuwe entrees voor de bestaande (en nieuwe) woningen. Ter hoogte van de huidige bevoorradingsdoorgang naar de Spinhuissteeg, ligt de inrit naar de garage. Eventuele transformatie van bestaande woningen aan de Smedenstraat 41-47 (oneven / 4 stuks), zorgt voor doorwaadbaarheid van het gebied en biedt mogelijk meer ruimte voor bevoorrading van





Uitgangspunten programma en plint



winkels en supermarkt via de achterzijde.

Nieuwbouw volgt de eisen uit het gebiedsprogramma Centrum & Schil: 50% betaalbaar, 50% vrije sector. De Woonvisie heeft bij nieuwe ontwikkelingen 30% sociaal, 40% middeldure en 30% dure als uitgangspunt (raad en rijkskader), waarvan 30% oudergeschikt moet zijn. Hierbij worden de bestaande woningen (rentree en Meijershof) meegewogen in de gemengde wonen opgave. Dit resulteert bij een toevoeging van ca. 90 appartementen in ca. 65 % betaalbaar (middenhuur) en 35% vrije sector huur.

Winkels en horeca

Aan de Smedenstraat-Achter de Broederen-huidige Broederenplein is ruimte voor zo'n 1.500m² aan retail en horeca (exclusief stijgpunten woningen): een grootwinkelbedrijf van 750m², verswinkels, café of restaurant aan straat of plein. Mogelijk kan op termijn ook de invulling Broederenplein 2 en 4 gewijzigd worden naar een versformule.

Bijzondere aandacht gaat uit naar bevoorrading, fietsparkeren en het bewaken van een aantrekkelijke en open plint. Aandachtspunten in en aan de openbare ruimte zijn de inpassing van aanwezige en nieuwe transformatorstations in de gebouwen bij de planvorming, het meenemen van de historie van de Ursulakapel in het ontwerp van de buitenruimte en/of daadwerkelijk zichtbaar maken van de fundamenteen ervan in een ondergrondse parkeervoorziening.

5.4 Uitgangspunten stedenbouwkundig kader

Uitgangspunten

- De nieuwe bebouwing aan de Smedenstraat, Achter de Broederen en het Broederenplein vertoont een pandsgewijze opbouw die aansluit bij de korrelgrootte van het historische centrum;
- Elk pand heeft een eigen architectonische identiteit;
- Grote en kleine maat worden gemengd, waardoor schaalverkleining ontstaat op straatniveau;
- Winkelpuien zijn maximaal 18 meter breed. De gevel van bredere winkels wordt visueel opgedeeld;
- Continuïteit winkelgebied: De nieuwe bebouwing volgt de historische rooilijn Achter de Broederen bij benadering, om beter aan te sluiten bij de maat en schaal van het historische centrum;
- De rooilijn komt naar voren bij accent het accent op de hoek Smedenstraat – Achter de Broederen
- Een eventuele pleinruimte tussen de nieuwe bebouwing en de Meijershof is maximaal 25 meter breed;
- Tussen de bestaande woningen van Rentree

en de nieuwe bouwblokken en tussen de nieuwe bouwblokken onderling, bevindt zich een collectieve groene binnenruimte;

- Nieuwe bebouwing aan de Smedenstraat, Achter de Broederen en het huidige Broederenplein heeft een hoogte van max. 16-19 meter;
- Aan het binnenterrein of in de 2e lijn is een accent mogelijk met een hoogte van max. 25 meter;
- Verspringende rooilijnen aan de Smedenstraat en Achter de Broederen leggen het accent op individuele panden, hoeken en zijgevels, waardoor deze aansluiten op de karakteristiek van het historische centrum;
- De vrije begane grond hoogte van de nieuwe bebouwing is ten minste 3,6 meter;
- Bij bebouwing hoger dan de Deventer laag (16m) geldt een maximale hoogte van 25 meter en is hoogbouw effect rapportage verplicht;
- Vanaf de zesde bouwlaag is er altijd een setback van minimaal drie meter;
- De locatie valt onder hoge beeldregie, de architectuur is hedendaags en van hoge kwaliteit. Het plan wordt getoetst aan de uitgangspunten van het BKP binnenstad;
- Het plan weerspiegelt de grote rijkdom aan kapvormen die karakteristiek is voor het Deventer daklandschap. Hier is ruimte voor een eigentijdse interpretatie en toepassing;
- Uitragende gevelelementen aan de straatzijde zijn niet toegestaan;
- Voor voetgangers is een collectieve dak- of binnentuin via verschillende insnedes in het blok direct toegankelijk;
- Circulariteit krijgt vorm via hergebruik van materialen en toepassing van biobased materialen voor de nieuwbouw, de inrichting van de binnentuinen en de openbare ruimte.
- Plintenplan: op basis van het gewenste programma (winkels, cultuur, ontsluiting woningen, fietsparkeren, entree parkeergarage, transformatorstations, mindervaliden toilet, Ursula kapel, Burgi fontein etc.) wordt een plintenplan opgesteld om een goede aansluiting tussen gebouwen en openbare ruimte te onderzoeken.
- De sociale woningbouw aan de Smedenstraat, Hagensteeg en Bagijnenstraat wordt gehandhaafd en 1. Sluit goed aan op de nieuwe ontwikkeling 2. Benut kansen voor een betere aansluiting op straatniveau en nieuwe woningtypes op de begane grond.



