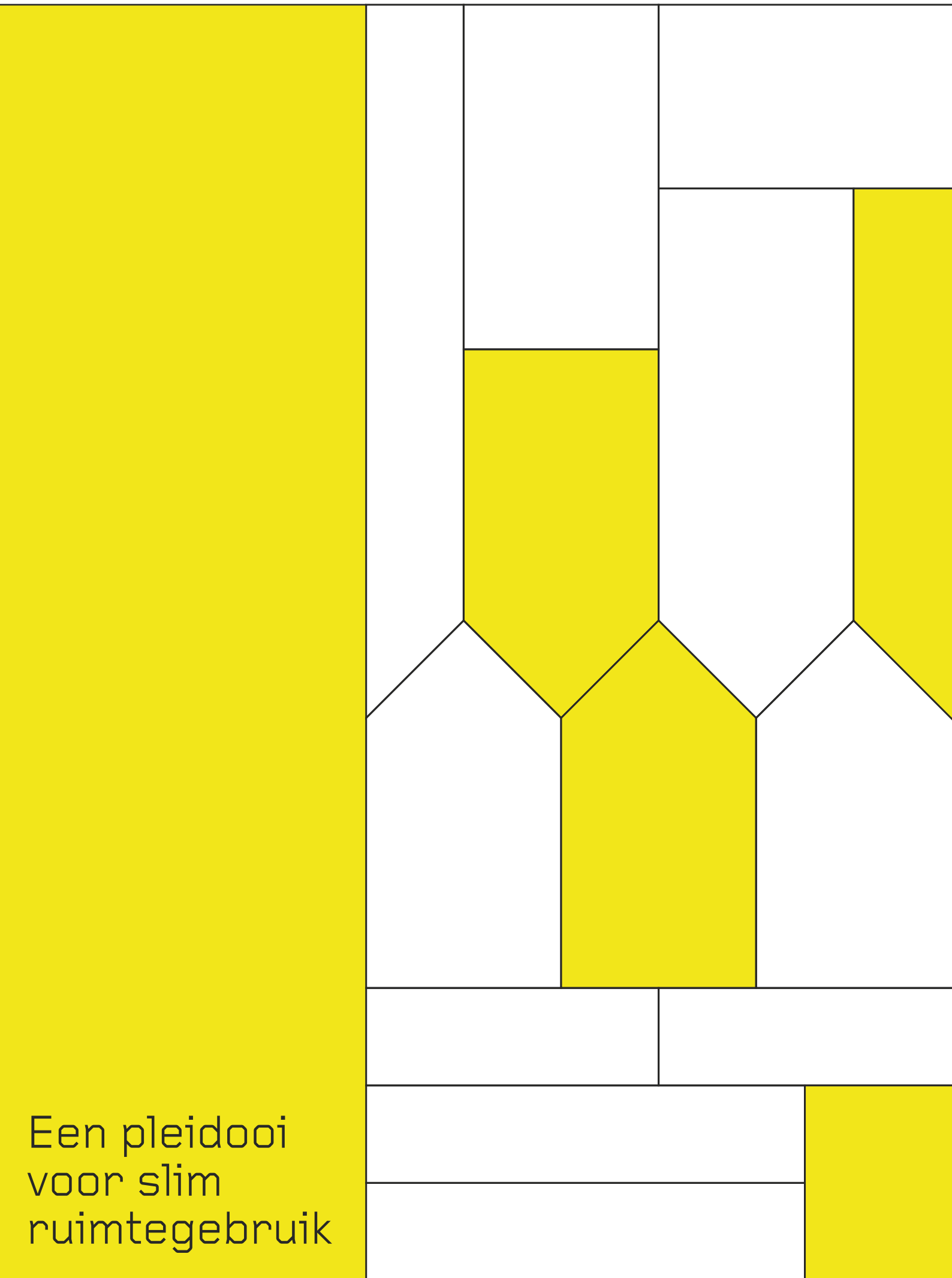


Deventer,

EROP



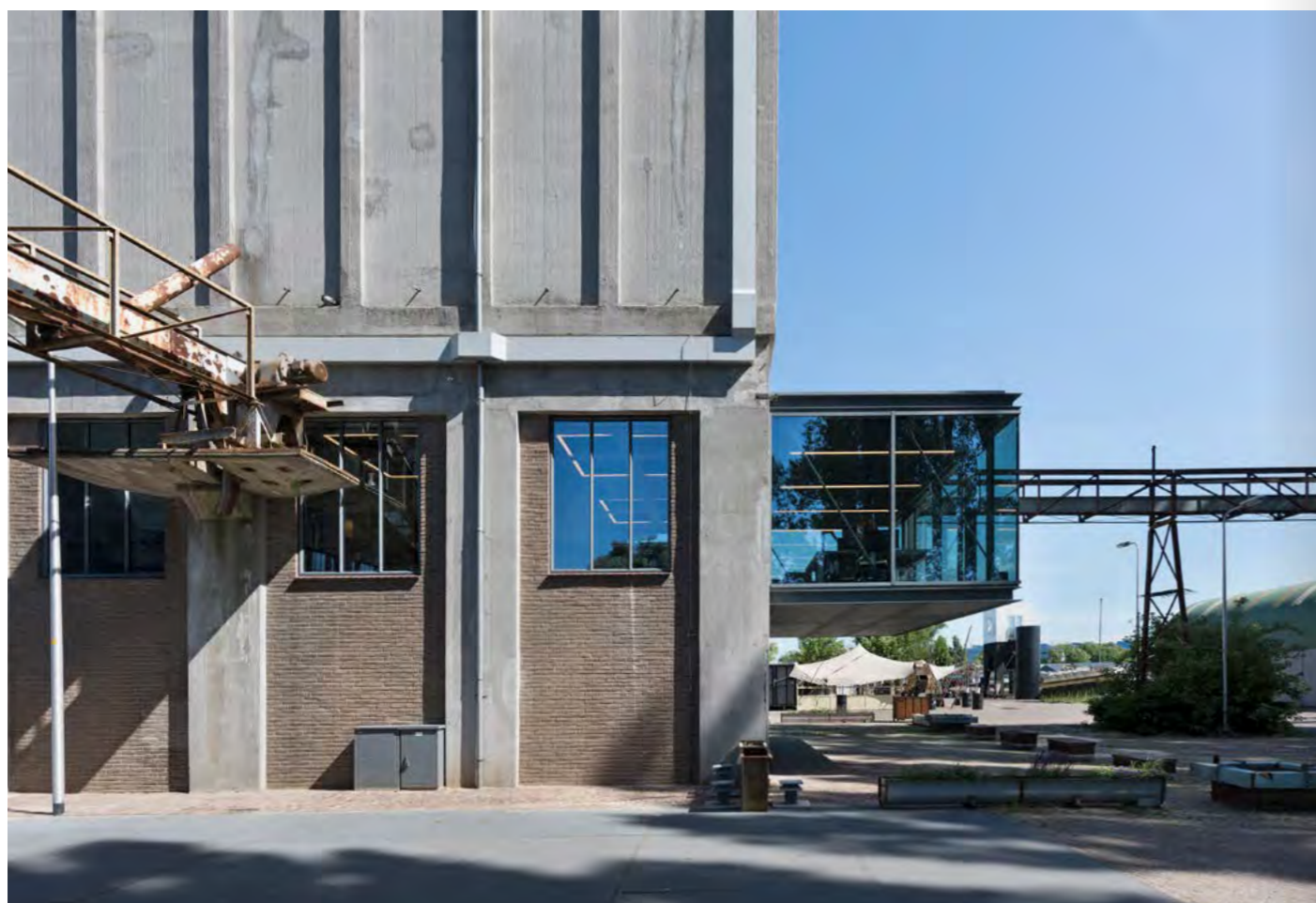
Een pleidooi
voor slim
ruimtegebruik

of

ERONDER



"De oplossing voor nieuwe woningen?
Anders kijken naar wat er al is."



Studio Groen+Schild is een architectenbureau, gevestigd in de iconische Grijsze silo in het Havenkwartier van Deventer. Met vakmanschap en creativiteit ontwerpen wij unieke gebouwen en ruimtes die de bestaande context versterken en verrijken. Een treffend voorbeeld hiervan is de herbestemming van de Grijsze silo. Met respect voor het industriële erfgoed hebben we deze getransformeerd tot een prettige werkruimte - een visitekaartje van onze visie.

“Er is een groeiende vraag naar woon-, werk- en leefruimte, terwijl de beschikbare ruimte steeds schaarser wordt. Studio Groen+Schild koestert wat er is. Wij zien kansen om nieuwe ruimte te creëren binnen de bestaande bebouwde omgeving. Dat is ons vertrekpunt voor het ontwerpen van circulaire en waardevolle (interieur)architectuur. ”

Inhoud

Ervoor	07
EROP	09
Impact	17
ERIN	19
Interview	27
ERTUSSEN	29
Inspiratie	37
ERNAAST	39
Interview	47
ERONDER	49
Inventarisatie	56
Erna	61
Bronnen	64
Colofon	65

+ 11.000 WONINGEN

Dubbele opgave: wonen en klimaat

Nederland staat voor een grote woningbouwopgave. Bevolkingsgroei, veranderingen in de samenstelling van huishoudens en langdurige bouwprocedures maken het realiseren van nieuwe woningen complex.

De oplossing wordt al snel gezocht in uitbreiding aan de randen van steden en dorpen. Die ontwikkeling zet de natuur onder druk, terwijl we de groene ruimte hard nodig hebben - voor het behalen van onze klimaatdoelen, onze voedselvoorziening én voor recreatie en beweging. Kortom voor een gezonde leefomgeving.

Hoe zit dat in Deventer?

Ook in Deventer is sprake van een woningtekort. De Hanzestad aan de IJssel wil aantrekkelijk blijven voor haar inwoners, ondernemers en jonge professionals. Om die ambitie waar te maken, wil de gemeente een flink aantal nieuwe woningen realiseren.

Tegelijkertijd is de directe nabijheid van natuur één van de grote kwaliteiten van de stad. De combinatie van een historische binnenstad met de IJssel, haar uiterwaarden en groene buitengebied maakt Deventer bijzonder en leefbaar. Een kwaliteit om te koesteren.

Ontwerpend onderzoek

Het lijkt een tegenstelling: de woningbouwopgave oplossen én de natuur behouden. Wij, de architecten van Studio Groen+Schild, zijn ervan overtuigd dat dit wél samen kan gaan.

In dit document, het resultaat van ontwerpend onderzoek, laten we dat zien. We verdiepten ons in de woningbouwopgave van Deventer, haar ruimtelijke structuur en de veranderende woonwensen. We maakten kaarten, visualiseerden ontwerpideeën en voerden analyses en berekeningen uit. Daarbij lieten we ons inspireren door lezingen, boeken en onderzoek van andere professionals.

Onze conclusie: het kan - nieuwe woningen realiseren én de natuur sparen. Door slim te bouwen binnen de bestaande bebouwde omgeving; erop, erin, ertussen, ernaast of eronder. Maar de tijd dringt en we staan op een kruispunt. Daarom de titel: Deventer, EROP of ERONDER.



KIJK EENS MET EEN ANDERE BLIK NAAR DE STAD!

“Er is volop ruimte binnen de bestaande bebouwde omgeving. Door slim te bouwen - EROP, ERIN, ERTUSSEN, ERNAAST of ERONDER - creëren we plekken voor nieuwe woningen.”

Op zoek naar nieuwe locaties

De gemeente Deventer wil tot 2035 11.000 nieuwe woningen realiseren. Van deze woningen zijn er 7.000 noodzakelijk voor de autonome groei van de stad, terwijl 4.000 extra woningen bijdragen aan een sterkere arbeidsmarkt.

Voor 6.000 woningen bestaan al concrete plannen, met ontwikkelingen zoals Steenbrugge, Snippen aan de Dijk, Rivierenwijk, Stadscampus de Kien, Sensora en Roto Smeets. Voor de resterende 5.000 woningen zoekt Deventer voor de periode tussen 2028 en 2035 naar geschikte bouwlocaties.

Drie ontwikkelrichtingen

Hiervoor werkt de gemeente aan het programma 'Wonen Ruimte Stad', dat onderdeel is van het proces voor het opstellen van de Omgevingsvisie. Dit programma onderzoekt drie mogelijke ontwikkelrichtingen: 'Stadsrandontwikkeling', 'Compacte stad plus' en 'Twee nieuwe kernen'. Deze richtingen combineren alle drie bouwen in het buitengebied met bouwen binnen de bestaande omgeving. Opvallend genoeg ontbreekt er een ontwikkelrichting met een expliciete focus op verdichten.

Vierde ontwikkelrichting

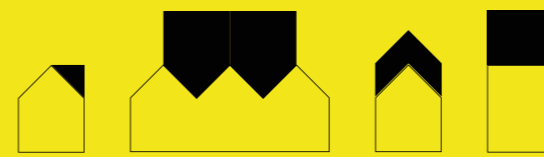
Wij pleiten voor een vierde ontwikkelrichting waarin verdichting centraal staat als de meest duurzame en effectieve oplossing. Volgens ons ligt de sleutel tot de woningbouwopgave niet in het buitengebied, maar in de bestaande bebouwde omgeving. Verdichting is mogelijk in de binnenstad, de omliggende wijken, naaorlogse buurten en daarnaast in de dorpskernen, op kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Wij zijn ervan overtuigd dat er meer ruimte beschikbaar is dan vaak wordt gedacht - mits je vanuit een ander perspectief kijkt.

Slim ruimtegebruik

Als Deventer architecten maken wij dit andere perspectief zichtbaar. Wij presenteren de stad ons ontwerpend onderzoek: 'Deventer, EROP of ERONDER'. Dit pleidooi biedt een frisse blik op de beschikbare ruimte in Deventer, met kaarten, visualisaties en referentieprojecten die uitnodigen tot slim ruimtegebruik.

Ontdek de verborgen potentie

Bekijk Deventer met andere ogen en ontdek de verborgen kansen voor het creëren van nieuwe woonruimte. Laat je inspireren door Deventer, EROP of ERONDER!



EROP aan de Ceintuurbaan ↑

OPTOPPEN IN DE UITBREIDINGSWIJKEN VAN DEVENTER

In de uitbreidingswijken van Deventer staan veel flats uit de jaren '50, '60 en '70, in een parkachtige setting. Vaak met platte daken en gesloten kopgevels. Deze architectuur biedt goede mogelijkheden voor optopping. Door één of meer verdiepingen toe te voegen met een lichte houten constructie, kunnen deze flats effectief worden uitgebreid. De bestaande trappenhuisen en liftschachten worden opgehoogd om de nieuwe verdiepingen te ontsluiten, zonder grote ingrepen in de oorspronkelijke structuur.

