

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Krediet voorstel Stadshof
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Geest, Wethouder Wijnhoud
Notanummer	:	2026-280
Datum B&W-vergadering	:	21-04-2026
Team	:	Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma	:	06 - Herstructurering en vastgoed
Parafen voor akkoord nota	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15-04-2026: Programmamanager</li><li>• 15-04-2026: Wethouder</li><li>• 15-04-2026: Wethouder</li></ul>
Parafen voor agendering	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15-04-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur</li></ul>
Bijlagen bij deze nota	:	2026-80 Begrotingswijziging Kredietvoorstel Stadshof.xlsx, Bijlage 2 Situatieschets van huidige en toekomstige schets.pdf
Datum definitieve akkoord	:	21-04-2026

## Besluit

1. De raad voor te stellen om:
  - Een aankoopkrediet van maximaal € 175.000 beschikbaar te stellen om de verdere ontwikkeling van het Stadshof mogelijk te maken door de grond achter Lange Bisschopstraat 58-60 in eigendom te verkrijgen.
  - In te stemmen met het afwaarderen van de aanschafwaarde tot de marktwaarde nihil.
  - De hiermee samenhangende afwaardering van maximaal €175.000 te putten uit de reserve Wonen boven Winkels.
  - De begrotingswijziging 2026-80 vast te stellen.
2. De programmamanager Centrum&Schil te mandateren om de koopovereenkomst voor de aankoop van de grond achter Lange Bisschopstraat 58-60 aan te gaan.
3. De burgemeester te verzoeken volmacht te verlenen aan de programmamanager Centrum&Schil om de koopovereenkomst met voorwaarden, namens de gemeente te ondertekenen.
4. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen.
5. De stukken aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken

## Inleiding

De Stadshof is een verborgen, groene binnentuin in het hart van de binnenstad van Deventer. In de vastgestelde Ontwikkelvisie Stadshof (2021) is een goede ontsluiting van dit gebied als belangrijke randvoorwaarde benoemd voor het realiseren van nieuwe woningen boven winkels en in bestaande bouwvolumes. Een deel van deze toekomstige woningen kan uitsluitend via de achterzijde worden ontsloten, door de Stadshof heen.

Inmiddels zijn er al diverse woningen gerealiseerd die via de Stadshof en de toegangspoort aan de Grote Overstraat 17 (opgeleverd in 2022) bereikbaar zijn. Naast deze bestaande toegang is het

wenselijk om een tweede verbinding binnen het gebied te realiseren. Deze nieuwe verbinding ligt achter het WE-pand (zie figuur 1) en maakt het mogelijk om meerdere panden aan de Korte en Lange Bisschopstraat en de Grote Overstraat via de binnentuin te ontsluiten. Deze panden zijn nu niet via de Stadshof bereikbaar.

Wonen boven Winkels gaat het pand aan de Lange Bisschopstraat 58-60 herontwikkelen. Dit project vormt een sleutelpositie in de verdere ontwikkeling van de Stadshof. De herontwikkeling maakt het mogelijk om een extra ontsluiting te realiseren waardoor in de toekomst circa vijftien woningen (die nu niet ontsloten kunnen worden op de Stadshof) ook toegang krijgen tot de Stadshof. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de tuin van de Stadshof.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met de aankoop van de ruimte achter de Langebisschopstraat 58-60, kunnen circa 15 woningen in de toekomst ontwikkeld kunnen worden en ontsloten op de Stadshof, wat direct bijdraagt aan de vitaliteit, leefbaarheid en economische aantrekkelijkheid van de binnenstad. De ontsluiting maakt gebruik van de beschikbare ruimte die achter het Lange Bisschopstraat 58-60 vrijkomt. Met deze ontsluiting wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van een klimaatbestendige, openbare binnentuin zoals beoogd in de Ontwikkelvisie Stadshof. Na de realisatie van de ontsluiting wordt de grond overgedragen aan de gemeente.