Daklandschap Deventer



Uitgangspunten stedenbouwkundig kader

5.5 Stedenbouwkundige schets

Deze stedenbouwkundige schets is een voorbeelduitwerking. De essentie van het plan ligt in wat het moet doen, waar het toe aanzet of inspireert om bovenstaande doelstellingen te bereiken. Het ontwikkelperspectief moet in die zin gelezen worden als een eerste aanzet en uitnodiging tot het maken van een werkend masterplan. Om toch iets te kunnen zeggen over de grenzen en implicaties van zo'n plan, is onderstaande opzet bedacht en doorgerekend.

Model

De stedenbouwkundige schets bestaat uit vier bouwblokken: het L-vormige blok aan de Smedenstraat (max. 19 meter) dat wordt onderbroken door een steeg met het L-vormige blok aan het Broederenplein (max. 16 meter). Het blok tegen bestaande woningen van Rentree (max. 13 meter) vormt samen met het in hoogte verspringende binnenblok (max. 25 meter) de nieuwe invulling op de huidige supermarktlocatie. Boven de hoge open plint wordt gewoond. Door de bovenste verdiepingen terug te laten springen (setback) ontstaat ruimte voor terrassen op het dak en voegen de blokken zich vanzelfsprekender tussen de bestaande bouwblokken en hoogtes van de omliggende bebouwing.

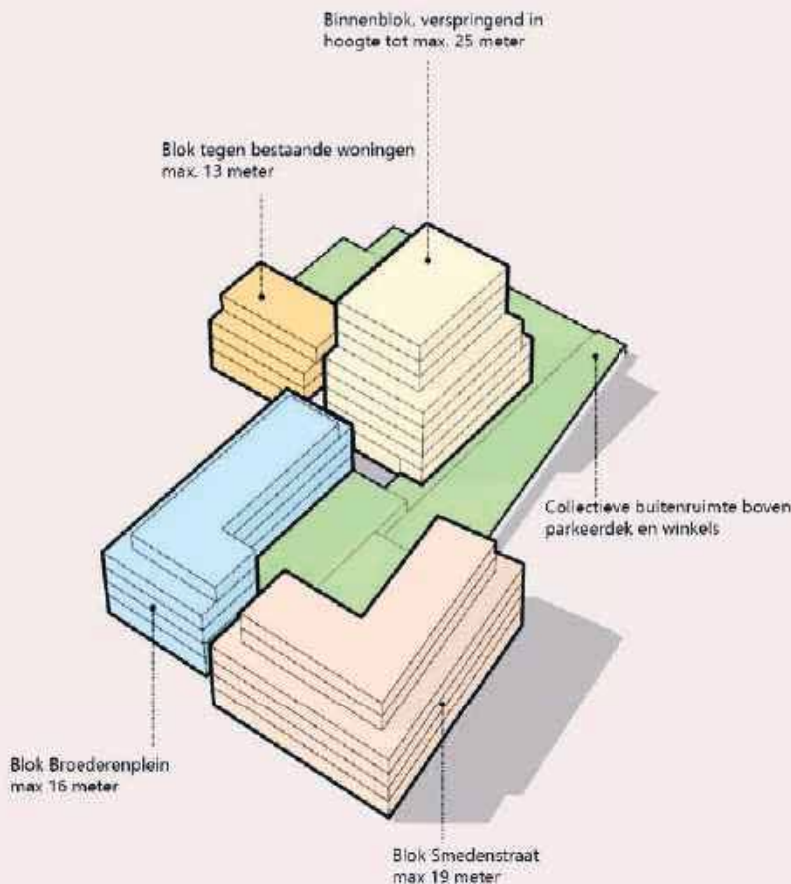
De twee L-vormige blokken brengen de historische rooilijn Achter de Broederen terug. Door de rooilijn te laten verspringen ter hoogte van de armenhuisjes tegen de Broederenkerk, wordt de wand gebroken en ontstaat een markante hoek. Het blok aan de Smedenstraat begeleidt de straat en vormt een duidelijke hoek op de kruising met het Sijzenbaanplein. Hier is ruimte voor een stevig accent als markering van de entree tot het centrum. Het blok aan het Broederenplein vormt samen met het blok tegen de bestaande woningen en de bestaande winkels en woningen van het Meijershof een rechthoekige pleinruimte van 21-25 meter breed. Het binnenblok met een gestapeld programma en een minimale footprint vormt een hoogteaccent in de tweede lijn.