Koppelkansen voor renovatie en verduurzaming

Deze aanpak biedt koppelkansen: de wijken worden gerenoveerd en de verduurzaming wordt deels gefinancierd uit de opbrengst van de extra woningen. Dit draagt niet alleen bij aan de vernieuwing van de wijk, maar geeft de flats een nieuw karakter. Het optoppen is een geschikte oplossing voor veel corporatiewoningen in deze wijken.

“Het optoppen van bestaande gebouwen biedt een effectieve manier om het aantal woningen te vergroten, waarbij woningbouw, verduurzaming, sociale cohesie en vergroening elkaar kunnen versterken.”

Huidige situatie Ceintuurbaan ↓



Verdichting als logische stap

De bevolkingsdichtheid is in deze wijken afgenomen doordat de huishoudens kleiner zijn geworden. Dit maakt verdichting een logische stap. Het toevoegen van woningen vergroot namelijk niet alleen de capaciteit voor de groeiende vraag, maar verbetert ook de sociale cohesie. Meer bewoners zorgen voor een levendigere wijk, een beter onderhouden omgeving en een sterkere sociale veiligheid.

Kansen voor optoppen in de binnenstad

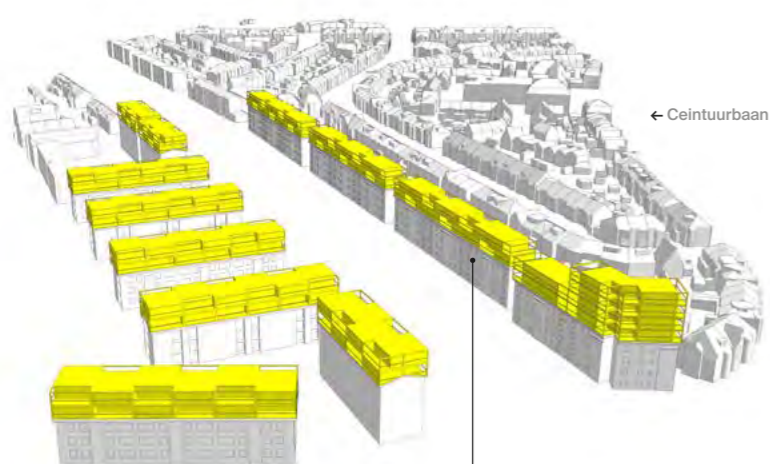
Ook in de binnenstad, bijvoorbeeld rondom het Muggeplein, zien we kansen voor EROP, het optoppen van bestaande gebouwen. Het toevoegen van verdiepingen en het vergroenen van daken en gevels biedt extra ruimte voor woningen en verhoogt de biodiversiteit, wat bijdraagt aan een gezondere, duurzamere binnenstad.

Optoppen aan de Ceintuurbaan

In de wijk Keizerslanden staan meerdere jaren '50 flats van vier bouwlagen hoog, zo ook aan de Ceintuurbaan. Optoppen met een lichte bouwconstructie van modulaire prefab houtbouw is hier goed mogelijk. De diversiteit in woningen kan op deze manier worden vergroot waardoor doorstroming kan worden gestimuleerd. Daarnaast kunnen er stedenbouwkundig accenten worden toegevoegd in de veelal monotone wijk.

Optoppen zorgt daarnaast voor een gunstige businesscase, waardoor investeringsruimte vergroot wordt voor een combinatie aanpak met verduurzaming en grootschalig onderhoud. Dit is interessant voor corporatiewoningen.

“De bevolkingsdichtheid is afgenomen doordat de huishoudens kleiner zijn geworden. Dit maakt verdichting een logische stap.”

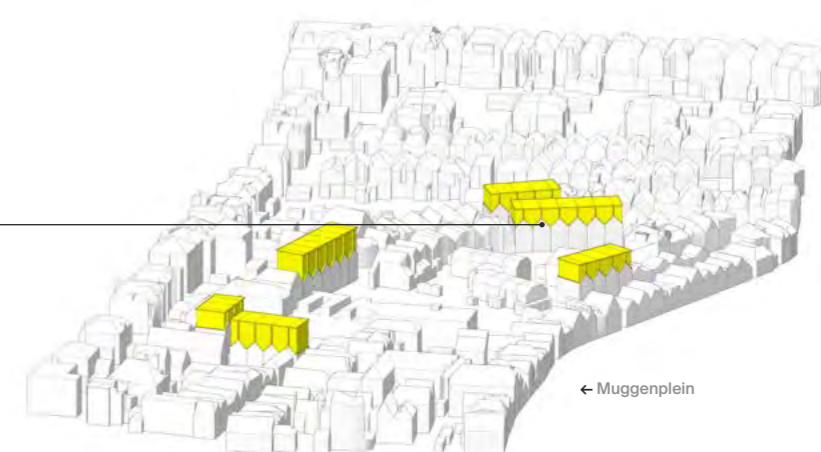


VEELZIJDIGE OPLOSSING

Het optoppen van bestaande gebouwen in zowel de uitbreidingswijken als de binnenstad van Deventer biedt een veelzijdige oplossing voor de woningbehoefte. Het creëert extra woonruimte, draagt bij aan verduurzaming van de bestaande gebouwen en versterkt de sociale cohesie. Meer bewoners zorgen voor levendigheid en een hogere sociale veiligheid, terwijl de bestaande infrastructuur efficiënter wordt benut.

Vergroenen

Daarnaast biedt optoppen kansen om de stad te vergroenen. Door het toevoegen van groene daken en gevels kan Deventer niet alleen uitbreiden in woningen, maar ook in biodiversiteit, wat bijdraagt aan een gezonde en duurzame stad.



De Grote Koppeling Hengelo



De Grote Koppeling Hengelo: Nieuw leven voor de Hofstede MTS

In opdracht van Musketeer Property werkt Studio Groen+Schild aan de transformatie van het karakteristieke schoolgebouw de Hofstede MTS in Hengelo. In samenwerking met O-M-D Ruimteplanners en landschapsarchitect Odin werken wij aan een toekomstgerichte visie waarin ruimte is voor wonen, werken en verblijven, met behoud van het cultuur-historisch karakter.

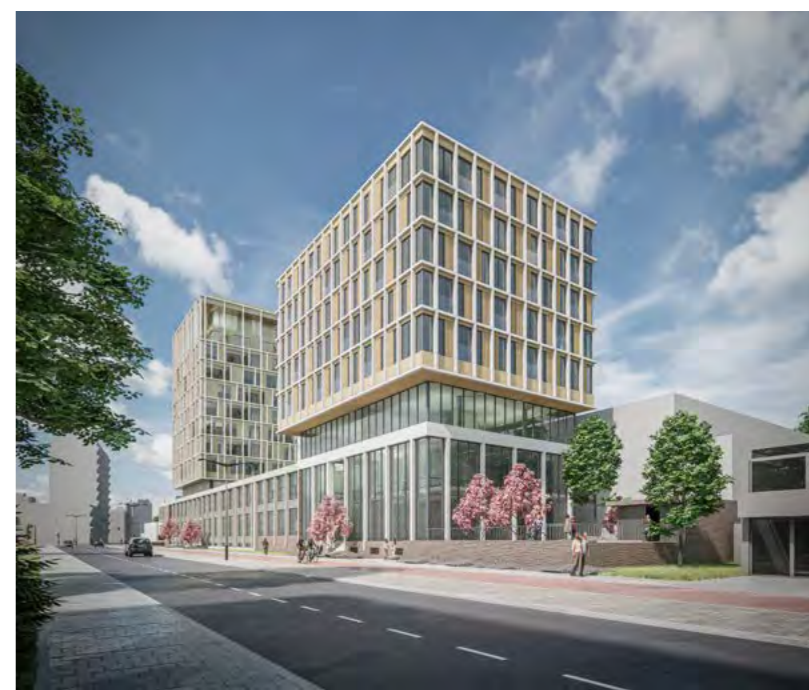
Hengelo ontwikkelde zich vanaf 1868 – toen Charles Stork zijn ijzer- en metaalgietery van Borne naar Hengelo verplaatste – van boerendorp tot industriestad. Rond het spoor vormde zich geleidelijk een stedelijk weefsel van fabrieken, werkplaatsen en arbeiderswijken. In dit industriële landschap kreeg de zuidzijde van het station een belangrijke rol. Hier ontstond onder meer de locatie van De Grote Koppeling.

In 1960 opende de Hofstede MTS haar deuren: een vooruitstrevende technische school, ontworpen door architecten Veere en Twijstra. Het gebouw, opgetrokken in de functionele stijl van de wederopbouw, staat prominent aan het Industrieplein in Hart van Zuid. De architectuur, met haar heldere structuur en transparantie, weerspiegelt de geest van optimisme en vooruitgang van die tijd. Dit waardevolle erfgoed vormt het fundament van de nieuwe ontwikkeling.



De herontwikkeling voorziet in een mix van functies, waaronder een hotel, appartementen en kantoren. Door het bestaande gebouw te behouden en op te toppen is er sprake van optimaal ruimtegebruik. Tegelijk draagt het project bij aan de versterking van Hart van Zuid als levendige stadswijk.

De eerste ontwerpstappen zijn gezet. De plannen tonen de potentie van deze plek om opnieuw een betekenisvolle rol te spelen in de stad – als woonomgeving, werkplek en ontmoetingsplek. Een zorgvuldige transformatie die Hengelo's verleden eert en ruimte biedt aan nieuwe stedelijke dynamiek.



“Bij transformatieopgaven, zoals bij De Grote Koppeling, is de historische betekenis een essentieel vertrekpunt voor het ontwerpen van de toekomst.”





Penthouse Nautilus | Scheveningen – Archipel ontwerpers



Thuishaven | Amsterdam – DELVA



PAKT | Antwerpen, België – Arck studio



Vlogia | Poissy, Frankrijk – Agence Virtuel



Kanaal | Wijnegem, België – Axel Vervoordt



Fenix I | Rotterdam – Mei architecten



Didden Village | Rotterdam – MVRDV



Aquarius | Amstelveen – AG NOVA Architecten



Suffolk House | Londen, Engeland – DSDHA Architects



Boomgaardstraat | Rotterdam – Kühne & Co



Ting 1 | Örnsköldsvik, Zweden – Wingårdhs

“Door de luchtrechten – het gebruiksrecht van de ruimte boven bijvoorbeeld een parkeerplaats – aan te kopen, wordt het mogelijk om woon- en werkruimte aan de stad toe te voegen.”

HERGEBRUIK EN CIRCULAIR BOUWEN; MINDER RUIMTE

De bouwsector is een van de grootste verbruikers van grondstoffen en draagt fors bij aan CO₂-uitstoot. In Nederland, waar woningnood en ruimtegebrek steeds urgenter worden, wordt snel gedacht aan uitbreiden in het buitengebied. Deze aanpak vraagt om nieuwe grondstoffen, verstoort natuur en biodiversiteit, en vergroot onze ecologische footprint.

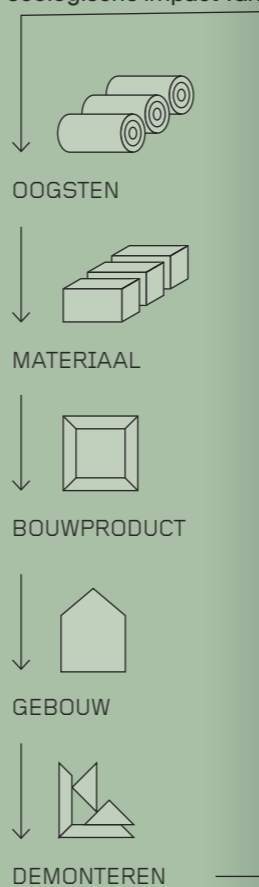
De echte kans ligt in het benutten van wat er al is: het transformeren van de bestaande bebouwde omgeving. Met een circulaire aanpak kunnen we bestaande gebouwen, materialen en infrastructuur hergebruiken. Dit vermindert het gebruik van nieuwe grondstoffen, verlaagt de CO₂-uitstoot en stimuleert een duurzamer gebruik van schaarse grondstoffen.

Energie-efficiëntie door transformatie

Energieverbruik speelt een grote rol in de ecologische impact van

bouwen. Bestaande gebouwen zijn vaak energieverblind, maar bieden juist daardoor een kans om substantiële winst te boeken. Door transformaties te combineren met verduurzaming - zoals betere isolatie, slimme energiesystemen en hernieuwbare energiebronnen - verlagen we de energievraag en maken we onze omgeving klimaatbestendiger.

Nieuwe bouwprojecten in het buitengebied missen deze dubbele winst: ze vereisen zowel nieuwe materialen als nieuwe energie-infrastructuur. Verduurzaming binnen de bestaande omgeving daarentegen verlaagt de energievraag en ecologische footprint.



“De uitdagingen waar we vandaag voor staan, vragen om een radicaal andere aanpak in de bouw. Door te kiezen voor circulair ontwikkelen binnen de bestaande omgeving, besparen we grondstoffen, beschermen we de natuur en bouwen we aan een duurzame toekomst.”

Bouwen in het buitengebied betekent vaak het opofferen van natuur- of landbouwgrond. Dit is onhoudbaar in een tijd waarin natuur een cruciale rol speelt in het tegengaan van klimaatverandering. Door te kiezen voor hergebruik en transformatie, voorkomen we dat waardevolle groene gebieden worden aangetast en ontwikkelen we water- en bodemsturend.

De weg vooruit; bouwen met wat er al is

Met 'Deventer, EROP of ERONDER' willen we inspireren tot circulair bouwen binnen de bestaande omgeving. Deze aanpak laat zien dat het mogelijk is om de vraag naar woningen op te lossen zonder onze ecologische footprint sterk te vergroten.

Het is tijd om afscheid te nemen van de traditionele bouwmethoden die onze planeet uitputten. De woonomgeving van de toekomst is niet gebouwd in het buitengebied met nieuwe materialen, maar vormgegeven op bestaande locaties met beschikbare materialen.



Stadsland ↑

Compenseren van CO₂-uitstoot

De uitbreiding van 1 m² bebouwing veroorzaakt gemiddeld 340 kg CO₂-uitstoot. Voor een woning van 100 m² komt dit neer op een totale uitstoot van 34.000 kg CO₂ - vergelijkbaar met 150.000 kilometer rijden in een benzineauto, oftewel 3,75 keer de omtrek van de aarde.