## **Kader**

- Raadsmededeling Opheffen Wonen Boven Winkels Deventer, d.d. 28-5-2019 (ref. 2019-972)
- Raadsmededeling Ontwikkelvisie Stadshof Deventer, d.d. 21-09-2021 (ref. 2021-2096)
- Bestuursakkoord Deventer 2022
- Raadsmededeling Wonen Boven Winkels, d.d. 13-02-2024 (ref. 2024-104)
- Gebiedsprogramma Centrum&Schil

## **Betrokken partijen en participatie**

De initiatiefnemer Wonen Boven Winkels is verantwoordelijk voor de participatie betreffende de herontwikkeling Lange Bisschopstraat 58-60.

## **Toelichting op participatiebeleid**

N.v.t

## **Argumenten voor en tegen**

### **Voor:**

#### 1.1 Versnelling woningbouwopgave binnenstad

Door deze investering wordt het mogelijk circa 15 nieuwe woningen toe te voegen.

#### 1.2 Unieke en eenmalige kans

Als we nu deze kans niet aangrijpen, komt er geen nieuwe mogelijkheid om dit deel aan de Stadshof toe te voegen.

#### 1.3 Versterking ruimtelijke kwaliteit

De Stadshof wordt een groen stedelijke oase in het kernwinkelgebied. De oppervlakte van de binnentuin van de Stadshof wordt hiermee ook iets groter. Ook neemt de stedenbouwkundige kwaliteit toe door de sloop van gebouw met beperkte uitstraling en toegevoegde waarde.

### **Tegen:**

1.1 De investering lijkt prematuur doordat pandeigenaren nog onvoldoende zeker zijn of ze meewerken aan Stadshof.

De definitieve ontwikkelbereidheid van alle pandeigenaren in het gebied is nog niet geborgd. Zonder concreet zicht op daadwerkelijke woningtransformatie bestaat het risico dat de doorsteek niet optimaal wordt benut en dat de investering pas op langere termijn rendeert. Wel biedt deze stap concreet zicht op een belangrijke voorwaarde voor realisatie van woningen door de eigenaren omdat er een toegang wordt geboden. In een later stadium kan met deze eigenaren worden gesproken over een financiële bijdrage voor de toegang (alsmede het gebruik van de doorgang, bellen en postbussen) en/of een bijdrage aan de definitieve inrichting van de toegang en de Stadshof.

1.2 Het budget is beperkt

De beschikbare financiële ruimte binnen het project is zeer beperkt. Wanneer we nu besluiten om deze uitgaven te doen, resteert er een bedrag van circa € 255.000 voor toekomstige investeringen.

## **Financiële consequenties en dekking**

Wonen boven winkels gaat het pand aan de Lange Bisschopstraat 58–60 herontwikkelen (hiermee voegen zij 13 appartementen toe aan het Stadshof). In overleg met de gemeente Deventer is afgesproken dat Wonen boven winkels een klein deel van het gebouw sloop om een extra verbinding te realiseren. Er wordt een stuk van het pand verwijderd en weer hersteld. Zodra deze verbinding gemaakt is, verkrijgt de gemeente Deventer het perceel in eigendom en wordt deze onderdeel van de openbare ruimte.

De aankoop van dit perceel voor de nieuwe verbinding vraagt om een aankoopkrediet van maximaal € 175.000. Dit bedrag ligt boven de marktwaarde, omdat een deel van het pand eerst moet worden gesloopt en daarna weer hersteld. De feitelijke marktwaarde van de doorgang is nihil. Daarom wordt het aankoopbedrag volledig afgewaardeerd. Voorgesteld wordt de hiermee samenhangende afwaardering van maximaal € 175.000 te putten uit de reserve Wonen boven Winkels.

## **Openbaarmaking en communicatie**

De nota wordt pas openbaar gemaakt nadat de raad heeft besloten over het krediet voorstel. In afstemming met Wonen Boven Winkels wordt er een communicatiemoment aangekoppeld.

