

# TE KOOP



## Bagijnenstraat 7, Deventer

Vraagprijs € 895.000 k.k.

Mevrouw De Wit Makelaars  
Nieuwe Markt 15  
7411 PB Deventer

0570 - 784 254  
[www.mdwmakelaars.nl](http://www.mdwmakelaars.nl)  
[info@mdwmakelaars.nl](mailto:info@mdwmakelaars.nl)





*“Kom binnenkijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**211 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**347 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**834 m<sup>3</sup>**

Energie label

**F**

## > Omschrijving

Een prachtig herenhuis, speciaal voor levensgenieters!

Het huis geeft een enorme achtertuin, midden in het centrum van de stad! We hebben het hier dan ook over een heel bijzondere locatie. Het huis is tegen het alom bekende Burger Weeshuis aan gebouwd dat in haar oorspronkelijke vorm dateert uit de 14e eeuw. Ongeveer in 1850 heeft het haar huidige verschijning gekregen. Stel je voor, honderden jaren geleden was de kern van Deventer het gebied rond de Waag, De Brink, de Assenstraat en de Polstraat waren de straten waar de 'rijcken' woonden en hier in de Bagijnenstraat, was landbouwgebied met huisjes voor de armen. Daar is dus een weeshuis gebouwd dat nu een heel andere functie heeft; Een poppodium!

Precies daar tegenaan is een heel fraai herenhuis gebouwd, volgens de Basis Administratie van de gemeente Deventer was dat in 1932. Aan de linkerkant van het huis is een pad waarover je in de achtertuin kunt komen. Dat pad deel je met ook weer een schitterend pand, een rijksmonument dat momenteel in de stijgers staat voor een onderhoudsbeurt.

De woonomgeving is een smeltkroes van functies: Wonen, de Hagenpoortschool (basisschool), de Groote Voorster (verzorgingshuis), het Burger Weeshuis en een klein eindje verderop beginnen de winkelstraten. Als je houdt van de diversiteit van wonen in de stad is dit een Buitenkans met een hoofdletter.

Achter de robuuste eiken voordeur is een vestibule en dan kom je in een hele ruime hal. De granitvloer komt helemaal tot z'n recht in deze ruimte. Dit huis heeft de voor de jaren 30 zo kenmerkende glas-in-loodramen, die meteen hier in de hal al een mooi licht doorlaten.

De kamers en suite kan je van elkaar scheiden met de schuifdeuren met prachtig glaswerk. Zowel de voor- als de achterkamer heeft een eikenhouten vloer, die kan wel tegen een stootje. Gestuukte sierlijsten langs het plafond (niet de ornamenten, die zitten in oudere huizen) kozijnafwerking met lijsten en panelen, een stoere schouw in de achterkamer, alles tezamen heeft het een sfeer waardoor je niet meer weg wilt. De achterpui met openslaande deuren naar het terras waar, als het ooit nog eens zomer wordt, de zon goed op staat.





De woonkeuken krijgt een eigen alinea, want dit is nu eens een keuken die dit predicaat echt verdient. Stoere, handgemaakte kasten, ook nog twee originele ingebouwde broodkasten en een schouw waaronder het fornuis staat. Voldoende ruimte voor je eettafel in een apart deel van de keuken. Dat is ideaal, want als je aan het koken bent voor je gezelschap hoef je dus niet voorzichtig om de gasten heen te laveren. Ze zitten gewoon een eindje verderop! Die oude houten deur in de eethoek is van de bijkeuken waar ook de c.v. ketel hangt.

De eerste verdieping heeft een lichte, ruime overloop met een toilet. Er zijn drie kamers waarvan er twee als slaapkamer in gebruik zijn, één daarvan heeft een flink terras dat uitkijkt over de achtertuin. De derde kamer is als garderobekamer in gebruik. Hier staan kledingkasten en, hoe handig, ook de wasapparatuur. De badkamer is ruim, ook hier is er granitovloer. Er is volop ruimte voor de dubbele wastafel, het hoekbad en de aparte douche. Extra feature: Deze badkamer heeft een dakterras van ruim 14m<sup>2</sup>!

De tweede verdieping is groot, er zijn twee slaapkamers, een van 19 m<sup>2</sup> en een van 28 m<sup>2</sup>. Dakkapellen zorgen voor voldoende lichtinval.

Al met al een heel bijzonder huis. En dan hebben nog niet eens stilgestaan bij de tuin. De tuin met een verhoogde overkapping, eeuwenoud metselwerk en tuinmuren van aangrenzende panden, monumentale bomen en rust, heel veel rust. Behalve tijdens de (aantal) tuinconcerten die in de maand juni in de tuin van het Burger Weeshuis worden gegeven. Dan word je getraakteerd op een concert van bekende- en minder bekende artiesten die live optreden. Bij de burens, dat wel. Als je op het dakterras gaat zitten, zit je eerste rang en kan je gratis alles meebelevén, alleen of met je hele familie. En als je er een keer geen zin in hebt, bedenk dan dat het altijd is afgelopen om 23.00 uur en de gasten de tuin van het Burger Weeshuis moeten verlaten.