Een volwassen boom kan in 15 jaar ongeveer 375 kg CO₂ opnemen. Om de uitstoot van een woning van 100 m² volledig te compenseren, zouden er circa 90 bomen nodig zijn die gedurende hun levensduur CO₂ absorberen.

“De woonomgeving van de toekomst is niet gebouwd in het buitengebied met nieuwe materialen, maar vormgegeven op bestaande locaties met beschikbare materialen.”



LEEGSTAND IN DEVENTER



Huidige situatie districtscentrale van KPN ↑

In Deventer staan veel gebouwen leeg, variërend van kantoren en bedrijfsruimten in de Deventer wijken tot gebouwen in de binnenstad. Je loopt er misschien aan voorbij zonder het te merken, maar wie goed kijkt, ziet dat er volop mogelijkheden zijn om deze ruimtes te transformeren naar woonruimte.

Een voorbeeld hiervan is de districtscentrale van KPN, ingeklemd tussen de Bagijnenstraat en de Leusensteeg. Het gebouw maakt een verwaarloosde indruk, met de zendmast in het hart als duidelijke herinnering aan de oorspronkelijke functie: communicatie. Deze volautomatische telefooncentrale van KPN levert telefonie, internet, interactieve tv en andere telecommunicatiediensten aan zowel particuliere als zakelijke gebruikers in Deventer. Toch wordt slechts een klein deel van het gebouw nog actief gebruikt; de rest staat leeg.

Transformatie naar woningen

De leegstaande delen van het gebouw bieden een unieke kans voor woningbouw. De robuuste hoofdstructuur, kenmerkend voor de wederopbouwarchitectuur, leent zich uitstekend voor het realiseren van appartementen. Door een tweede gevel achter de huidige gevelstructuur te plaatsen kunnen buitenruimtes worden toegevoegd. Daarnaast biedt het optoppen van het gebouw met twee extra verdiepingen de mogelijkheid om het project financieel haalbaar te maken.

Wonen boven winkels

Ook boven de winkels in het kernwinkelgebied van Deventer liggen kansen. Veel panden staan vanaf de eerste verdieping leeg. Rondom de Stadshof – het gebied tussen de Lange en Korte Bisschopstraat en de Grote Overstraat – laat een eerste inventarisatie zien dat hier ruimte is voor maar liefst 100 nieuwe woningen.

Splitsen van woningen

Het splitsen van bestaande woningen kan ook een belangrijke rol spelen in de woningbouwopgave. Door grote of onderbenutte panden op te delen in meerdere kleine woon-eenheden, ontstaat er snel en efficiënt nieuwe woonruimte voor nieuwe woonvormen als co-housing, zonder extra grondbeslag.

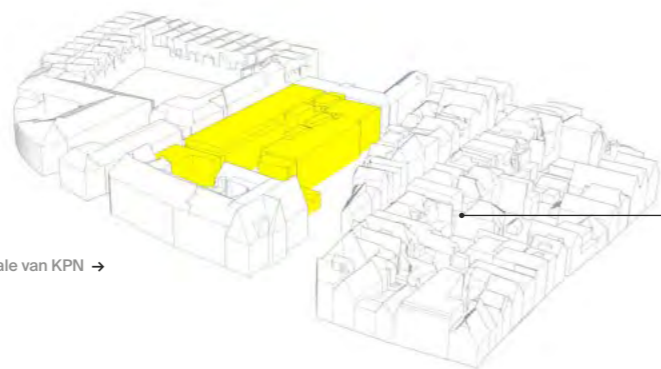
Koppelkansen

Het transformeren van leegstaande gebouwen biedt niet alleen oplossingen voor de woningbouwopgave, maar levert ook sociale en economische voordelen op. Door woningen toe te voegen in gebieden waar al voorzieningen en mobiliteitsoplossingen aanwezig zijn, versterken we de stedelijke omgeving. Een levendige en veilige binnenstad ontstaat doordat er meer mensen wonen en zich op straat begeven. De duurzame herontwikkeling van leegstaande gebouwen draagt bij aan een aantrekkelijke stad.

“Kijk op een andere manier naar je eigen stad en ontdek de potentie van leegstaande gebouwen.”

ERIN in de districtscentrale van KPN ↓





Districtscentrale van KPN →



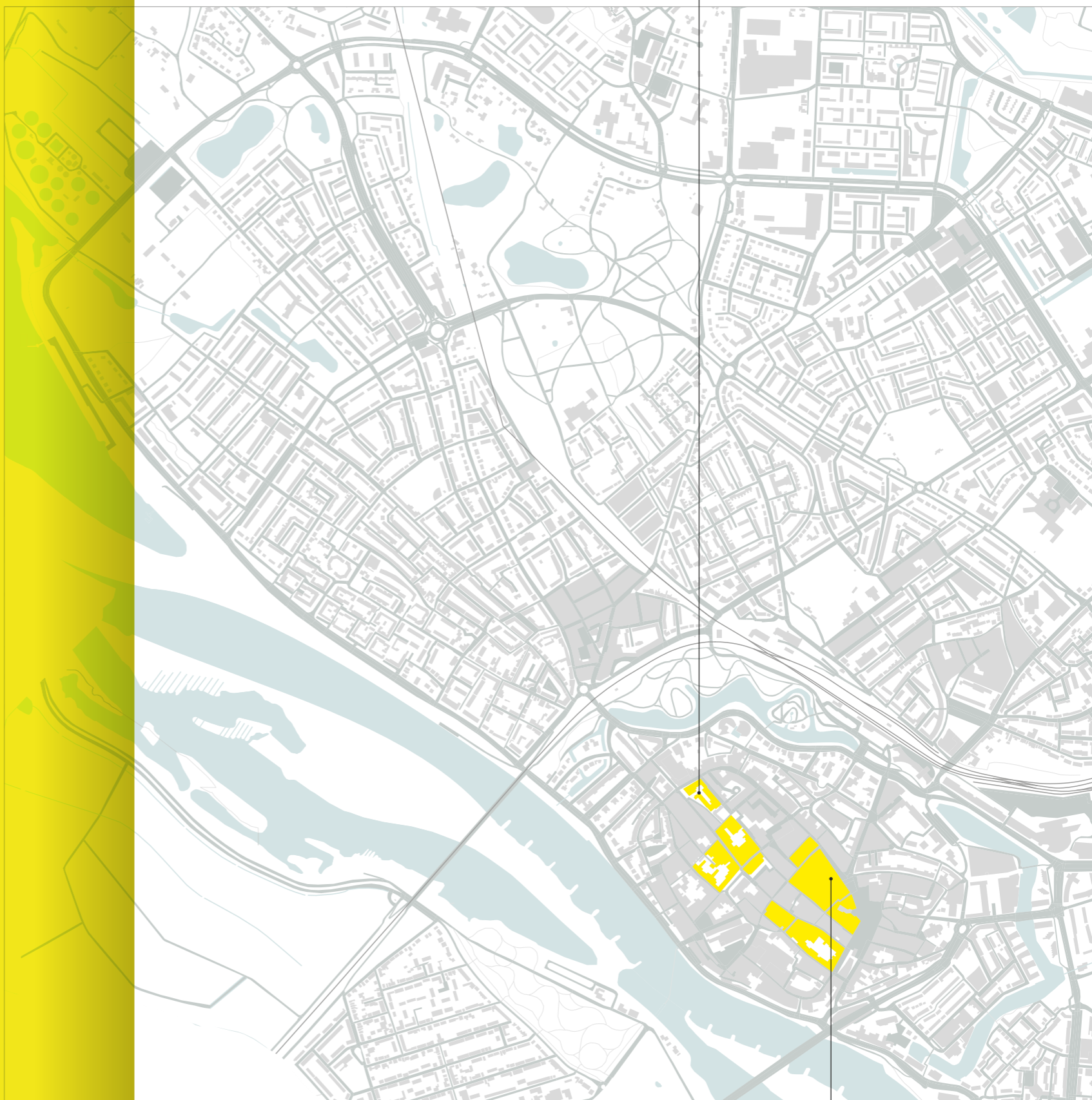
KANSEN BENUTTEN: LEEGSTAND IN KAART BRENGEN

Leegstaande gebouwen en onbenutte gebieden bieden goede mogelijkheden om de woningnood aan te pakken. De gemeente Deventer maakte in 2010 een leegstandskaat, een actuele update is hard nodig. Hoeveel ruimte staat er nu leeg, en welke nieuwe functies kunnen we eraan geven? Kantoren, nutsgebouwen, scholen, kerken, boerderijen en andere gebouwen bieden volop kansen voor herbestemming tot woningen. Door hergebruik blijven deze vaak karaktervolle panden behouden, wat niet alleen duurzaam is, maar ook bijdraagt aan het behoud van het erfgoed.

Van functieverlies naar herontwikkeling

Gebieden die hun oorspronkelijke functie hebben verloren, zoals het Havenkwartier, Sensora, de Tapijtfabriek en Roto Smeets, maar ook boerenerven in dorpen en het buitengebied, laten zien hoe transformatie succesvol kan zijn. Zulke projecten combineren woningbouw met het behoud van de unieke identiteit van stad en platteland. Ze bieden inspiratie om ook andere gebieden, zoals delen van Bergweide, het Haveneiland, Hartenaasje en erven in het buitengebied, in de toekomst te herontwikkelen tot aantrekkelijke woonlocaties.

"Met een gerichte aanpak van leegstand en functieverlies kan Deventer niet alleen voorzien in de woningbehoefte, maar ook haar stedelijke en landelijke karakter versterken."



← Stadshof



Wonen boven winkels

De Stadshof in de binnenstad van Deventer is een goed voorbeeld van ERIN. In de jaren '70 stelde Elio Talamini voor om een groen binnen-gebied toegankelijk te maken in het kernwinkel-gebied. In 2012 blies Wonen Boven Winkels Deventer, samen met Studio Groen+Schild en andere professionals, dit idee nieuw leven in. Daarbij werd een waardevolle toevoeging gedaan: wonen aan een groene stadstuin.

Een eerste berekening toonde aan dat er rond de Stadshof ruimte is voor zo'n 100 woningen. Door het idee te visualiseren en delen met eigenaren en bewoners, werd het enthousiast omarmd.

Van droom naar werkelijkheid

De gemeente Deventer zag de potentie en kocht een pand om een toegangspoort te realiseren. Ons ontwerp voor deze poort werd in 2022 voltooid, waarmee de ontsluiting van woningen mogelijk is gemaakt.

Wat begon als een droom, is nu realiteit: de eerste woningen zijn gerealiseerd en nieuwe plannen zijn in ontwikkeling. De Stadshof maakt zichtbaar dat een visie kan bijdragen aan de ontwikkeling van een groene en levendige binnenstad.



“De Stadshof laat zien dat wonen boven winkels rond een groene stadstuin kan bijdragen aan meer woonruimte in de stad.”





Pakhuis De Wereld | Deventer - Studio Groen+Schild



De Blink, Transformatie Kantoor tot Woningen | Den Haag - Kraalvanger Architects



Trafo Huisje | Wirdum - Ronald van der Zwaag, Diana Lautenbag



Korenmarkt | Arnhem - Abscis Architecten



Herbestemming Nijlanschool | Apeldoorn - Studio Groen+Schild



KASECO+ | Rekkem, België - Buro RR



Herbestemming Touwfabriek | Oudewater - Braakma & Roos Architecten



Studentenhuisvesting, Transformatie kantoorgebouw | Arcueil, Frankrijk - TVK



Herbestemming Koetshuis | Twello - Studio Groen+Schild



Empire | New York, Verenigde Staten - S9 Architecture

“Van leegstand naar leefruimte, maak gebruik van de gebouwen die er al zijn.”

"We zoeken niet alleen een woning, maar een thuis waar we ruimtes kunnen delen met anderen. Helaas biedt de woningmarkt in Deventer op dit moment geen ruimte voor deze alternatieve woonvorm."

– Lisa en Demir

DE WOONWENS VAN EEN NIEUWE GENERATIE

Deventer is voor jonge mensen een aantrekkelijke stad. Het heeft een mooie historische binnenstad, een goed poppodium, veel festivals en voorzieningen, en de stad is populair onder studenten die er na hun studie willen blijven wonen. We spreken met Lisa (29) en Demir (28), een jong stel dat hun studie in Deventer heeft afgerond en op zoek is naar een woning. Ze zoeken iets anders dan de traditionele eengezinswoning. Ze willen samenwonen, maar kunnen geen geschikte en ook geen betaalbare woning vinden in de stad.



Waarom hebben jullie ervoor gekozen om in Deventer te willen wonen?

Lisa: "We hebben beiden onze studie hier afgerond en we zijn echt verliefd geworden op de stad. De sfeer is fijn, het is een beetje een 'groot dorp', en er zijn genoeg voorzieningen. Het is niet te groot, maar het biedt toch veel mogelijkheden om te werken en te ontspannen. We voelen ons hier echt thuis."

Demir: "Daarnaast werkt het ook praktisch voor ons. De meeste van onze vrienden wonen hier, en we hebben hier ons sociale netwerk opgebouwd. Het voelt gewoon natuurlijk om hier te blijven, zeker nu we hier allebei een baan hebben."

Wat voor woning zoeken jullie?

Lisa: "We willen graag samenwonen, maar we zijn niet op zoek naar een standaard eengezinswoning. We denken eigenlijk aan iets anders, zoals een cohousing-project. We willen graag voorzieningen delen met andere mensen, zoals een gezamenlijke woonkamer of een tuin. Het lijkt ons een manier om meer contact te hebben met anderen, en tegelijkertijd kosten te besparen."

Demir: "Ja, precies. We willen niet alleen een woning, maar ook een gemeenschappelijke ruimte. Het idee om samen te wonen met andere jonge mensen, waarbij we bepaalde voorzieningen delen, spreekt ons erg aan. Zo kunnen we bijvoorbeeld de kosten van een gezamenlijke keuken delen of die van een werkruimte."

Waarom is dit voor jullie belangrijk?

Lisa: "We willen een plek die niet alleen een slaapplek is, maar ook een ruimte waarin we samen kunnen komen en dingen kunnen doen. We werken allebei veel, maar het idee van een gezamenlijke ruimte waarin je elkaar kunt ontmoeten, trekt ons echt aan."

Demir: "Het biedt ook de kans om duurzamer te leven. Door dingen te delen, verkleint je je ecologische voetafdruk. En bovenal willen we een woning die binnen ons budget past. De meeste eengezinswoningen zijn voor ons te duur, zeker als je starter bent op de woningmarkt."

Hoe ziet de woningmarkt in Deventer er voor jullie uit?