## **Aanpak en uitvoering**

1. Er wordt een koopovereenkomst opgesteld waarin afspraken gemaakt zullen worden met Wonen Boven Winkels. Na de sloop en realisatie van het pand dat Wonen Boven Winkels gaat realiseren wordt de grond overgedragen aan de gemeente.
2. Er wordt samen met Wonen Boven Winkels een tijdelijk ontwerp gemaakt voor de verbinding.



De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een integraal ontwerp voor Stadshof waarin de nieuwe verbinding/ontsluiting een plaats krijgt.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Krediet voorstel Stadshof
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest, Wethouder Wijnhoud
Voorstelnummer	: 2026-280
Datum B en W besluit	: 21-04-2026
Team	: Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed

## Inleiding

Met dit raadsvoorstel wordt de raad gevraagd om de verdere ontwikkeling van de Stadshof te faciliteren door het beschikbaar stellen van een aankoopkrediet voor het verwerven van de grond achter de Lange Bisschopstraat 58–60. Hierdoor kan een verbinding worden gerealiseerd die essentieel is voor het ontsluiten van meerdere bovenstedelijke woonruimten in het gebied. De raad wordt tevens voorgesteld in te stemmen met het afwaarderen van de aankoopkosten tot marktwaarde nihil en deze afwaardering te dekken uit de reserve Wonen boven Winkels. De besluitvorming maakt het mogelijk om een cruciale ruimtelijke voorwaarde te scheppen voor toekomstige woningtransformatie en voor de verdere ontwikkeling van de Stadshof als groene, klimaatbestendige en kwalitatief hoogwaardige binnentuin in het hart van de binnenstad.

De Stadshof is een verborgen, groene binnentuin in het hart van de binnenstad van Deventer. In de vastgestelde Ontwikkelvisie Stadshof (2021) is een goede ontsluiting van dit gebied als belangrijke randvoorwaarde benoemd voor het realiseren van nieuwe woningen boven winkels en in bestaande bouwvolumes. Een deel van deze toekomstige woningen kan uitsluitend via de achterzijde worden ontsloten, door de Stadshof heen.

Inmiddels zijn er al diverse woningen gerealiseerd die via de Stadshof en de toegangspoort aan de Grote Overstraat 17 (opgeleverd in 2022) bereikbaar zijn. Naast deze bestaande toegang is het wenselijk om een tweede verbinding binnen het gebied te realiseren. Deze nieuwe verbinding ligt achter het WE-pand (zie figuur 1) en maakt het mogelijk om meerdere panden aan de Korte en Lange Bisschopstraat en de Grote Overstraat via de binnentuin te ontsluiten. Deze panden kunnen de Stadshof nu niet bereiken.

Wonen boven Winkels gaat het pand aan de Lange Bisschopstraat 58-60 herontwikkelen. Dit project vormt een sleutelpositie in de verdere ontwikkeling van de Stadshof. De herontwikkeling maakt het mogelijk om in de toekomst circa (extra) vijftien woningen te ontsluiten. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de tuin van de Stadshof.

## Raadsvoorstel

1. Een aankoopkrediet van maximaal € 175.000 beschikbaar te stellen om de verdere ontwikkeling van het Stadshof mogelijk te maken door de grond achter Lange Bisschopstraat 58-60 in eigendom te verkrijgen.
2. In te stemmen met het afwaarderen van de aanschafwaarde tot de marktwaarde nihil.
3. De hiermee samenhangende afwaardering van maximaal €175.000 te putten uit de reserve Wonen boven Winkels.
4. De begrotingswijziging 2026-80 vast te stellen.