Een huis vinden dat veel bijzonderder dan deze is, zal moeilijk zijn. In dit huis worden vele zaken verenigd waar je van houdt en niet meer zonder wilt; ruimte, sfeer, kunst en cultuur. Als die zaken bij je passen, maak dan een afspraak voor een bezichtiging.

Het Burgerweeshuis.

Het Burgerweeshuis aan de Bagijnenstraat ligt in het noordoostelijke deel van de middeleeuwse binnenstad, een gebied dat vooral in de 14de eeuw veel lege ruimte kende. Daardoor ontstonden juist hier in de late middeleeuwen grote gebouwencomplexen, zoals gasthuizen, kloosters en gebouwen voor andere religieuze leefgemeenschappen. Op deze plek, werd tussen 1301 en 1306 een begijnhuis gesticht, dat in de late 16de eeuw een functie als weeshuis kreeg. Vanaf het eind van de 9de eeuw lag deze plek binnen de omwalling van de nederzetting. Na de 10de of 11de eeuw nam de intensiteit van de bewoning in dit deel van de stad echter sterk af en werd het vooral gebruikt voor akkers of moestuinen.

De Bagijnenstraat maakt deel uit van een vroege verkavelingsas in de binnenstad. Deze verkavelingsassen liepen parallel aan de IJsseloever. Het perceel bagijnenstraat 9-11 (Burgerweeshuis) maakte vanaf het begin van de 14de eeuw deel uit van het kloosterterrein van de tertiariissen, in dit geval begijnen. Tertiariissen, of te wel leden van de derde orde, hielden zich aan een bepaalde kloosterregel, zonder deel uit te maken van een kloostergemeenschap. Soms vormden tertiariissen een apart wonende groep van gelijkgezinden. In andere gevallen leidden zij hun aan God gewijde leven thuis. Een tertiariis verplichtte zich tot een aantal vaste gebeden per dag, werken van naastenliefde en barmhartigheid, het geven van aalmoezen en tot een sobere levenswijze.

Het Burgerweeshuis ligt in het zogenaamde gasthuizenkwartier en werd aan alle zijden omgeven door kloosters en gasthuizen. Voordien zou dit gebied grotendeels onbebouwd zijn geweest. Tot en met de 14de eeuw was het gebied dun bebouwd en werd het waarschijnlijk vooral gebruikt voor landbouw en grootschalige ambachtelijke activiteiten. In deze periode waren er hofsteden in dit deel van de stad gevestigd. Geregeld werden delen van het gebied opgehoogd met allerlei stadsafval, dat door regelmatig ploegen tot een egaal bruinrijns pakket werd. In de 14de eeuw werd het gebied in kleinere percelen verdeeld, waarna de individuele percelen elk een onafhankelijke ontwikkeling doormaakten. De percelen werd meerdere malen opgehoogd, gebouwd, gesloopt en opnieuw gebouwd. Tussen de 11de en de 14de eeuw was het gebied waarschijnlijk als landbouwareaal. In deze periode meer dan 1 m opgehoogd. Aan het eind van de 14de eeuw of het begin van de 15de eeuw werd het weer in gebruik genomen voor bewoning.

Waarschijnlijk was deze buurt van meet af aan een wijk waar arbeiders woonden. Het werd een wijk waar arme mensen woonden. De rijkere vestigden zich aan de belangrijkste straten, zoals de Polstraat en de Assenstraat. Tussen het eind van de 14de eeuw en het midden van de 19de eeuw veranderde de indeling van de percelen nauwelijks. Historische bronnen vermelden dat ten noordwesten van het Burger Weeshuis een klein gasthuis lag, het Dymme Slaetkenschap. Het perceel maakte deel uit van het tussen 1301 en 1306 gestichte begijnhuis. Rond het midden van de 19de eeuw is het begijnhuis verbouwd tot het nu bekende burgerweeshuis. Op de plek van het huidige Burger Weeshuis werd tussen 1301 en 1306 een begijnhuis gesticht. De oprichting kwam tot stand onder de regering van Guy van Avennes (de bisschop van utrecht tussen 1301 en 1317). In de oudste reglementen van het huis uit 1306 wordt naar hem verwezen.

Of er voor de oprichting al begijnen verspreid in de stad woonden is niet bekend. Begijnen komen voor het eerst voor in de 13de eeuw. Het zijn leden van leefgemeenschappen van alleenstaande vrouwen,

die wonen in een groot huis met afzonderlijke wooneenheden of in een hof met afzonderlijke huisjes rond een binnenterrein. De vrouwen voerden dus grotendeels een eigen huishouding en behielden zeggenschap over een deel van hun goederen. Als gevolg van deze individuele component is er geen sprake van een klooster. Alleenstaande vrouwen waren een kwetsbare groep in de middeleeuwen en deze levensvorm bood een beschermend milieu waarbinnen zij vrij van materiële zorgen of een streng regime konden streven naar christelijke volmaaktheid. De vrouwen beloofden als lid van de leefgemeenschap een kuis bestaan te leiden, alsmede gehoorzaamheid aan de statuten, de overste en aan het kerkelijk gezag. Hun leven kenmerkte zich door eenvoud, nederigheid en bescheidenheid. Tegelijkertijd genoten zij allerlei voorrechten, dankzij bescherming door landsheren en steden. De begijnhuizen beschikten over een zeker kapitaal om de gebouwen in stand te houden. Als zij daartoe in staat waren, waren de bewoonsters verplicht om door handenarbeid in hun eigen levensonderhoud te voorzien. In Deventer beschikten de begijnen over een bierbrouwerij, een varkensstal en een bleekveld. Jaarlijks ontvingen de zusters rentebedragen uit onroerend goed. De doelstellingen van de begijnen bestonden uit de zorg voor zieken, gebrekkigen en ouderen.