Tussen de nieuwe bouwblokken en de bestaande sociale huurwoningen bevindt zich een groen en doorwaadbaar binnengebied, met ruimtes tussen de 10-25 meter breed. Deze ruimte brengt licht en lucht in het bouwblok en maakt collectieve daktuinen voor bewoners mogelijk. Woningen van het binnenblok die direct aan de daktuin liggen hebben een begane grond verdieping van minimaal 8 meter diep en worden via de daktuin ontsloten. Trappen en stegen verbinden de openbare ruimte van het winkelgebied met de collectieve woonhoven. Dit in hoogte verspringende 'tweede maaiveld' sluit boven de bestaande garageboxen aan op de woningen. De aan de tuin grenzende bestaande woningen krijgen een nieuwe entree aan

de binnenzijde van het blok.

Parkeergarage

Onder de ontwikkeling ligt een parkeergarage met plaatsen voor nieuwe bewoners van de vrije sector appartementen. De parkeergarage wordt via de Smedenstraat ontsloten en auto's verlaten de garage via de uitgang aan de Hagensteeg. De garage ontsluit de (fietsen)bergingen onder de woningen van Rentree en wordt verbonden met de bestaande garage onder de Meijershof. Het opheffen van de entree naar deze garage aan de Bagijnenstraat, verbetert de toegang tot het Broederenplein vanuit de Bagijnenstraat, creëert ruimte voor het plein en brengt rust in de Hagensteeg en de Bagijnenstraat.





37

Plangebied



Impressie vanuit de Broederenstraat, kijkend naar het Broederenplein



Hoogbouw in de tweede lijn



Speelobject en tribune met berging, transformator en fietsenstalling



Open parkeerdek als tweede maaiveld



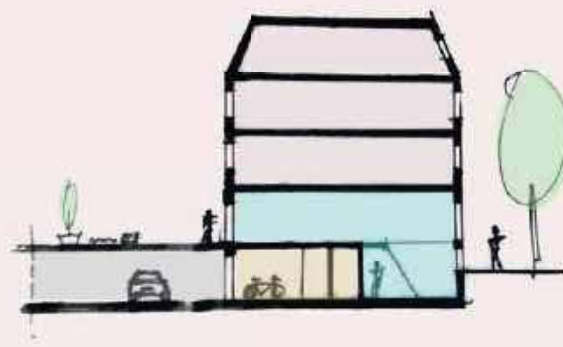
Groene pleininrichting, doorlopende materialisering, hoge plinten en wonen boven winkels/horeca



Kans: nieuwe stegen



Royale transparante plint, verbindt kleine met grote schaal



Kans: atelierwoningen Rentreë aan de Smedenstraat



Vogelvlucht plangebied



Impressie vanaf het Sijzenbaanplein, kijkend richting Achter de Broederen

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële ontwikkelpotentie

Omvang ontwikkellocatie

De omvang van de ontwikkellocatie heeft een sterke invloed op het te realiseren programma. In dit perspectief is het uitgangspunt om:

- Het complex “VVE Meijershof” met 18 appartementen en een eigen ondergrondse parkeergarage geen onderdeel te laten zijn van de ontwikkeling. Wel zal gekeken worden of de ondergrondse garage op een andere wijze ontsloten kan worden om de Bagijnenstraat autovrij te krijgen;
- De sociale woningbouw aan de Smedenstraat, Hagensteeg en Bagijnenstraat (eigendom woningbouwvereniging) te handhaven. Het betreffende complex is nog jaren te exploiteren.