## Kern raadsvoorstel

Door een aankoopkrediet van maximaal € 175.000 beschikbaar te stellen voor de verwerving en het opstakkel vrijmaken van de grond achter de Lange Bisschopstraat 58–60, kan hier een (extra) verbinding binnen in de Stadshof kan worden gerealiseerd. Deze ontsluiting is noodzakelijk om circa 15 woonruimten in de binnenstad te kunnen ontwikkelen en vormt een cruciale ruimtelijke voorwaarde voor de verdere uitvoering van de Ontwikkelvisie Stadshof. De aankoopwaarde wordt afgewaardeerd tot marktwaarde nihil en gedekt uit de reserve Wonen boven Winkels. Hiermee wordt een eenmalige

kans benut om transformatie van niet gebruikte etages naar woningen mogelijk te maken en de Stadshof verder te ontwikkelen tot een groene, kwalitatieve en toekomstbestendige binnentuin.

## Beoogd resultaat

Het verwerven van de ruimte achter de Langebisschopstraat 58-60, levert een belangrijk maatschappelijk resultaat op doordat hiermee circa 15 woningen in de toekomst ontwikkeld kunnen worden, wat direct bijdraagt aan de vitaliteit, leefbaarheid en economische aantrekkelijkheid van de binnenstad. De ontsluiting maakt gebruik van de beschikbare ruimte die achter het Lange Bisschopstraat 58-60 vrijkomt. Met deze ontsluiting wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van een klimaatbestendige, openbare binnentuin zoals beoogd in de Ontwikkelvisie Stadshof. Na de transformatie van het pand wordt de grond overgedragen aan de gemeente.

## Kader

- Raadsmededeling Opheffen Wonen Boven Winkels Deventer, d.d. 28-5-2019 (ref. 2019-972)
- Raadsmededeling Ontwikkelvisie Stadshof Deventer, d.d. 21-09-2021 (ref. 2021-2096)
- Bestuursakkoord Deventer 2022
- Raadsmededeling Wonen Boven Winkels, d.d. 13-02-2024 (ref. 2024-104)
- Gebiedsprogramma Centrum&Schil

## Argumenten ten behoeve van de raad

### Voor:

#### 1.1 Versnelling woningbouwopgave binnenstad

Door deze investering wordt het mogelijk circa 15 nieuwe woningen toe te voegen.

#### 1.2 Unieke en eenmalige kans

Als we nu deze kans niet aangrijpen, komt er geen nieuwe mogelijkheid om dit deel aan de Stadshof toe te voegen.

#### 1.3 Versterking ruimtelijke kwaliteit

De Stadshof wordt een groen stedelijke oase in het kernwinkelgebied. De oppervlakte van de binnentuin van de Stadshof wordt hiermee ook iets groter. Ook neemt de stedenbouwkundige kwaliteit toe door de sloop van gebouw met beperkte uitstraling en toegevoegde waarde.

### Tegen:

#### 1.1 De investering lijkt prematuur doordat pandeigenaren nog onvoldoende zeker zijn of ze meewerken aan Stadshof.

De definitieve ontwikkelbereidheid van alle pandeigenaren in het gebied is nog niet geborgd. Zonder concreet zicht op daadwerkelijke woningtransformatie bestaat het risico dat de doorsteek niet optimaal wordt benut en dat de investering pas op langere termijn rendeert. Wel biedt deze stap concreet zicht op een belangrijke voorwaarde voor realisatie van woningen door de eigenaren omdat er een toegang wordt geboden. In een later stadium kan met deze eigenaren worden gesproken over een financiële bijdrage voor de toegang (alsmede het gebruik van de doorgang, bellen en postbussen) en/of een bijdrage aan de definitieve inrichting van de toegang en de Stadshof.

#### 1.2 Het budget is beperkt

De beschikbare financiële ruimte binnen het project is zeer beperkt. Wanneer we nu besluiten om deze uitgaven te doen, resteert er een bedrag van circa € 255.000 voor toekomstige investeringen.

## **Betrokken partijen en participatie**

De initiatiefnemer Wonen Boven Winkels is verantwoordelijk voor de participatie betreffende de herontwikkeling Lange Bisschopstraat 58-60.