In Deventer werd het begijnhuis al snel het Oude Convent genoemd. Evenals het grootste deel van de stedelijke bebouwing, waren de gebouwen van de begijnen aanvankelijk opgetrokken uit hout, leem, stro, riet en ander brandbaar materiaal. De vele open vuren van woningen en bedrijven vergrootten het risico op brand. In 1334 verwoestte een grote brand grote delen van de bebouwing van Deventer. Na de grote brand kwam het proces van 'verstening' van de stedelijke gebouwen snel op gang. De stad subsidieerde de aankoop van uit klei gebakken bouwmaterialen. Het convent ging als gevolg van brandstichting op 19 juli 1360 in vlammen op. Tot 1360 werd door het stadsbestuur alleen het aanschaffen van daktegels gesteund, daarna ook dat van dakstenen. In 1361 maakten de begijnen gebruik van de uitbreiding van deze subsidie. In de boeken van cameraar Odo Reimers wordt vermeld dat de begijnen ondersteuning vroegen voor 40.000 bakstenen en 5000 daktegels. Deze waren vermoedelijk bedoeld voor de reparatie en wederopbouw na de brand. Ook in 1393 zal het huis waarschijnlijk grondig zijn verbouwd of uitgebreid, aangezien er dan 53.000 bakstenen en 13.000 daktegels op de rekening van de vrouwen staan.

In 1503 werd een nieuw poortgebouw gerealiseerd en een vernieuwing van de kapel volgde in 1509. Het convent beschikte tevens over een eigen begraafplaats. De 16de eeuw was geen gunstige tijd voor het convent. In 1578 kwam Deventer in Staatse handen (oftewel de opstandelingen tegen het katholieke Spaanse gezag tijdens de Tachtigjarige Oorlog) en kreeg de Hervorming haar beslag. De protestanten beleefden het godsdienstig leven liever te midden van de maatschappij en hadden dus weinig op met een celibatair bestaan. In 1579 woonden er nog slechts vier begijnen in het ruime complex. Twee jaar eerder was tussen de provisoren (bestuurders) van het begijnhuis en het weeshuis een overeenkomst aangaan – nl. het gezamenlijk gebruik van het Oude Convent door de laatste begijnen en de weeskinderen. In 1560 was het burgerweeshuis in de Papenstraat gesticht, dat alleen bestemd was voor weeskinderen van grootburgers. Grootburgers waren burgers die zonder restricties in de stad handel mochten drijven, de stadswelden mochten gebruiken en vrijgesteld waren van de betaling van tolgeld dat de stad hief.

De kinderen van dit weeshuis verhuisden in het najaar van 1579 al naar het voormalige Oude Convent in de Bagijnenstraat. Voor deze verhuizing waren enkele eenvoudige aanpassingen aan het gebouw gedaan. In 1592 stierf de laatste begijn en kwam het gehele complex ter beschikking van het weeshuis. Een inventarisatie van het convent op 2 oktober van dat jaar noemt de volgende vertrekken: het voorkamertje naast de poort, het spijzenkamertje daarbij, de keuken daarnaast, het washuisje met een zolder erboven, twee bovenkamers, nog een zolder en de 'Conventz kercke'.

Tot 1610 waren er onvoldoende middelen voor grootschalige verbouwingen. Belangrijke verbouwingen in de jaren 1610-1611 en 1623-1624 hebben ervoor gezorgd dat er weinig overbleef van het oorspronkelijke begijnhuis. In 1610 werden dakpannen uit het friese Workum gehaald. Op de vloeren kwamen gebakken tegels (estrikken). Schuttingen en staketsels werden geschilderd. In 1611 werden er gebeeldhouwde leeuwen en vier gebeeldhouwde knielende weeskinderen op de gevels bevestigd. Als afsluiting van de werkzaamheden, werd op de toegangspoort in de Bagijnenstraat, een steen geplaatst met het volgende opschrift: ANNO DNI DOMUS ORPHANORUM 1610 (in het jaar des Heren weeshuis 1610).