Lisa: "Het is frustrerend. We hebben echt veel gekeken, maar er is bijna niets te vinden dat voldoet aan wat wij zoeken. De meeste beschikbare woningen zijn eengezinswoningen, en die liggen buiten ons budget. Of het is in een buurt waar we niet echt willen wonen."

Demir: "Wat we ook merken, is dat de woningen die we wel vinden, vaak niet echt flexibel zijn. Er is weinig aanbod als het gaat om meer gemeenschappelijke woonconcepten. De meeste dingen zijn vrij traditioneel en dat maakt het moeilijk om iets te vinden dat echt bij ons past."

Wat hopen jullie dat er verandert in de woningmarkt?

Lisa: "We hopen dat er meer ruimte komt voor alternatieve woonvormen, zoals cohousing. We zouden graag meer mogelijkheden zien voor jonge mensen die niet in een standaard eengezinswoning willen wonen. Er zijn gewoon niet genoeg betaalbare opties die aansluiten bij de levensstijl van jonge mensen."

Demir: "Ja, en er zouden meer starterswoningen moeten komen. We willen graag in Deventer blijven, maar als je een woning zoekt die betaalbaar is, lijkt de keuze heel beperkt. Als er meer mogelijkheden zouden zijn voor woningdelen of flexibele woonconcepten, zou dat geweldig zijn."

Wat zou je anderen in een vergelijkbare situatie willen meegeven?

Lisa: "Blijf zoeken en wees geduldig, maar we hopen wel dat er in de toekomst meer mogelijkheden komen voor alternatieve woonvormen. Er is zoveel vraag naar cohousing in een stad als Deventer, en ik denk dat er echt een markt voor is."

Demir: "En wees niet bang om buiten de gebaande paden te denken. Als je het traditionele woningaanbod niet kunt vinden, kijk dan naar andere mogelijkheden. Wij zijn nu in ieder geval vastbesloten om te blijven zoeken naar een plek die bij ons past."

OP GROTE EN KLEINE SCHAAL



↑ ERTUSSEN in de Duivengang

Zowel op stedenbouwkundig als op gebouwniveau biedt ERTUSSEN kansen voor transformatie. Binnen de bestaande bebouwde omgeving komen plekken vrij, zoals oude industriële gebieden, waaronder Sensora, de Tapijtfabriek en Roto Smeets. Deze locaties zijn al ingebed in de stad en profiteren van bestaande voorzieningen en infrastructuur. Door transformatie vanuit het karakter van het erfgoed dragen deze gebieden niet alleen bij aan de woningvoorraad, maar ook aan de identiteit van de stad.



“Archipunctuur biedt kansen om tussenruimtes in steden en dorpen kwalitatief te verbeteren en tegelijkertijd bij te dragen aan toekomstgerichte woonoplossingen.”



Huidige situatie Duivengang ↑

Archipunctuur in de stad en dorpen
Naast grootschalige gebiedstransformatie biedt ERTUSSEN ook mogelijkheden op veel kleinere schaal. In de Deventer binnenstad en omliggende dorpen zijn regelmatig lege plekken te vinden. Deze 'gaten' in het straatbeeld roepen vragen op: heeft hier ooit een gebouw gestaan? Waarom is deze ruimte onbenut? Juist deze open plekken bieden kansen voor de realisatie van nieuwe woningen.

Met archipunctuur - het doelgericht invullen van leegstaande of onbenutte ruimtes in de stad - kan deze potentie worden benut. Hierbij wordt zorgvuldig gekeken naar de architectonische en stedelijke context, zodat nieuwe bebouwing niet alleen functioneel is, maar ook bijdraagt aan de uitstraling en samenhang van de omgeving.

Innovatieve woonvormen

Lege tussenruimtes lenen zich uitstekend voor kleinschalige en innovatieve woonvormen. Het is belangrijk om per locatie te analyseren welk type woningbouw het beste aansluit bij de omgeving. Vaak zijn kleinere appartementen of innovatieve concepten, zoals co-housingprojecten, een passende oplossing.

Bij co-housing behoudt iedere bewoner een eigen privéruimte, terwijl gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een keuken, woonkamer of tuin, gedeeld worden. Dit stimuleert sociale interactie en biedt een duurzame, collectieve manier van wonen - ideaal voor een stedelijke omgeving waar ruimte schaars is.

Wonen in de Duivengang

Een inspirerend voorbeeld is te realiseren in de Duivengang, een onaantrekkelijke straat in de binnenstad van Deventer. Hier biedt een leegstaand perceel de mogelijkheid voor herontwikkeling met een eigennuttig gebouw met appartementen. De toevoeging van dit gebouw verbetert niet alleen de uitstraling van de straat, maar creëert ook nieuwe woonruimte.

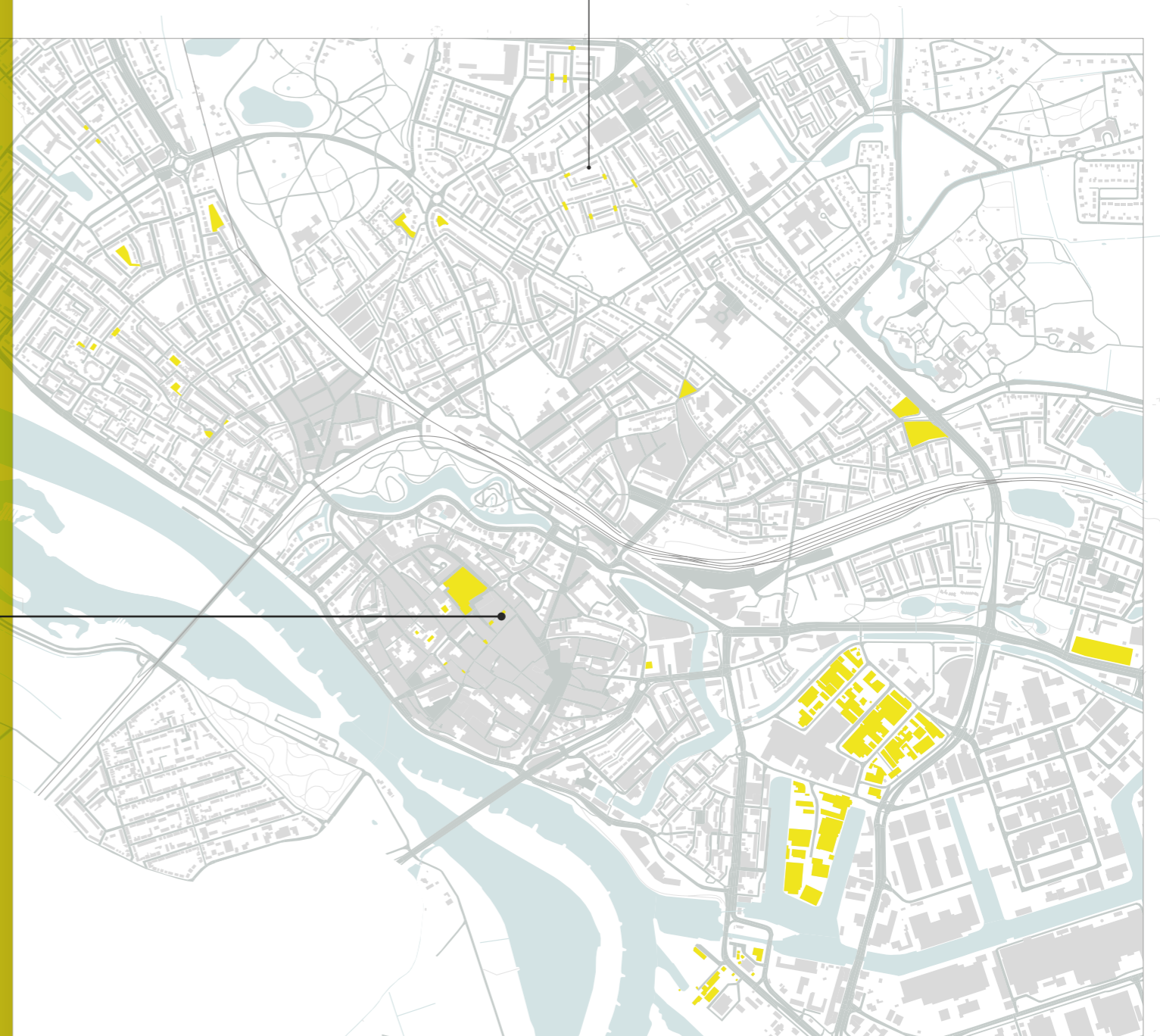
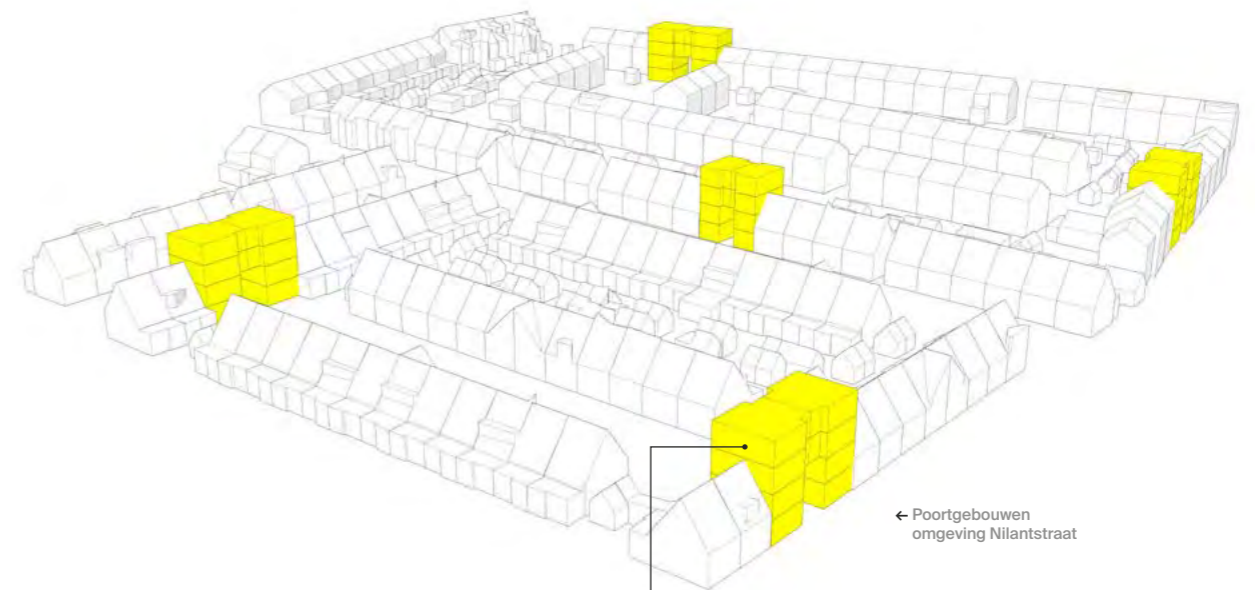
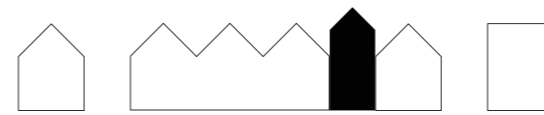
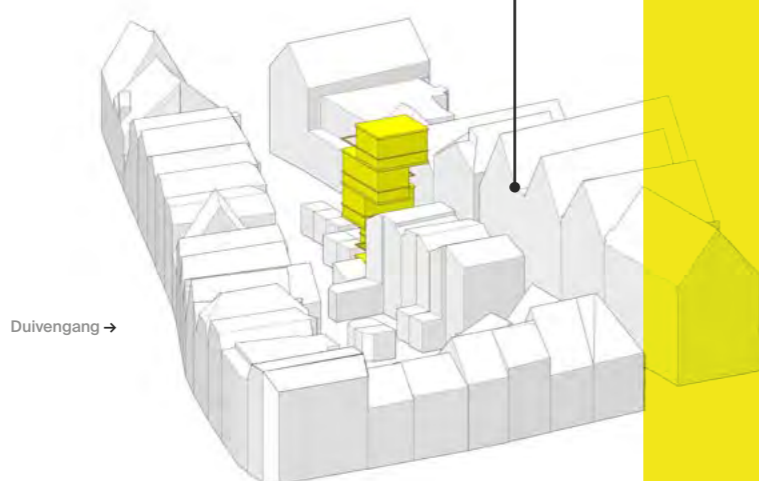
Vergelijkbare kansen liggen in straten zoals bijvoorbeeld de Walstraat en de Rijkmanstraat. Door deze verborgen plekken te benutten, versterken we het stadsbeeld en creëren we tegelijkertijd innovatieve woonmogelijkheden.

INBREIDEN EN HERONTWIKKELEN VAN TUSSENRUIMTES

We richten onze aandacht vaak op de gebouwen die we zien, terwijl de ruimte ertussen, zoals stegen in de stad of de open ruimtes tussen flats in wijken uit de jaren '50, vaak over het hoofd wordt gezien. Deze tussenruimtes bieden echter veel onbenutte mogelijkheden. Door op een andere manier naar deze 'vergeten' plekken te kijken, kunnen nieuwe locaties voor woningbouw ontstaan.

Inbreiden, het herontwikkelen van bestaande ruimtes, maakt het mogelijk om woningen toe te voegen in bijvoorbeeld poortgebouwen in jaren '50-wijken. Ook in de binnenstad kunnen deze plekken waardevolle mogelijkheden bieden, zoals het ontsluiten van ruimte boven winkels en andere leegstaande gebouwen en gebieden die anders onbenut blijven.

Dit draagt niet alleen bij aan het aanbod van woningen, maar bevordert ook de vernieuwing van de stad en haar wijken, waarbij de stedelijke identiteit behouden blijft en zelfs versterkt wordt.



"Door op een andere manier naar 'vergeten' tussenruimtes te kijken, kunnen nieuwe mogelijkheden voor woningbouw ontstaan."