Hierdoor ontstaat er een ontwikkeling die op veel plekken aan moet sluiten op andere bebouwing, wat zeker kostenverhogend zal werken.

Aantal woningen

Het aantal nieuwe appartementen dat gerealiseerd kan worden is sterk van invloed op de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Door middel van een stedenbouwkundige verkenning en de randvoorwaarden uit de hoogbouwvisie, is het aantal woningen globaal bepaald. Deze is niet beperkt door de hoeveelheid te realiseren parkeer ruimte binnen de ontwikkellocatie.

Woningbouwcategorieën

Het type woningen heeft ook een sterke invloed op de haalbaarheid van het plan. Zo zijn sociale huurwoningen kostbaar en is meer rendement te maken met vrije sector appartementen.

Evenwel bouwen we voorzieningen voor de juiste doelgroep en streven we naar differentiatie.

Het uitgangspunt van gemeenteraad en het Rijk - tevens gehanteerd in het gebiedsprogramma Centrum&Schil - is:

- Minimaal 50% betaalbare woningen;
- Een verhouding van 30% sociaal, 40% midden en 30% vrije sector / duur.

Aangezien in het plangebied 83 sociale huurwoningen aanwezig zijn en 18 vrije sector koopappartementen (VVE Meijershof), worden deze meegenomen in de gehele ontwikkeling.

Parkeeropgave

Een gebouwde parkeervoorziening is kostbaar en drukt zwaar op de haalbaarheid van een planontwikkeling. In dit ontwikkelperspectief wordt ingezet op een beperkte gebouwde parkeervoorziening voor bewoners van duurdere appartementen. Dit resulteert in zo'n 30-40 plekken.

Naast OV of deelautoconcepten kan de parkeeropgave van de nieuwe middeldure appartementen opgevangen worden door een parkeerabonnement in een op afstand gelegen HUB. Dit sluit aan bij de huidige trend om de parkeeropgave gefaseerd te verplaatsen naar de schil rond de historische binnenstad. Momenteel wordt gewerkt aan mobiliteits HUB's in Deventer en de herziening van het parkeerbeleid. De ontwikkeling Broederenkwartier zal aan moeten sluiten bij dit nieuwe parkeerbeleid.

Detailhandel en supermarkt

Het programma Detailhandel bestaat uit:

- Een betaalbare supermarkt met ca. 1.000 m2 bvo en ca. 200 m2 bvo aan ondersteunende functies op de verdieping. Groter is mogelijk wenselijk, maar zal naar verwachting moeilijk inpasbaar zijn op deze locatie.
- Eén ruimte voor grootwinkelbedrijf (ca. 750 m2 bvo), waar in Deventer vraag naar is en die als trekker kan fungeren voor omliggende winkels.
- Diverse winkels met een winkelvloeroppervlakte van 50 tot 250 m2 die onder andere zorgen voor en attractieve plint en ruimte voor een vers-aanbod.

De bijdrage van een rendabele supermarkt is naast een goed woonprogramma van groot belang voor een haalbare exploitatie.

Doorwinkelen tijdens transformatie

Een uiteindelijke fase van transformatie heeft veel invloed op de zittende ondernemers in het gebied. Om overlast en inkomstenderving te minimaliseren, moet een zorgvuldig faseringsplan worden uitgedacht dat “doorwinkelen” (grotendeels) mogelijk maakt.

6.2 Technische haalbaarheid

Aansluitingen aan bestaande omgeving

De locatie bevindt zich in de oude binnenstad van Deventer en raakt daarmee aan de bestaande omgeving. Dit heeft invloed op de technische haalbaarheid en de kosten. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende onderdelen:

- Om het plein aan de Bagijnenstraat kwalitatief te verbeteren ten gunste van spelende kinderen van de basisschool en de vergroeningsopgave, kan de bestaande parkeergarage (18 plekken) onder het appartementengebouw Meijershof mogelijk direct aangesloten worden op een nieuwe parkeergarage met de ingang aan de Smedenstraat. Het betekent een verlening van de garage en het herstellen van het maaiveld aan de Bagijnenstraat.
- Aan de achterzijde onder de appartementen van Rentree, zijn 15 garageboxen aanwezig die ontsloten worden via de Spinhuissteeg. Dit deel van de steeg kent een aanzienlijk hoogteverschil ten aanzien van het maaiveld in de Smedenstraat en Hagensteeg. De aansluiting van nieuwe bebouwing in de vorm van een leefdek en een parkeervoorziening is technisch een uitdaging.
- In het concept krijgt het huidige Broederenplein een andere inrichting. Met name het versterken van de aansluiting en uitstraling van de buitenruimte aan de relatief lage winkels onder de Meijershof aan het Broederenplein 2 en 4 (Kik en Magnetic P.Nails) vergt extra aandacht.
- Een goede inpassing van het aanwezige erfgoed, waaronder de voormalige Ursulakapel en de Broederenkerk, kan het plan verbeteren. Een ondergrondse aansluiting van een nieuwe parkeergarage tegen of om de restanten van de Ursulakapel, kan van meerwaarde zijn om erfgoed zichtbaar te maken, maar zal zeker een uitdaging vormen.