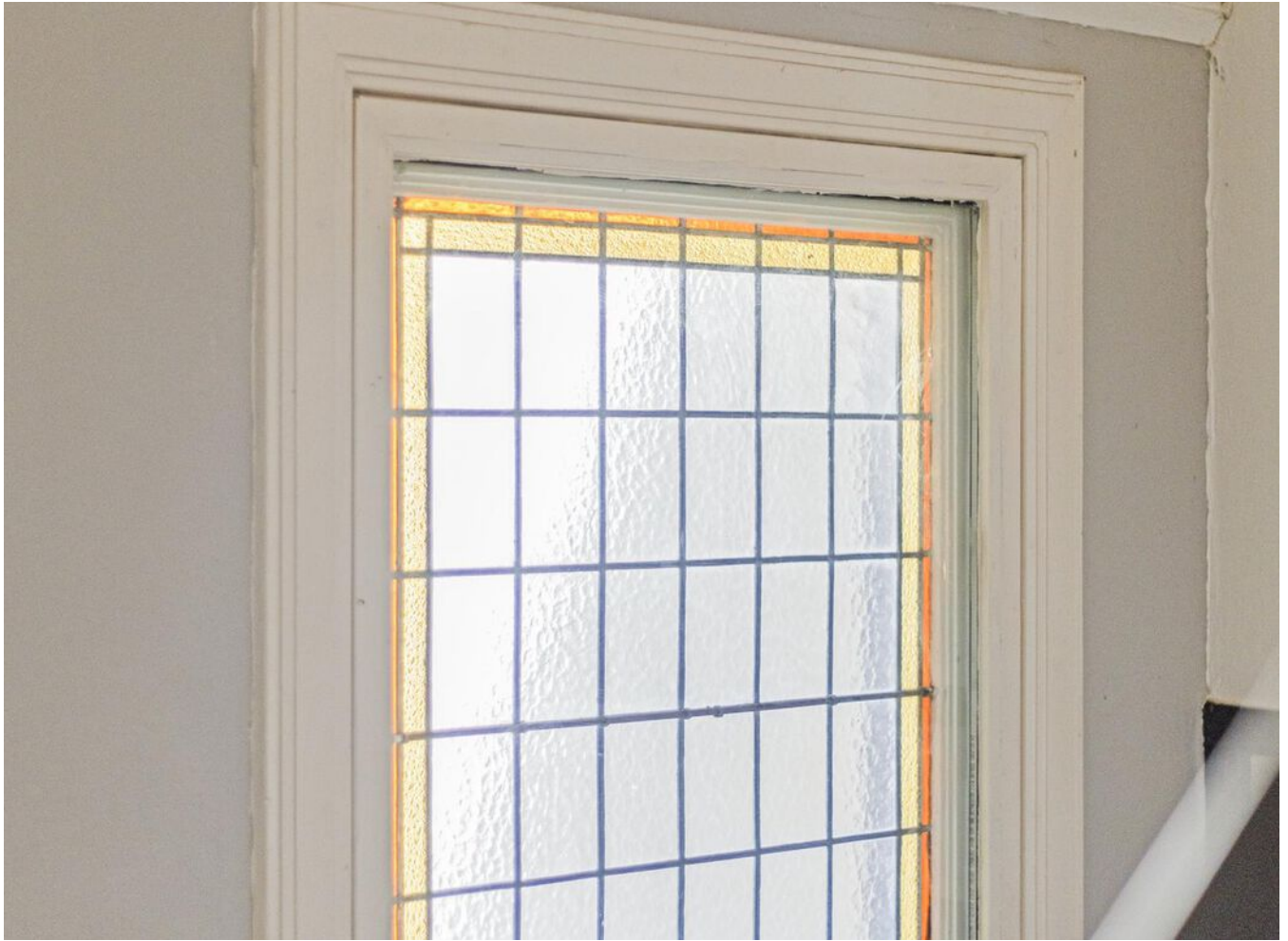
In 1623 verrees achter de poort en de tuin een nieuw hoofdgebouw. Aan de zijkant stonden in de tuin dienstgebouwen waaronder – aan de kant van de Leusensteeg – die van de boerderij: stallen voor koeien en paarden, voorraadschuren en werk- plaatsen. Na 1624 werden lange tijd alleen onderhouds- en verfraaiingswerkzaamheden uitgevoerd, zoals schilderwerk, het aanbrengen van ornamenten en bij- voorbeeld het plaatsen van een nieuwe pomp. In de 18de eeuw werden de binnen- en buitenhof aangepast aan de frans georiënteerde tuinstijl.

In 1736 werden twee beelden van staande wezen, een jongen en een meisje, op de poort van het weeshuis aan de Bagijnenstraat geplaatst. In 1846 werd het weeshuis voorzien van een nieuwe poort en in 1859 vond nieuwbouw plaats van het hoofdgebouw. Hierbij werd het complex grotendeels herbouwd tot de huidige vorm. In 1860 kregen de beelden van de staande wezen een plek tegen de gevel van het huis aan de tuinzijde. Op de kadastrale kaart van 1832 staat het perceel te boek als huis en erf onder nummer 795. Het is dan eigendom van Arnoldus johannes van den Höevel tot wezeveld, woonachtig in Twello.