## **Financiële consequenties**

Wonen boven winkels gaat het pand aan de Lange Bisschopstraat 58–60 herontwikkelen (hiermee voegen zij 13 appartementen toe aan het Stadshof). In overleg met de gemeente Deventer is afgesproken dat Wonen boven winkels een klein deel van het gebouw sloopt om een extra verbinding te realiseren. Er wordt een stuk van het pand verwijderd en weer hersteld. Zodra deze verbinding gemaakt is, verkrijgt de gemeente Deventer het perceel in eigendom en wordt deze onderdeel van de openbare ruimte.

De aankoop van dit perceel voor de nieuwe verbinding vraagt om een aankoopkrediet van maximaal € 175.000. Dit bedrag ligt boven de marktwaarde, omdat een deel van het pand eerst moet worden gesloopt en daarna weer hersteld. De feitelijke marktwaarde van de doorgang is nihil. Daarom wordt het aankoopbedrag volledig afgewaardeerd. Voorgesteld wordt de hiermee samenhangende afwaardering van maximaal € 175.000 te putten uit de reserve Wonen boven Winkels.

De reserve Wonen boven winkels is ontstaan toen Wonen Boven Winkels N.V. werd opgeheven. De gemeente Deventer heeft toen eenmalig ongeveer € 1.000.000 in deze reserve gestort. Het geld is bedoeld voor investeringen die de binnenstad aantrekkelijker maken als woon- en verblijfsgebied, zoals het project Stadshof. Op dit moment is er nog ongeveer € 430.000 beschikbaar.

## **Betrokkenheid raad**

De raad wordt gevraagd de financiële en juridische voorwaarden te scheppen voor het realiseren van de (extra) verbinding binnen Stadshof. Dit omvat het beschikbaar stellen van het aankoopkrediet, het afwaarderen van de aanschafwaarde tot marktwaarde nihil en het vaststellen van de benodigde begrotingswijziging. Met dit besluit maakt de raad de verdere woningtransformatie binnen de Stadshof mogelijk en draagt zij bij aan de ontwikkeling van een kwalitatieve en toekomstbestendige binnentuin in de binnenstad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

de secretaris, J.P. Wassens      -      de burgemeester, R.C. König

## **ONTWERP-RAADSBESLUIT**

Onderwerp : Krediet voorstel Stadshof  
Voorstelnummer : 2026-280  
Datum raadstafel :  
Datum raadsvergadering :

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21-04-2026, nummer 2026-280.

## **BESLUITEN**

1. Een aankoopkrediet van maximaal € 175.000 beschikbaar te stellen om de verdere ontwikkeling van het Stadshof mogelijk te maken door de grond achter Lange Bisschopstraat 58-60 in eigendom te verkrijgen.
2. In te stemmen met het afwaarderen van de aanschafwaarde tot de marktwaarde nihil.
3. De hiermee samenhangende afwaardering van maximaal €175.000 te putten uit de reserve Wonen boven Winkels.
4. De begrotingswijziging 2026-80 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,  
de Griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

## Begrotingswijziging

2026-80

(Bedragen \* €1.000)

(-/- = voordeel, +/- = nadeel)

1. Programma	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Herstructurering en vastgoed	Baten	Putting reserve	Incidenteel	2026	-175			
Herstructurering en vastgoed	Lasten	Afwaardering boekwaarde	Incidenteel	2026	175			

<b>Totaal</b>						0	0	0	0
---------------	--	--	--	--	--	---	---	---	---

(-/- = onttrekking, +/- toevoeging)

2. Reserves / voorzieningen	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Reserve 'Wonen boven Winkels'	Baten	Putten	Incidenteel	2026	175			

<b>Totaal</b>					175	0	0	0
---------------	--	--	--	--	-----	---	---	---

(-/- = verlaging, +/- = verhoging)

3. Investerings	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Aankoopgekrediet grond	Baten	Aankoop grond	Incidenteel	2026	175			

<b>Totaal</b>					175	0	0	0
---------------	--	--	--	--	-----	---	---	---

Bijlage 2: Situatieschets van huidige en toekomstige schets

Figuur 1: Kaart betreft de ontsluiting