Goede inpassing supermarkt

- De huidige supermarkt heeft een belangrijke functie: mensen in de directe omgeving halen hier hun dagelijkse boodschappen. Om deze supermarktfunctie voor de lange termijn te behouden zal aandacht moeten worden geschonken aan:
- De omvang en benodigde ruimte voor een toekomstbestendige en betaalbare mandjessupermarkt naast een aanvullend winkelareaal met onder andere versproducten. De plek is niet geschikt voor een full-service supermarkt met parkeerplaatsen;
- Bevoorrading van supermarkt en winkels zal zo moeten worden georganiseerd, dat overlast voor winkelend publiek wordt geminimaliseerd. Dit ook in relatie tot de toekomstige invoering van een 'zero emissiezone' (2028);
- De klant voor de supermarkt komt veelal op

de fiets. De inrichting van het terrein rond de ingang van de supermarkt vraagt om een kwalitatief goede inpassing van gestalde fietsen.

Logistiek / mobiliteit

Het Broederenkwartier wordt momenteel ontsloten via het Sijzenbaanplein en de Smedenstraat. De kruising Sijzenbaanplein, Smedenstraat, Achter de Broederen is een druk onoverzichtelijk punt waar veel verkeersstromen bij elkaar komen.

Om dit punt te verbeteren voor winkelend publiek, is het wenselijk om dit deel van de stad te betrekken bij het kernwinkelgebied. In het concept wordt ingezet op een versmalling van Achter de Broederen, Sijzenbaanplein en een deel van de Smedenstraat, zodat dit beter aansluit op het historische straatprofiel en de een remmend effect heeft op auto's en fietsers.

Dit heeft directe gevolgen voor:

- Het verkeer op de route Sijzenbaanplein-Smedenstraat. Het extensiveren van het autoverkeer kan mogelijk door een afsluiting of eenrichtingsverkeerregime. Dit werkt door op een groter deel van de stad;
- De bevoorrading van winkels aan onder andere de Broederenstraat en Engestraat. Bij een wegprofiel dat gericht is op langzaamverkeer, moet tegelijkertijd ruimte blijven laad/ losmogelijkheden en de bevoorrading van omliggende winkels.

Een functionele circulatie voor (bevoorrading) verkeer blijft noodzakelijk en de functies van wegen die door het Broederenkwartier lopen dienen daarop te worden afgestemd.

Afwijkingen huidig publiekrechtelijk kader

Voor de realisatie van de voorgestelde ontwikkelrichting, wordt naar verwachting op de volgende punten afgeweken van het huidige omgevingsplan/publiekrechtelijk kader:

- De voorgestelde hoogte voldoet aan de Visie op hoger bouwen, maar niet aan het geldende omgevingsplan;
- Het voorgestelde parkeerregime voldoet niet geheel aan het geldende beleid. Het voorstel is om de bezoekersparkeeropgave (0,3 pp per appartement) af te wentelen op bestaande garages in de omgeving en de parkeerbehoefte voor middeldure appartementen te minimaliseren en op te vangen met een parkeerabonnement voor een mobiliteits-HUB op afstand;
- Een mogelijke afsluiting of invoering van eenrichtingsverkeer op de route Sijzenbaanplein-Smedenstraat, heeft impact op een groter deel van de stad en zal in een bredere context (Mobiliteitsplan binnenstad en periferie) verder onderzocht moeten worden.

7. VERVOLGPROCES EN NAWOORD

7.1 Planproces

Dit concept-ontwikkelperspectief voor het Broederenkwartier is opgesteld door de gemeente Deventer. Het perspectief is besproken met diverse belanghebbenden in het Broederenkwartier en vormt een goede basis voor het vervolgtraject, waarin een masterplan zal worden opgesteld dat in gaat op een verdere concretisering van het perspectief. Het op te stellen masterplan en de ontwikkeling zelf, liggen naar verwachting bij een ontwikkelende partij of partijen. Het conceptstuk zal na behandeling in het college van Burgemeester en Wethouders worden vrijgegeven voor een bredere consultatie.