Sinds 1930 zijn er geen weeskinderen meer in het complex opgenomen en werden de gebouwen verhuurd aan de gemeente. De gemeente bracht er vervolgens een woon- zorgcomplex voor ouderen in onder. Na een periode van leegstand is het burgerweeshuis op 10 april 1981 gekraakt. De krakers van het burgerweeshuis belden in april 1981 in de Kuiperstraat keurig aan bij de burens van het leegstaande pand. ze wilden graag via hun tuin over de muur klimmen en dat mocht. De krakers droegen het pand al snel over aan initiatiefgroep OjC (Open jongeren Centrum). In Deventer had de jeugd zich met de kraak van het grote pand een geweldig onderkomen toegeëigend, maar het zou nog tot op een haar na drie jaar duren voordat het burgerweeshuis officieel werd geopend. In 1982 is het al wel geheel gerestaureerd en als jongeren centrum ingericht.

Sinds 1984 is het burgerweeshuis als poppodium in gebruik.  
(Bron: Herinner je Deventer, 17-01-2015)









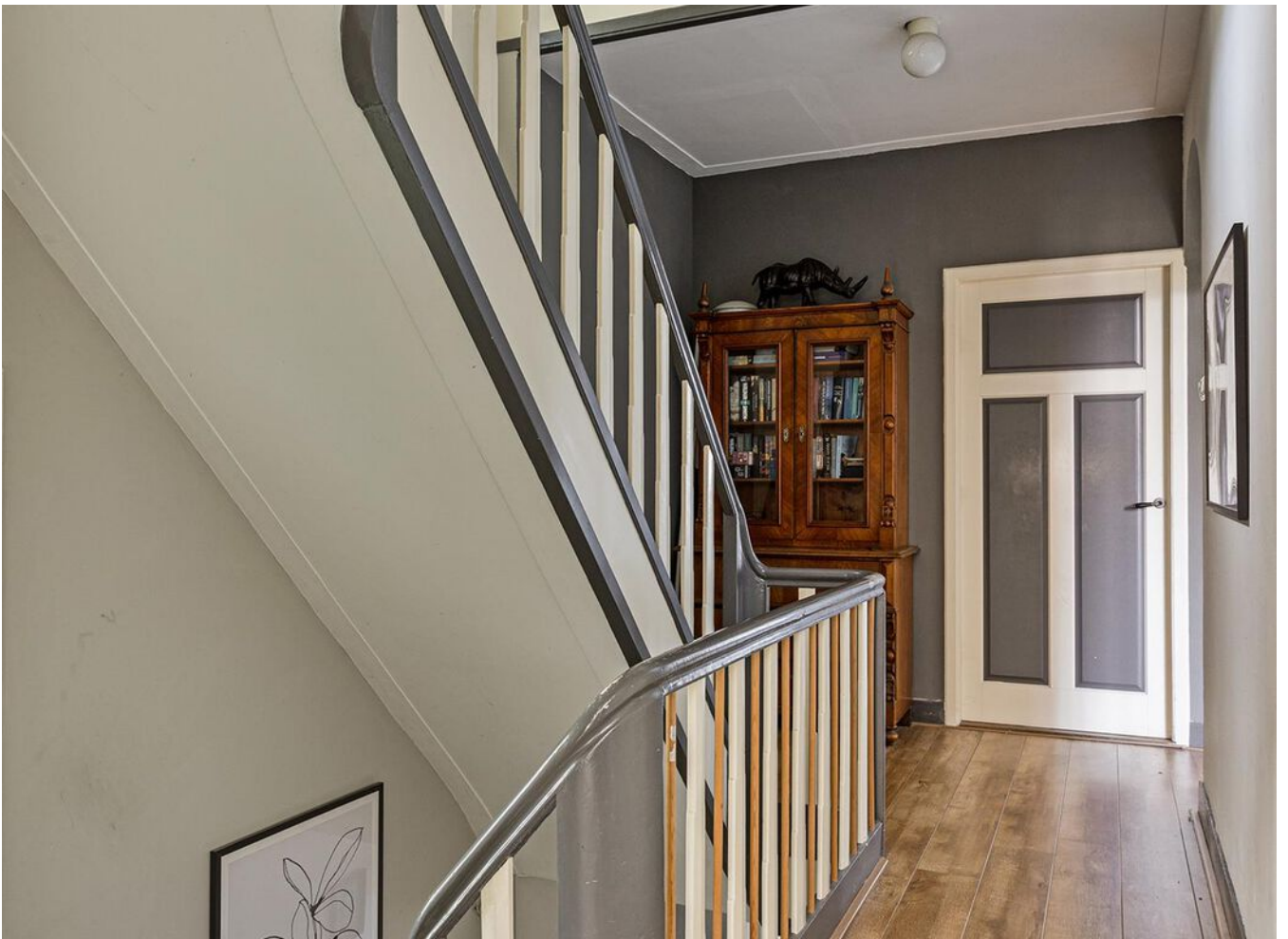














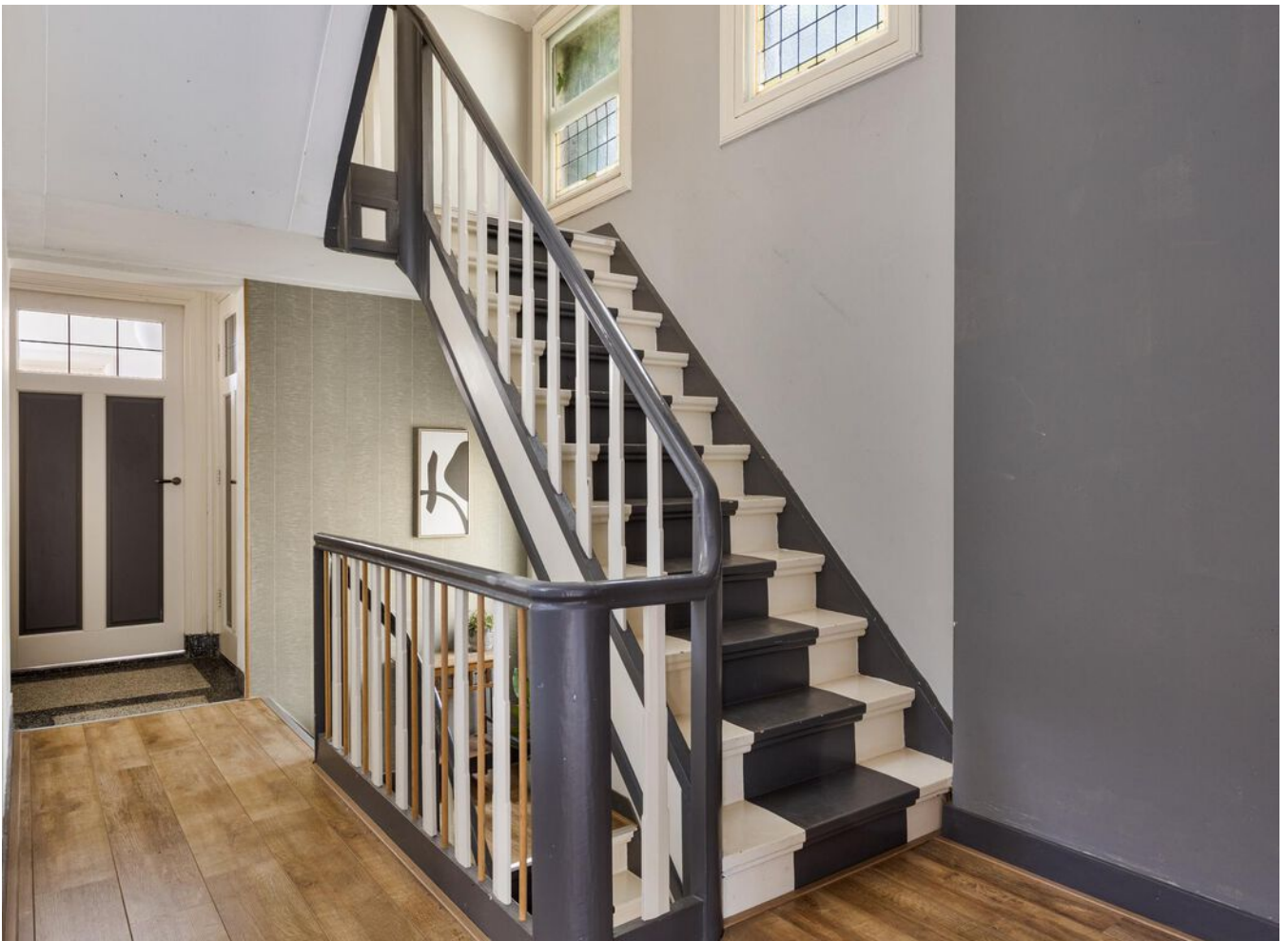


























# > Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# > Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# > Plattegrond