ERFGOED ALS MOTOR VOOR GEBIEDS- ONTWIKKELING

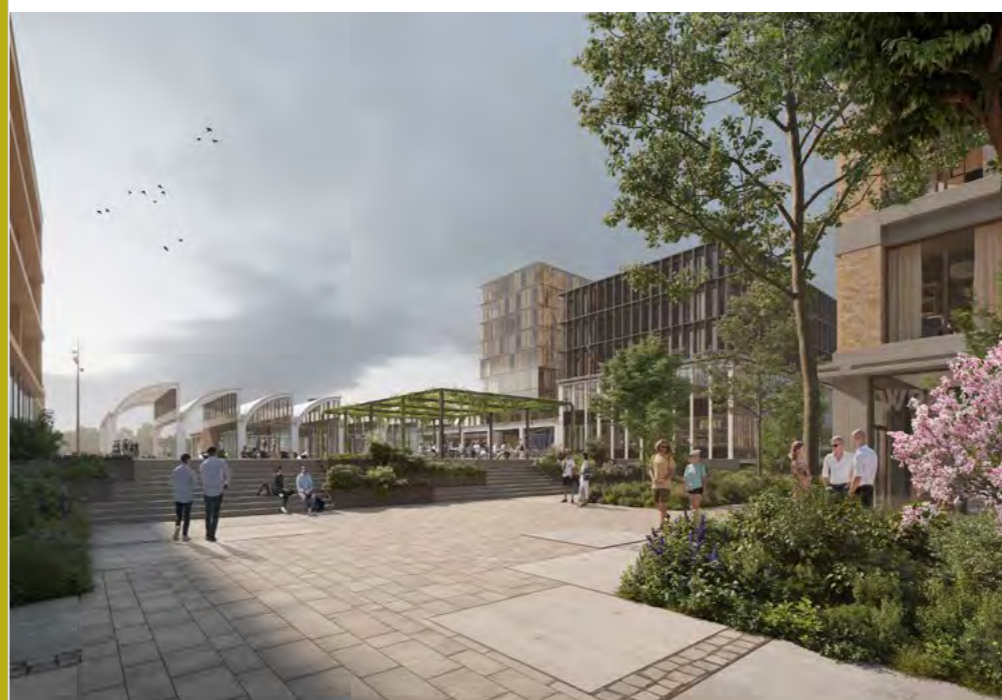
De transformatie van de voormalige Roto Smeets-locatie in Deventer is een stedenbouwkundig voorbeeld van ERTUSSEN. Dit 6 ha grote terrein van de voormalige drukkerij kwam in 2019 in beeld voor herontwikkeling. De ambitie voor deze inbreidingslocatie is om een verrassend, stedelijk en duurzaam woon-werkgebied te realiseren.

In co-creatie met de gemeente Deventer is een Masterplan ontwikkeld, gebaseerd op het door de gemeente opgestelde Handlingsperspectief. Aan dit plan hebben Mulderblauw architecten, stedenbouwkundig bureau Studio Vinke, landschapsarchitect Atelier LoosvanVliet, Luchinger Architects en Studio Groen+Schild gewerkt.

Combinatie van wonen en werken

De historische gelaagdheid van het gebied speelt een centrale rol in de ontwikkeling. Het industriële erfgoed van de drukkerij, met haar kenmerkende sheddaken blijft behouden en vormt één van de hotspots van de nieuwe wijk. Door wonen en werken te combineren draagt het gebied niet alleen bij aan de stedelijke dynamiek, maar ook aan de economische ontwikkeling van Deventer.

ROTO wordt een levendige stadswijk met een hoge verblijfskwaliteit, waar wonen en werken hand in hand gaan. In opdracht van Vastbouw en Vierhouten Onroerend Goed, en onder leiding van Mulderblauw architecten, werkt Studio Groen+Schild samen met Van Ommeren Architecten (VOA), en Studio Klinker aan de architectuur van de nieuwe woon-werkgebouwen. Met deze ontwikkeling worden ruim 700 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Deventer, waarmee ROTO een waardevolle bijdrage levert aan de groei en ook aan de diversiteit van de stad.



"Het behoud van erfgoed binnen
nieuwe ontwikkelingen zien wij als een
verrijking. Het maakt de geschiedenis
leesbaar en verankert de nieuwe wijk
in de stad."



The Urban Village Project | Kopenhagen - EFFEKT Architects & SPACE10



Transformatie Dobbelmanterrein | Nijmegen - Marlies Rohmer Architecture & Urbanism



Abeel House | Gent, België - Mias Architects & Steven Vandenborre



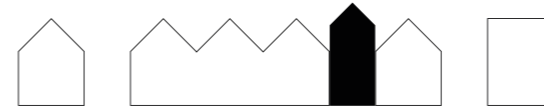
Cité Vandeuren | Brussel, België - MDW Architecture



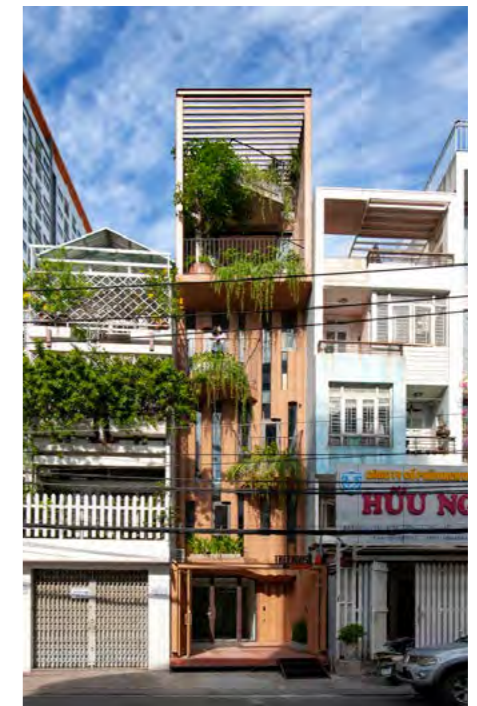
Rue Bisson | Parijs, Frankrijk - Maaj Architectes



Raspberry House | Münster, Duitsland - KRESINGS



Republica | Amsterdam - Marc Koehler Architects



Tree-House | Vietnam - ROOM+ Design & Build

"We richten onze aandacht vaak op gebouwen, terwijl de ruimte ertussen over het hoofd wordt gezien. Een frisse blik op deze tussenruimtes kan juist nieuwe kansen voor woningen opleveren."



Inbreiding Mariaplaats | Utrecht - AWG Architecten



Vertical Garden House | Tokyo, Japan - Ryue Nishisawa



Choriner Strasse | Berlijn, Duitsland - Hirschmüller Schindele Architekten

De urgentie en complexiteit van de woningbouw- en klimaatopgave vragen om een brede en open blik. Deze vraagstukken worden vanuit diverse invalshoeken onderzocht. Wij lezen boeken en artikelen, woonden lezingen en symposia bij, en gingen in gesprek met professionals uit verschillende disciplines. Dat leverde scherpe inzichten, nieuwe perspectieven en waardevolle inspiratie.

Hieronder delen we een aantal citaten die ons hebben uitgedaagd en richting gaven aan ons eigen onderzoek.

‘Vaak wordt gedacht dat bouwen in de polder goedkoop en snel kan. Maar je moet het hele pakket kosten en baten meenemen. En bouwen in groene polders lijkt steeds duurder en complexer te worden en duurt langer dan bouwen binnen bestaande bebouwing. Vergeten wordt dat bij uitleglocaties vaak bovenplanse kosten voor aanleg en infrastructuur niet worden meegeteld.’

Uitspraak van Cees-Jan Pen in Cobouw ‘Bouwen in de polder? Reken ook klimaatkosten mee’.

‘Er zijn 8 miljoen woningen in Nederland. Daarvan zijn 5 miljoen eengezinswoningen. Maar er zijn 2,6 miljoen gezinnen met kinderen. Dat betekent dus dat er 2,4 miljoen van de eengezinswoningen geen gezinnen met kinderen wonen. Als we nou eens een derde van die woningen splitsen. Dan hebben we er al 800.000 woningen bij.

Uitspraak van Floris Floris Alkemade op de bijeenkomst van Het Juiste Thuis

‘Optoppen is één van de manieren om binnenstedelijk te verdichten. Voor optoppen zijn de kansen zo’n 500.000 woningen boven wonen en niet-wonen functies (bron: Stec Groep, 2023). Hiervan is de potentie voor optoppen boven woonfuncties circa 260.000 woningen, waarvan 100.000 woningen in combinatieopgave met verduurzaming. De meeste slaagkans ligt bij het optoppen van wooncomplexen in volledig eigendom van woningcorporaties in combinatie met een verduurzamingsaanpak (circa 67.000 woningen).’

Uit: ‘Handreiking optoppen 1.0.’ Door Stec Groep

‘Dat de transformatie van erfgoed op het gebied van duurzaamheid lager scoort dan nieuwbouw is een misvatting. Erfgoed scoort goed, simpelweg omdat je een gebouw behoudt en CO₂ opslaat.’

Uitspraak van Fred Feddes op het symposium ‘Beter dan sloop.’

‘Doordat de bouwsector de afgelopen jaren nauwelijks minder CO₂ heeft uitgestoten voor productie van materialen moet de sector geen 60% halen maar 75% in 2030. In het huidige tempo gaat de bouw echter hooguit 10% minder CO₂ uitstoten.’

Uitspraak van Gideonstribbe, beweging die tot doel heeft de bouwtransitie te versnellen

‘We bouwen 10 ha per dag in het buitengebied. Een strook van 1 km bij 100 meter elke dag, 365 dagen per jaar. En de winsten zijn privaat en de kosten publiek. Dat kan toch niet meer.’

Uitspraak van Floris Floris Alkemade op het symposium ‘Beter dan sloop.’

‘Met ons onderzoek laten wij zien, dat uitbreiding van de stad niet nodig is om de woonvraag goed en voor iedereen bereikbaar te bedienen. Niet om nieuwbouw op de groene wei dogmatisch te verbieden, maar om simpelweg de juiste dingen te doen. Het gaat namelijk niet alleen om de aantallen. Het grote voordeel zijn de koppelkansen door verbetering van de bestaande stad. Je bereikt veel meer met dezelfde inspanning.’

Uit: ‘Ruimte zat in de stad, onderzoek naar beter gebruik van de ruimte die we hebben.’ Door KAW Architecten.

Als we goed kijken dan zien we dat er in de bestaande gebouwde omgeving een wereld te winnen is. Er liggen daar grote kansen om voort te borduren op wat er al staat, en beter gebruik te maken van de beschikbare ruimte en van de bestaande gebouwen. Dat scheelt veel ruimte, veel materialen en vooral ook veel kostbare tijd. Het houdt de voorzieningen levend en schept ook kansen om vernieuwende woonzorgconcepten toe te voegen. Precies wat we nodig hebben om de woningcrisis nu aan te pakken en te werken aan vitale toekomstbestendige leefomgevingen. De verduurzamingsopgave kan de aanleiding zijn om vanuit deze brede scope te werken.

Uit manifest ‘De meeste woningen staan er al.’ Door NRP en Natuur & Milieu.

‘820.000 woningen worden nu gepland in gebied dat kwetsbaar is door klimaatverandering.’

Uitspraak van Peter Glas, Deltacommissaris

‘Het vervangen van ongewenste gewoontes door betere, is het enige middel om vooruitgang te boeken.’

Uitspraak van René Gude, filosoof

‘Het huidige grote tekort aan woningen, in combinatie met de enorme hoeveelheid materiaal die de bouw gebruikt, levert een spanningsveld op. Toch biedt een circulaire aanpak juist de mogelijkheid om én veel nieuwe woningen te realiseren, én fors minder materialen te vragen van de industrie. Dat kan door veel meer woningen te maken via optoppen (materiaalefficiëntie), splitsen of delen (productbesparing), transformeren (levensduurverlenging) en biobased bouwen (substitutie).

Dit is niet eenvoudig en vraagt om een omslag in de bouw. In plaats van de huidige focus op traditionele nieuwbouw, zal de bouw zich veel meer moeten toelagen op het gebruiken van bestaande gebouwen om nieuwe woningen te creëren, met meer gebruik van biobased materialen.”

Uit: ‘Circulaire oplossingen voor een duurzame industrie.’ Door Natuur & Milieu.

‘Architecten moeten de transformatoren van de bouw zijn, emissies verminderen, grondstoffen besparen en betere steden creëren. De toekomst van de bouw ligt niet in afbreken en opnieuw beginnen, maar in het transformeren van wat er al is.’

Uitspraak van Dan Stubbergaard, Founder van Cobe Architects



ERNAAST in de Rivierenwijk ↑

De uitlegwijken in Deventer, zoals Zandweerd, Keizerslanden, Voorstad en de Rivierenwijk, staan bekend om hun ruime opzet en groene gebieden. Deze elementen dragen sterk bij aan de woonkwaliteit. Vergeleken met de jaren 70 wonen er echter gemiddeld 40% minder personen per huishouden. Hierdoor neemt het aantal mensen af dat in de wijken woont en gebruikmaakt van de openbare ruimte. Dit fenomeen is niet uniek voor Deventer; in heel Nederland zien we dat stadswijken krimpen. Een gevolg hiervan is dat de sociale samenhang en controle vermindert en minder mensen zich verantwoordelijk voelen voor het onderhoud en gebruik van de gemeenschappelijke openbare ruimte.



Verdichten en verbeteren

De afname in bevolkingsdichtheid biedt echter kansen. Door wijken te verdichten, kan niet alleen een bijdrage worden geleverd aan het aanpakken van de woningnood, maar ook aan het verbeteren van de leefbaarheid. Onbenutte locaties, zoals garageboxen en ruimtes tussen of naast bouwblokken, bieden mogelijkheden voor woningbouw. Ook in de binnenstad en omliggende dorpen zijn dergelijke plekken te vinden, die momenteel niet optimaal worden benut en geschikt zijn voor nieuwe woningen.

Wonen boven een slim parkeersysteem

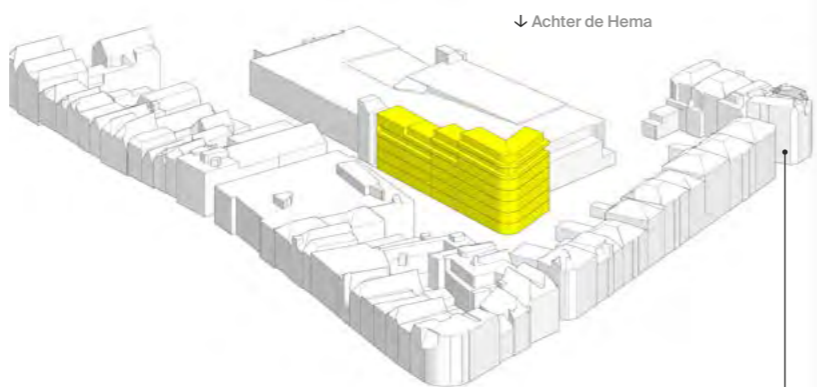
Een inspirerend voorbeeld in de Rivierenwijk is ontwikkeld in het kader van ERNAAST. Op de locatie van een rij garageboxen is een compact, verticaal gebouw ontworpen. De onderste verdiepingen zijn ingericht als slim parkeersysteem, terwijl daarboven moderne woningen zijn geprojecteerd. Dit principe brengt meerdere voordelen met zich mee: de wijk krijgt meer bewoners, een eigentijdse stedenbouwkundige en architectonische upgrade, én een efficiëntere parkeeroplossing.