Het globale planproces is afhankelijk van vele factoren en zou er als volgt uit kunnen zien:

- Vrijgeven concept-ontwikkelperspectief
- Bespreken met eigenaren, stakeholders en betrokkenen
- Vaststellen ontwikkelperspectief door gemeenteraad
- Verleiden marktpartijen / eigenaren om te komen tot een haalbaar concept
- Afsluiten intentieovereenkomst met ontwikkelende partij(en)
- Uitvoeren diverse onderzoeken ter verfijning van concept
- Opstellen van een masterplan met voorlopig ontwerp door ontwikkelende partij(en)
- Vaststellen masterplan en afsluiten anterieure overeenkomst
- Aanpassen omgevingsplan
- Uitwerking – aanbesteding bouwplan
- Omgevingsvergunning
- Gefaseerde bouw
- Realisatie openbare ruimte

7.2 Participatie

Bij het opstellen van het concept-ontwikkelperspectief is gesproken met de huidige vastgoedeigenaren. Het concept ontwikkelperspectief wordt na consultatie van het college van B&W vrijgegeven voor participatie en wordt ter informatie aangeboden aan de gemeenteraad.

Er zal een informatieavond worden gehouden voor de stakeholders en andere betrokkenen. Vooralsnog wordt gedacht de volgende

partijen uit te nodigen: Woningbouwvereniging Rentree, Annexum, IJsselster vastgoed, eigenaar Broederenplein 2-4, eigenaren Broederenkerk, bewoners Meijershof, diverse omwonenden en ondernemers, basisscholen “De Hagenpoort” en “De Windroos”, Stichting Deventer BinnenstadsManagement en diverse geïnteresseerde partijen.

Indien nodig zal voorafgaand aan de informatieavond met enkele partijen een apart gesprek gevoerd worden.

Na de informatieavond zullen suggesties, opmerkingen en reacties worden verwerkt in een reactienota en zo mogelijk verwerkt in het definitieve ontwikkelperspectief. Beide stukken worden ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad.

7.3 Planning

De planning is afhankelijk van gemeentelijke besluitvorming, reacties van betrokkenen, vastgoedeigenaren danwel ontwikkelende partijen. Evenwel wordt aangekoerst op de volgende planning:

- Oktober 2025: concept-ontwikkelperspectief gereed
- November 2025: behandeling van concept-ontwikkelperspectief in college van B&W
- November 2025: gesprekken direct betrokkenen
- December 2025: informatieavond belangstellenden en stakeholders
- Maart 2026: vaststelling ontwikkelperspectief door college van B&W en gemeenteraad

7.4 Nawoord

De omgeving van het Broederenplein is al vele jaren een plek die kansen biedt tot verbetering. Dit ontwikkelperspectief sluit aan op het gebiedsprogramma Centrum & Schil, waarin ruimtelijke opgaven voor de komende jaren integraal worden bekeken en op elkaar afgestemd. Het perspectief geeft een eerste richting voor de ambities voor herontwikkeling op stedenbouwkundig, programmatisch en beeldkwaliteitsniveau en vormt dé basis om met de stad en diverse partijen een daadwerkelijke stap te zetten om het kwartier op een eigentijdse en vanzelfsprekende manier weer onderdeel te maken

van de historische binnenstad.

Het perspectief moet gelezen worden als een uitnodiging voor initiatiefnemers om werk te maken van de voorgestelde ontwikkelrichting. Op veel punten is er binnen de kaders ruimte voor interpretatie en het is denkbaar dat er voorstellen op tafel komen waarin in dit document niet is voorzien.

Na vaststelling vormt dit ontwikkelperspectief de basis voor het vervolg: een door een ontwikkelende partij op te stellen masterplan, waarin deze ontwikkeling verder zal worden geconcretiseerd.

7.5 Contact

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Raymond Schuurman
Gebiedscoördinator Binnenstad
tel: 06 – 215 941 69
mail: rjw.schuurman@deventer.nl

of

Piet-Hein de Leeuw
Projectmanager Broederenkwartier
tel: 06 – 516 977 34
mail: phjm.de.leeuw@deventer.nl