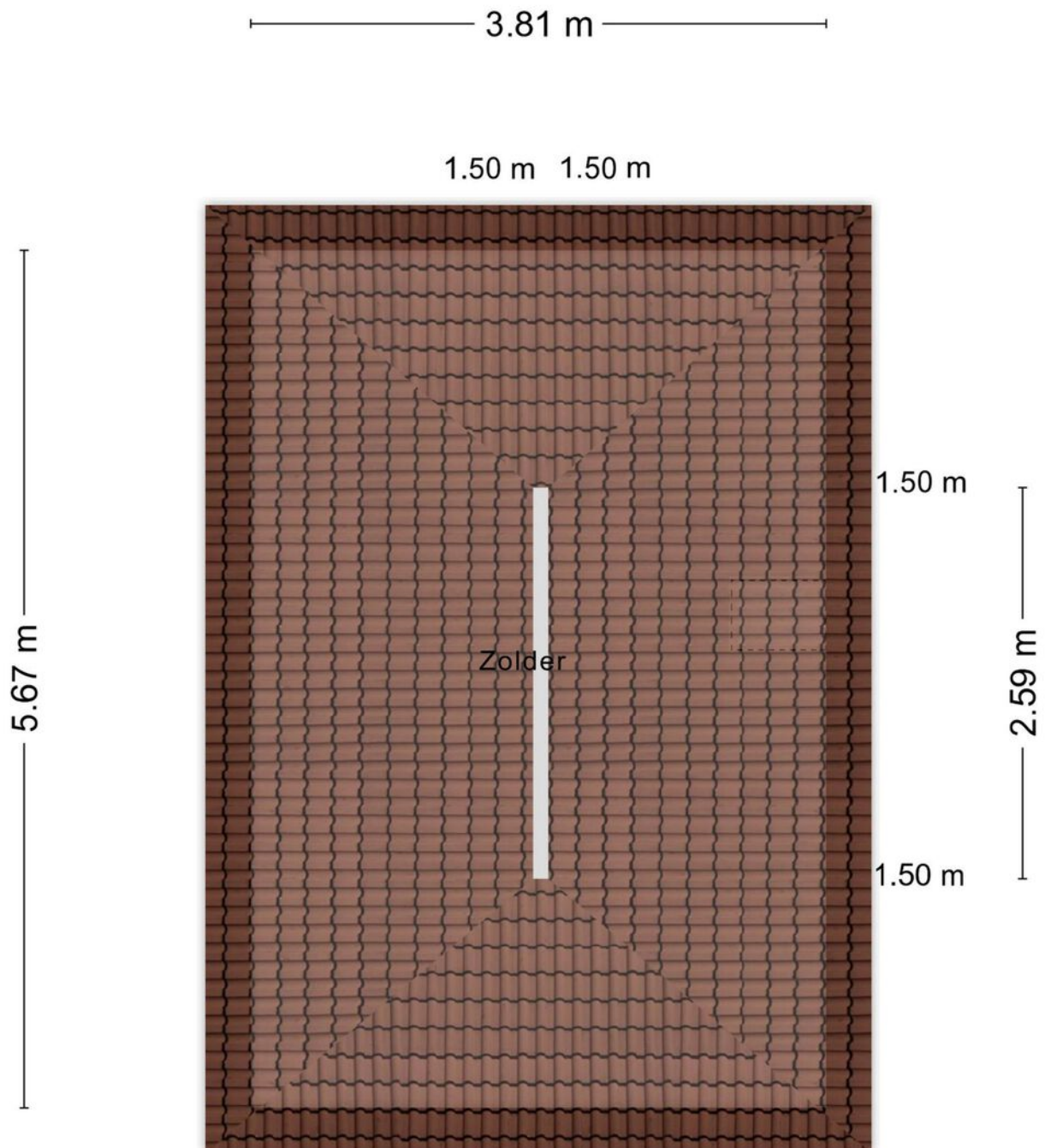
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

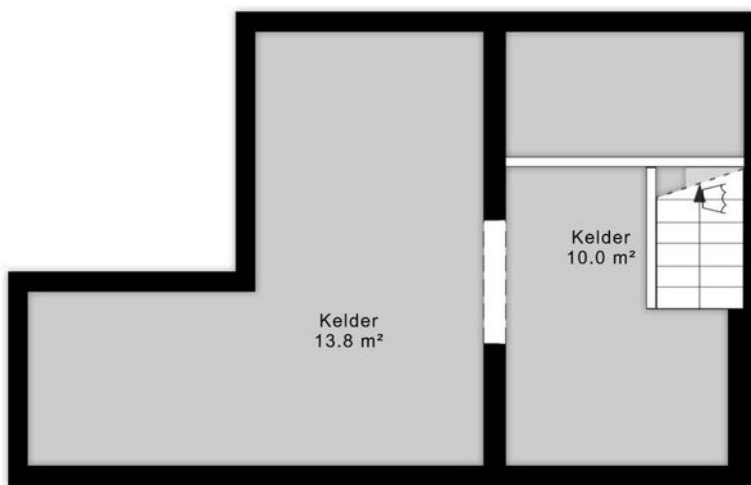
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

Ontdek de...