Huidige situatie Rivierenwijk ↓

"Met slimme verdichting in de uitbreidingswijken, bijvoorbeeld door naast bestaande flats te bouwen, pakken we de woningnood aan en verbeteren we de leefbaarheid."

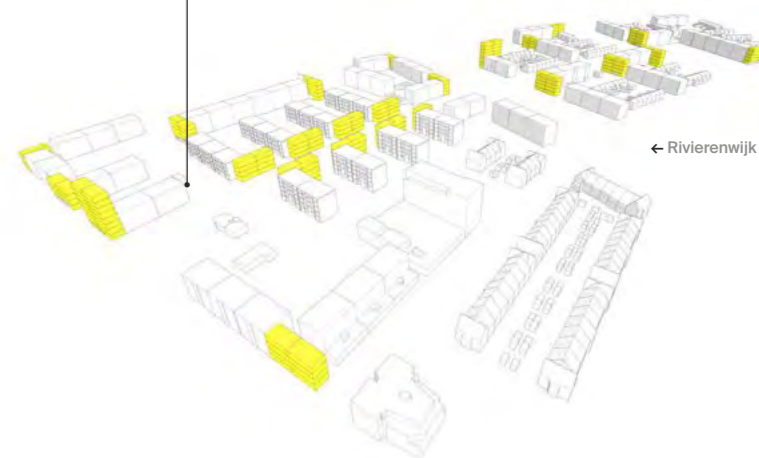
"Het toevoegen van nieuwbouw NAAST bestaande gebouwen biedt niet alleen extra woonruimte, maar versterkt ook de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving."



Naast bestaande gebouwen liggen vaak kansen om nieuwe bebouwing te realiseren. Dit kunnen open ruimtes zijn, braakliggende terreinen of achterkanten van percelen die tot nu toe onbenut zijn gebleven. Het toevoegen van nieuwbouw op deze locaties biedt niet alleen een oplossing voor de woningnood, maar draagt ook bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Een zorgvuldig ontwerp dat rekening houdt met de bestaande architectuur en stedenbouwkundige context is daarbij essentieel. Door de nieuwe bebouwing af te stemmen op de omgeving, ontstaat een samenhangend geheel dat zowel esthetisch als functioneel bijdraagt aan de leefbaarheid.

Naast meer woonruimte kan het benutten van deze locaties ook de uitstraling en gebruikswaarde van de openbare ruimte verbeteren. Dit soort gerichte toevoegingen is een slimme manier om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte in zowel stedelijke als dorpse gebieden.



NIEUWBOUW NAAST BESTAANDE GEBOUWEN



"We richten onze aandacht vaak op gebouwen, terwijl de ruimte ernaast over het hoofd wordt gezien. Een frisse blik op deze restructies biedt juist nieuwe kansen voor woningen."



Bokkingshang



NIEUWE WONINGEN IN HISTORISCH HARINGPAKHUIS

Aan de Bokkingshang in Deventer, waar vroeger een binnenhaven met pakhuizen lag, herinneren de historische gebouwen nog aan het verleden. Deze pakhuizen dienden ooit als opslagplaatsen voor onder andere bokking, gezouten haring. Eén van deze panden is door Studio Groen + Schild in opdracht van Wonen Boven Winkels Deventer (WBWD) getransformeerd tot vier appartementen en een winkel/werkruimte. De werkruimte heeft een entree aan de Bokkingshang, terwijl de appartementen via een eigen entree met bergingen aan de achterzijde toegankelijk zijn.

Slim gebruik van ruimte maakt woningen mogelijk

Om voldoende daglicht in de appartementen te brengen, zijn nieuwe kozijnen toegevoegd, zorgvuldig geïntegreerd in de historische gevel. Naast het pakhuis lag een klein stukje onbenutte grond. Op de begane grond is deze ruimte bij de winkel getrokken. Daarboven zijn royale balkons voor de appartementen gerealiseerd, waarvan het bovenste balkon een prachtig uitzicht biedt op de IJssel. Deze buitenruimtes waren een vereiste om de woningen binnen de geldende regelgeving te kunnen realiseren. De ruimte ERNAAST heeft het dus mogelijk gemaakt deze woningen te realiseren.



“Er zijn veel onbenutte ruimtes naast bestaande gebouwen die uitstekend geschikt zijn voor bebouwing, een slimme vorm van verdichten.”



Drift | Utrecht – Architectuurbureau Sluifmer en van Leeuwen



Vent Vert | Minato, Japan – Edward Suzuki Associates Inc



Artisan building complex | Londen, Engeland – Gira Architecture



Vlasty Buriana | Liberec, Tsjechië – Stastny Pavel Architekt



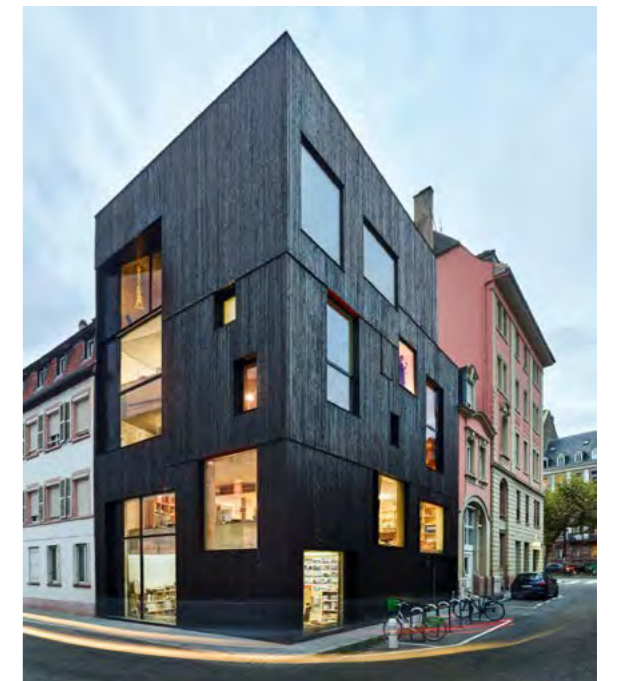
's Hertogmolens | Aarschot, België – noA architecten



Het Schol | Wilp – Studio Groen+Schild



9h | Tokyo, Japan – Akihisa Hirata



Offices and housing | Straatsburg, Frankrijk – Dominique Coulon & Associés



Lo-Reninge | België – noA architecten

MARK, 59 JAAR, WIL TERUG NAAR DEVENTER



"Deventer voelt gewoon als thuis. Ik ben hier geboren en getogen, en hoewel ik jaren in Haarlem en op andere plekken in het westen heb gewoond, bleef deze stad altijd trekken. Mijn beste vrienden wonen hier, ik heb allerlei favoriete plekken en hou van de fijne, creatieve sfeer."

"De combinatie van historie, creativiteit en een warme sfeer maakt Deventer uniek. Het voelt hier altijd als thuiskomen."

Kun je jezelf even voorstellen?

"Mijn naam is Mark, ik ben 59 jaar oud, alleenstaand en werkzaam als fotograaf. Ik ben in Deventer geboren en getogen, maar heb ook een tijd elders gewoond. Toch voelt Deventer als mijn thuis. De stad heeft alles wat ik belangrijk vind: een rijk cultureel aanbod, gezellige restaurants en cafés, en veel goede vrienden die hier wonen."

Wat voor woning zoek je precies?

"Ik ben op zoek naar een appartement in de binnenstad van Deventer. Het liefst een woning met karakter, bijvoorbeeld in een historisch pand. Ik heb geen behoefte aan veel ruimte, maar een comfortabele en prettige plek waar ik mezelf kan zijn en mijn werk kan doen, is essentieel."

Waarom juist de binnenstad?

"De binnenstad van Deventer heeft een bijzondere aantrekkingskracht. De historische gebouwen, sfeervolle straatjes en de nabijheid van alles wat je nodig hebt, maken het tot een ideale woonomgeving. Ik ben een liefhebber van kunst, theater en muziek, en de binnenstad biedt daarvoor volop mogelijkheden. Bovendien voel ik me hier het meest verbonden met de stad en haar energie."

Wat vind je van het woningaanbod in Deventer?

"Het woningaanbod is helaas erg beperkt. Er lijkt vooral veel aandacht te zijn voor eengezinswoningen, terwijl alleenstaanden zoals ik nauwelijks opties hebben. Het voelt soms alsof onze behoefte aan passende woonruimte over het hoofd wordt gezien, terwijl wij een belangrijke groep binnen de samenleving vormen."

Heb je al bijzondere ervaringen gehad tijdens je zoektocht?

"Ja, regelmatig zie ik appartementen in de binnenstad die direct worden verhuurd zodra ze beschikbaar komen. En als er iets vrijkomt, is het vaak te duur of niet van de

kwaliteit die je mag verwachten. Het lijkt alsof de focus in de binnenstad vooral ligt op toeristen en gezinnen, terwijl er ook veel behoefte is aan woonruimte voor andere groepen, zoals alleenstaanden."

Wat zou een nieuwe woning voor jou betekenen?

"Een nieuwe woning zou een grote stap betekenen naar een stabiel en vervullend leven in Deventer. Het geeft me de kans om mijn creatieve werk verder te ontwikkelen, vrienden te ontvangen en volop te genieten van alles wat de stad te bieden heeft. Voor mij is het een essentieel puzzelstuk dat mijn dagelijks leven compleet zou maken."

Heb je nog een boodschap voor de gemeente of woningcorporaties?

"Ik wil oproepen om meer rekening te houden met de diversiteit aan woningzoekenden. Er zijn veel alleenstaanden die graag in de stad willen wonen, maar nu vaak buiten de boot vallen. Meer betaalbare en kwalitatieve appartementen in de binnenstad zouden een belangrijke stap zijn. Deventer is een fantastische stad, en het zou mooi zijn als iedereen hier een plek kan vinden."

Wat doe je tot die tijd?

"Ik blijf zoeken naar een geschikte woning en probeer in de tussentijd zoveel mogelijk te genieten van wat Deventer te bieden heeft. Ik ben vaak te vinden op de markten, in het theater of bij een van de gezellige cafés. Maar uiteindelijk zou het een stuk fijner zijn om dat te doen vanuit mijn eigen plek in de binnenstad."

Tot slot, wat maakt Deventer voor jou zo bijzonder?

"De combinatie van historie, creativiteit en een warme sfeer maakt Deventer uniek. Het voelt hier altijd als thuiskomen. Nu alleen nog een appartement vinden om dat gevoel compleet te maken."



ERONDER aan de Hagedoornstraat ↑

"Door openbare ruimte op te tillen en daaronder woningen te creëren, ontstaat nieuwe woonruimte zonder verlies van publieke functies."

WONEN
ONDER DE
OPENBARE
RUIMTE

Huidige situatie Hagedoornstraat ↓

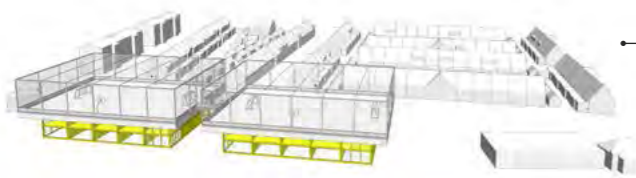


Kun je wonen onder een speeltuin of in garageboxen onder een flatgebouw? Het antwoord is ja! Zelfs de ruimte onder gebouwen of openbare plekken biedt mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woningen. Denk bijvoorbeeld aan woningen onder een stukje openbaar groen, waarvan het dak toegankelijk blijft voor het publiek. Hier kan een speeltuin, een klein park of zelfs een sportveld worden aangelegd.

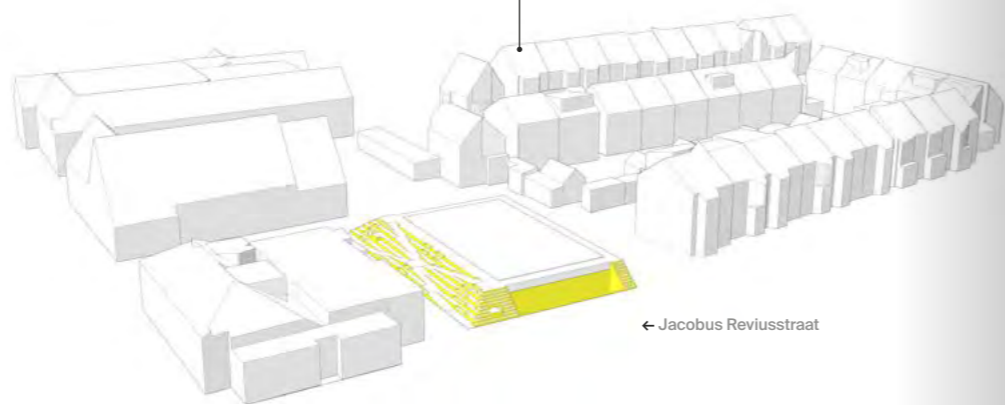
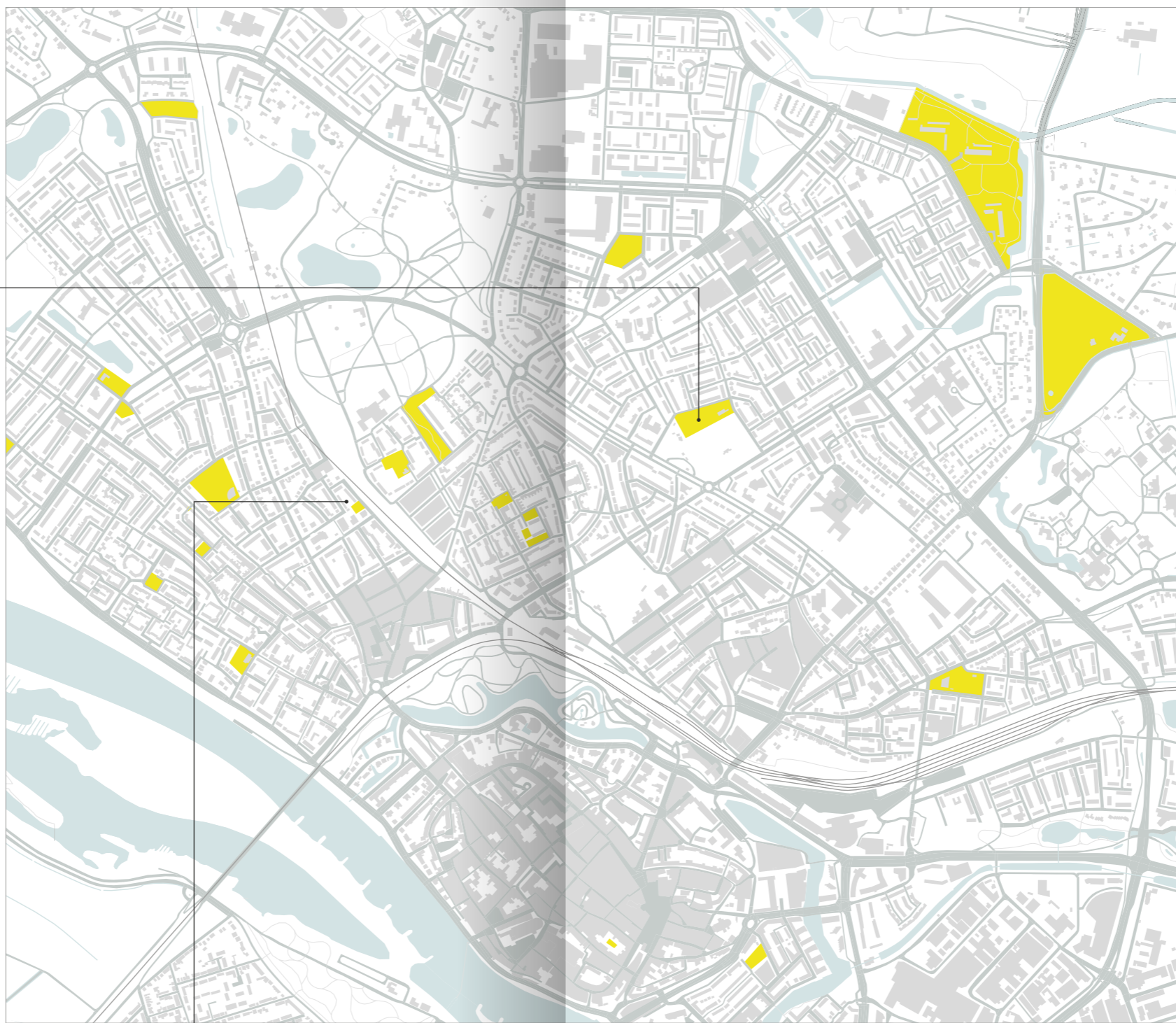
Slimme inrichting van schaarse stadsruimte

Een voorbeeld hiervan is de speeltuin aan de Hagedoornstraat. Door de speeltuin op te tillen en daaronder woningen te creëren, ontstaat nieuwe woonruimte zonder het verlies van openbare voorzieningen. Bovendien bieden groene daken op deze woningen tal van voordelen: ze zijn duurzaam, bevorderen waterretentie en dragen bij aan de biodiversiteit. Zo wordt op een inventieve manier slim gebruik gemaakt van de schaarse ruimte in de stad.

"Door anders naar bestaande ruimte te kijken, kunnen ondergrondse en verborgen plekken worden getransformeerd tot comfortabele woningen."



↑ Hagedoornstraat



← Jacobus Revisusstraat



WONEN ONDER GEBOUWEN EN OPENBAAR GROEN

De ruimte onder bestaande plekken en gebouwen biedt verrassende mogelijkheden voor nieuwe woningen. Door een klein plein of een stukje openbaar groen op te tillen, kunnen daaronder woningen worden gerealiseerd. Het dak blijft beschikbaar als park, speeltuin of voor een andere openbare functie, terwijl de onderliggende ruimte wordt benut voor wonen. Dit creatieve gebruik van schaarse ruimte maakt het mogelijk om meer woningen te realiseren.

Slimme transformaties van bestaande ruimte

Niet alleen onder pleinen en groen, maar ook in bestaande gebouwen schuilt onbenut potentieel. Denk aan leegstaande garageboxen onder flats of ondergrondse ruimtes zoals kelders. Met slimme ingrepen, zoals het toevoegen van daglicht via atria of patio's, kunnen deze ruimtes worden omgetoverd tot comfortabele woningen. Door anders naar beschikbare ruimte te kijken, ontstaan nieuwe kansen om de woningnood in de stad aan te pakken en tegelijkertijd bestaande structuren efficiënter te gebruiken.

Reinwaterkelder Colmschate



REINWATERKELDER GETRANSFORMEERD TOT WONING



"Het landschap blijft open en groen, doordat de woning grotendeels onder het maaiveld ligt."

In de jaren 50 van de vorige eeuw werden in Nederland kelders gebouwd om drinkwater op te slaan. Door de komst van moderne waterzuiveringsinstallaties werden deze reinwaterkelders overbodig, waaronder ook de kelder naast een klassieke villa in Colmschate. Wat ooit een industriële opslagruimte was, heeft dankzij een slim ontwerp van Studio Groen+Schild nu een nieuwe functie gekregen: een comfortabele woning.

Volvoende Daglicht

Het ontwerp overtuigde de gemeente om de nutsbestemming van de kelder om te mogen vormen tot woonbestemming. Om voldoende daglicht binnen te laten, werd er aan de achterzijde een patio toegevoegd, waardoor de slaapkamers en de badkamer van natuurlijk licht kunnen profiteren. Bovenop de robuuste betonnen kelderbak is een transparant paviljoen geplaatst, waarin de woonvertrekken zich bevinden. Het glazen paviljoen met een groen dak integreert perfect in de natuurlijke omgeving: het dak lijkt te zweven, en de ritmiek van de houten balklaag vormt een mooie verbinding met de omliggende bomen.

Op deze manier is het ondergrondse industriële erfgoed niet alleen behouden, maar ook getransformeerd tot een moderne woning. De integratie van de bestaande kelder met het nieuwe ontwerp zorgt ervoor dat de geschiedenis behouden blijft, terwijl er tegelijkertijd een unieke en duurzame woonruimte is gecreëerd op een plek waar je aanvankelijk niet zou verwachten dat er gewoond kan worden.

“Door het landschap op te tillen en er woningen onder te bouwen, creëren we nieuwe woningen met daken die klimaatadaptatie ondersteunen en de biodiversiteit versterken.”



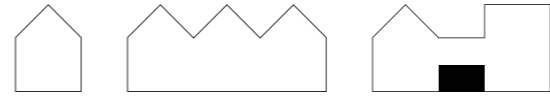
Het huis onder de grond | Utrecht - WillemsenU



Mountain Dwellings | Kopenhagen, Denemarken - BIG, JDSA Pavel Architekt



Ecology House | Cape Cod VS - John Barnard Jr. of Osterville



San Casciano | Val di Pesa, Italië - Archea Associati



Friendship | Gaibandha, Bangladesh - Kashef Chowdhury - URBANA



Intercontinental Sanya Resort | Sanya, China - WOHA









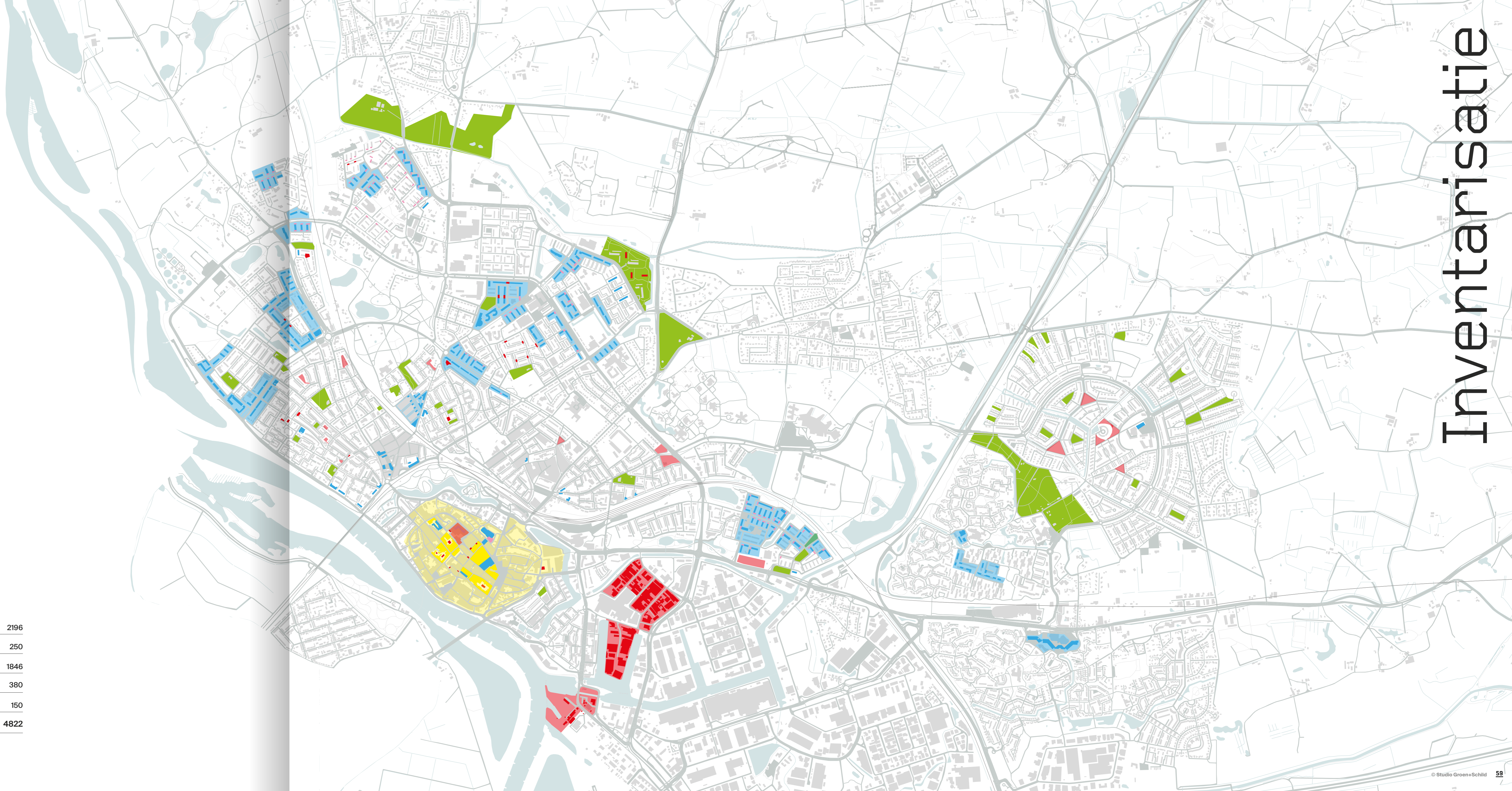
Inside outside house | Forest of Dean, Engeland - Loyn + Co Architects



Condenser | Parijs, Frankrijk - Studio MUOTO

"Wat je zoekt, is dichterbij dan je denkt. Soms hoef je alleen maar stil te staan en goed om je heen te kijken."

	EROP	2196
	ERIN	250
	ERTUSSEN	1846
	ERNAAST	380
	ERONDER	150
	TOTAAL	4822

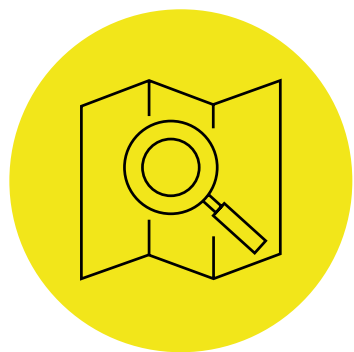


VERDICHTEN: DE SLEUTEL TOT NIEUWE WONINGEN IN DEVENTER

Met 'Deventer, EROP of ERONDER' laten we zien dat een frisse blik op onze stad en haar omgeving, verrassend veel ruimte voor nieuwe woningen biedt. De gemeente Deventer zoekt nog geschikte locaties voor 5.000 woningen. Wij zien kansen om deze woningbouwopgave op te lossen door te verdichten binnen de bestaande stad en dorpen, in plaats van uit te breiden in het buitengebied.

Hoe nu verder?

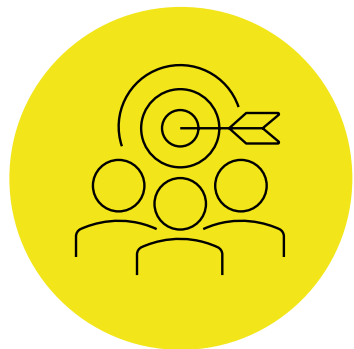
'Deventer, EROP of ERONDER' vraagt om verdiepend onderzoek. Hoeveel woningen kunnen we daadwerkelijk door verdichting realiseren? Welke doelgroepen zijn geïnteresseerd in wonen op deze locaties? Welke stakeholders spelen hierbij een rol, en wat zijn hun belangen? En welke kansen en bedreigingen zijn er? Om deze vragen te beantwoorden, hebben we een eerste opzet gemaakt voor verschillende onderzoeksthema's.



1

Veldwerk

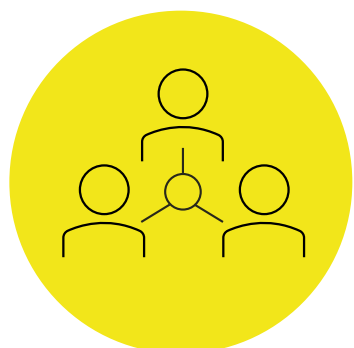
De inspiratiekaarten in dit document zijn gebaseerd op bestaande kennis, niet op uitgebreid veldonderzoek. Om locaties in de binnenstad, naoorlogse wijken, dorpskernen, kantoorlocaties en bedrijventerreinen nauwkeuriger in beeld te brengen, is grondig veldwerk nodig. Dit kan leiden tot een uitgebreide kanskaart voor verdichting in heel Deventer.



2

Doelgroepen

Welke doelgroepen zijn het meest geschikt voor verdichtingslocaties? Zijn dat jongeren, ouderen, of een mix? Wat zijn hun woonwensen, huishoudsamenstellingen en budgetten, nu en in de toekomst? Door deze profielen helder te krijgen, kunnen we gericht plannen maken.



3

Stakeholders

Verschillende partijen spelen een sleutelrol; de gemeente, de provincie, woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en vastgoedeigenaren. Wat zijn hun verwachtingen en motivaties? Wat zien zij als kansen, en waar liggen volgens hen de risico's? Dit onderzoek biedt inzicht in hoe zij kunnen bijdragen aan succesvolle woningbouw binnen de bestaande bebouwde omgeving.



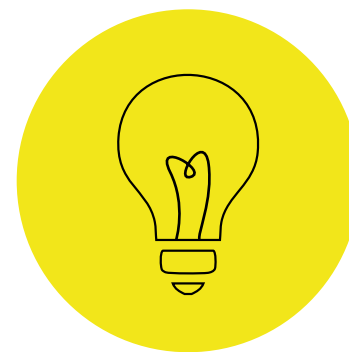
4

Kansen en belemmeringen

Hoewel er veel potentie is voor verdichting, wordt deze nog onvoldoende benut. Waar heeft dat mee te maken? Denk bijvoorbeeld aan:

- Focus op nieuwbouw: De bouwsector richt zich traditioneel op uitbreidingslocaties. Een cultuuromslag is nodig.
- Vergunningsprocessen: Bestemmingswijzigingen duren vaak zeven tot tien jaar. Snellere procedures voor transformaties kunnen dit proces verkorten.
- Parkeernormen: Strikte parkeereisen bemoeilijken verdichting, terwijl autogebruik in de toekomst zal afnemen. Slimme mobiliteitsoplossingen zijn nodig.
- Kosten: Het hanteren van lagere btw-tarieven voor transformatie en verduurzaming zou verdichting financieel aantrekkelijker kunnen maken.

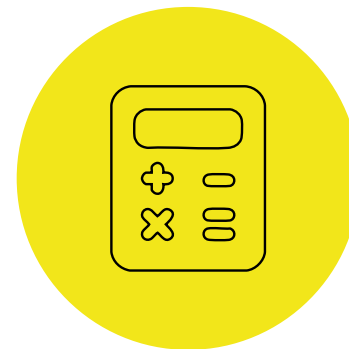
Door deze en andere kansen en belemmeringen goed te onderzoeken, kunnen we tot concrete en haalbare plannen komen.



5

Concrete ideeën

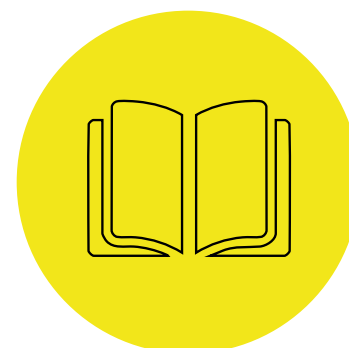
Op basis van veldwerk en onderzoek naar doelgroepen en stakeholders kunnen we locaties aanwijzen en bestuderen. Met quickscans en structuurontwerpen brengen we mogelijkheden, beperkingen, kansen en belemmeringen per locatie helder in beeld, inclusief een inschatting van het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden.



6

Rekensom

Om een totaalbeeld te krijgen van het aantal woningen dat op deze manier gerealiseerd kan worden zijn berekeningen nodig. Door voorbeelden van concrete locaties uit te werken en deze te extrapoleren naar vergelijkbare plekken, maken we een realistische schatting van het totale woningpotentieel binnen de gemeentegrenzen.

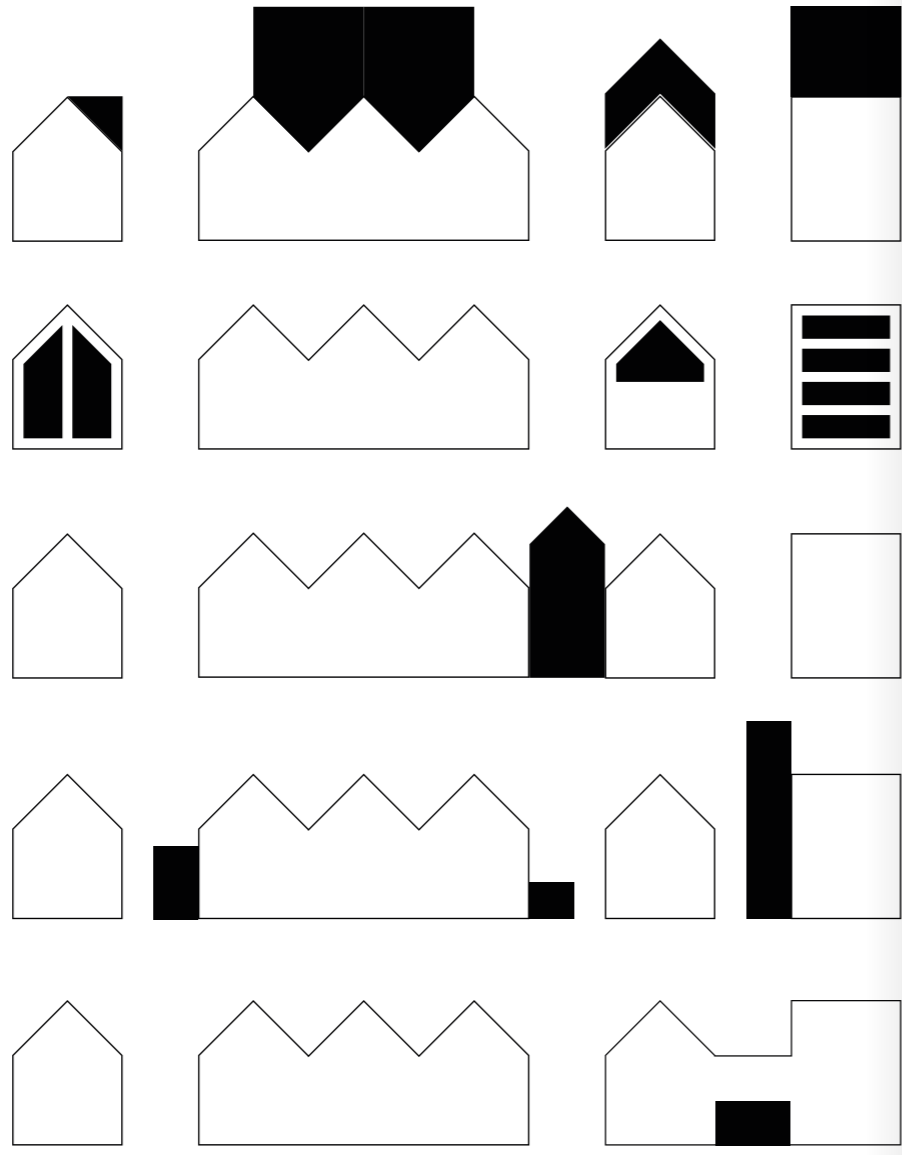


7

Kennis delen en bundelen

Hoe brengen we deze plannen tot uitvoering? Wat maakt inbreidingsprojecten anders dan uitbreidingsprojecten? En welke lessen kunnen we leren van 'best practices' uit andere steden? Door kennis te delen en te bundelen, ontwikkelen we realistische en uitvoerbare plannen voor Deventer.

Ons pleidooi is helder: koester de natuur en kies vol overtuiging voor verdichting. Toon lef, creativiteit en innovatief vermogen. Ontwikkel nieuwe woningen met een expliciete focus op locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving. Dat is niet alleen de meest duurzame, maar ook de meest effectieve manier om het woningaanbod in Deventer te vergroten en haar inwoners een gezonde leefomgeving te bieden.



KOESTER DE NATUUR EN
KIES VOL OVERTUIGING
VOOR VERDICHTING

Bronnen

- 'Beter dan sloop, een duurzame toekomst met blijvende bebouwing' - Fred Feddes - Uitgave Valiz - Maart 2025
- 'Voorbeeldproces Erfgoedinclusief inbreiden' - Uitgave De Nijl Architecten - Januari 2025
- 'Samen bouwen aan goed wonen' - Actualisatie van 'Meer dan geWOON' Woonvisie Deventer 2024 - Uitgave Gemeente Deventer - September 2024
- 'Visie Deventer Circulair' - Uitgave Gemeente Deventer - Mei 2024
- 'Kansenkaart wonen Deventer' - Tussenproduct fase 3, Wonen Ruimte Stad - Uitgave Gemeente Deventer - Mei 2024
- 'Handreiking optoppen 1.0: delen is vermenigvuldigen - Uitgave van Stec Groep - April 2024
- 'Visie op hoger bouwen in Deventer' - Uitgave Gemeente Deventer - April 2024
- 'Circulaire oplossingen voor een duurzame industrie' - Natuur & Milieu - Februari 2024
- 'De meeste woningen staan er al' - Uitgave manifest door Nationaal Renovatie Platform (NRP) en Natuur & Milieu - November 2023
- "Gegen Wegwerf Architektur" - Vittorio Magnano Lampugnani - Uitgave van Wagenbach - September 2023
- 'Wonen op de verdieping: nog veel kansen te benutten. Wat is de potentie in uw centrum?' - Uitgave Stec Groep & Locatus - Juni 2023
- 'Analyse Woonopgave' - Uitgave Kerngroep Platform Woonopgave - Initiële samenvatting MVRDV - Mei 2023
- 'Carbon Based Design' - Uitgave LEVS Architecten - Februari 2023
- 'Leegstand te lijf 2.0: Woningen en agrarisch vastgoed' - Uitgave VNG - Juni 2022
- 'Transformeren met cultureel erfgoed' - Uitgave Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - Januari 2022
- 'Deventer 2030, wonen in een kleine stad met grote kwaliteiten' - Uitgave Bidbook Gemeente Deventer - Mei 2021
- 'Ruimte zat in de stad' - Onderzoek en uitgave KAW Architecten - Juni 2020

Disclaimer: Dit document bevat beeldmateriaal van derden. We hebben ons best gedaan de rechthebbenden te identificeren, maar het is mogelijk dat niet alle eigenaren vermeld worden. Als de eigenaar niet bekend is, gaan we ervan uit dat het beeldmateriaal in het publieke domein valt. Mocht je eigenaar zijn van een van de beelden en niet correct genoemd zijn, neem dan contact met ons op. Wij zorgen ervoor dat de juiste erkenning wordt toegevoegd in de volgende edities.

Colofon

Onderzoek, concept en tekst

Studio Groen+Schild

Team SG+S

Ellen Schild
Arnold de Bruin
Thijs Bongers
Roos Uenk

Vormgeving

Bestwerk

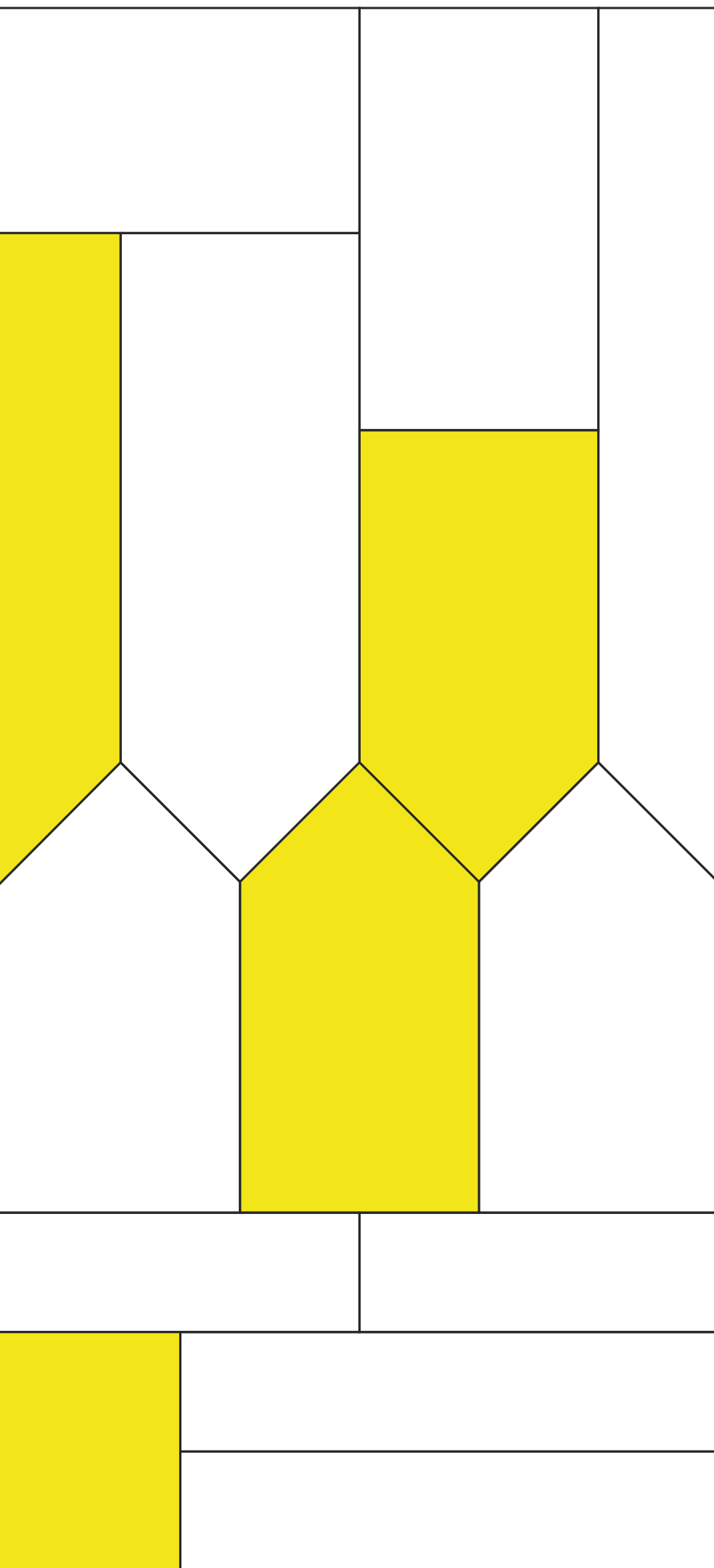
Fotografie

Mike Bink Fotografie
Roos Aldershoff
Christiaan de Bruijne

S T U D I O
G R O E N +
S C H I L D

Zuiderzeestraat 3
7411MC Deventer
www.studiogroenenschild.nl

© 2025 Studio Groen+Schild



De gemeente Deventer heeft de ambitie om tot 2035 11.000 nieuwe woningen te realiseren. Voor 6.000 woningen zijn de plannen al concreet, terwijl voor de resterende 5.000 nog geschikte bouwlocaties worden gezocht.

Studio Groen+Schild pleit voor verdichting als de meest duurzame en effectieve oplossing. Volgens hen ligt de sleutel tot de woningbouwopgave niet in het buitengebied, maar binnen de bestaande bebouwde omgeving. Verdichting is mogelijk in de binnenstad, de omliggende wijken, naoorlogse buurten en ook in de dorpskernen, op kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Zij zijn ervan overtuigd dat er meer ruimte beschikbaar is dan vaak wordt gedacht - mits je vanuit een ander perspectief kijkt.

Als Deventer architecten maken zij dit perspectief zichtbaar in hun ontwerpend onderzoek: 'Deventer, EROP of ERONDER'. Laat je inspireren door een frisse blik op Deventer en ontdek de verborgen kansen voor nieuwe woonruimte.