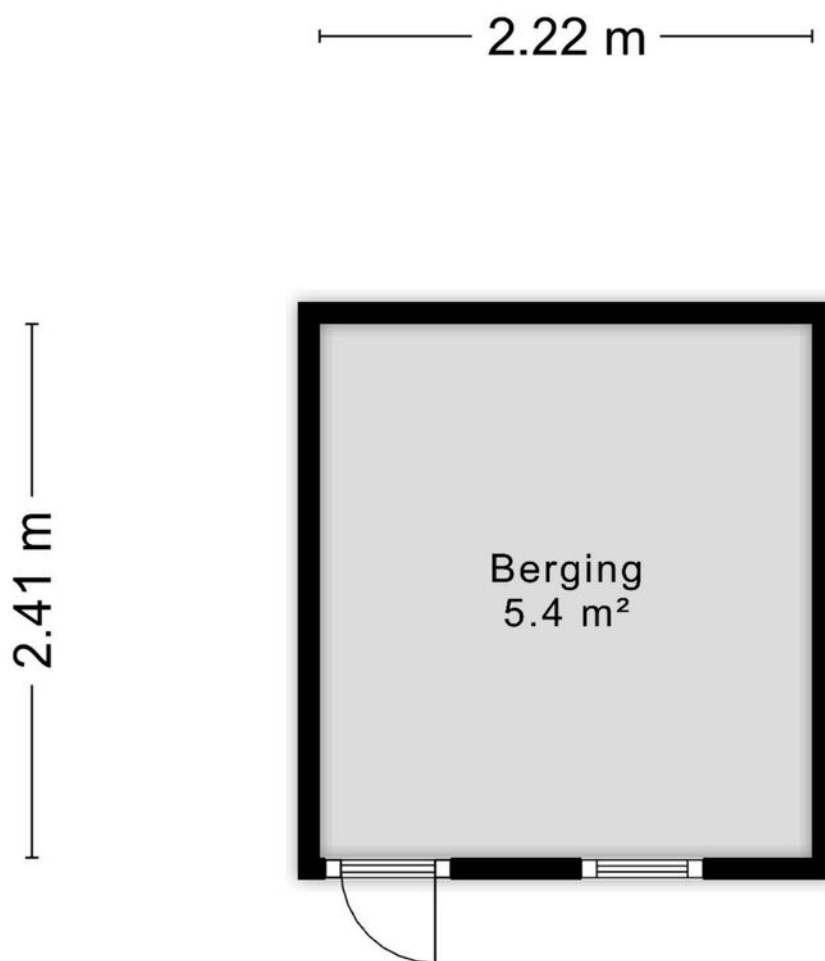


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## > Plattegrond

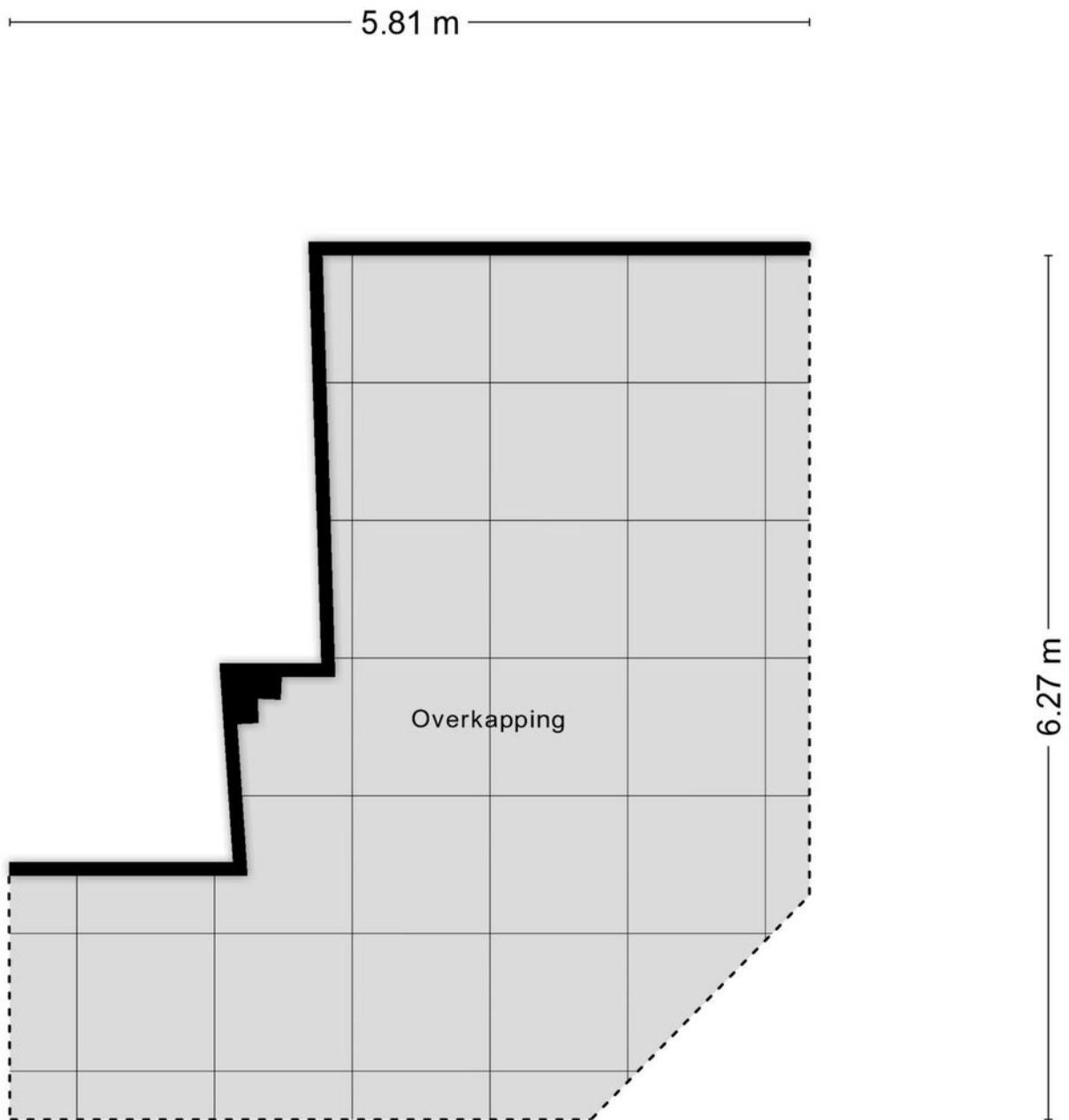
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

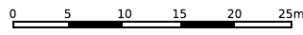
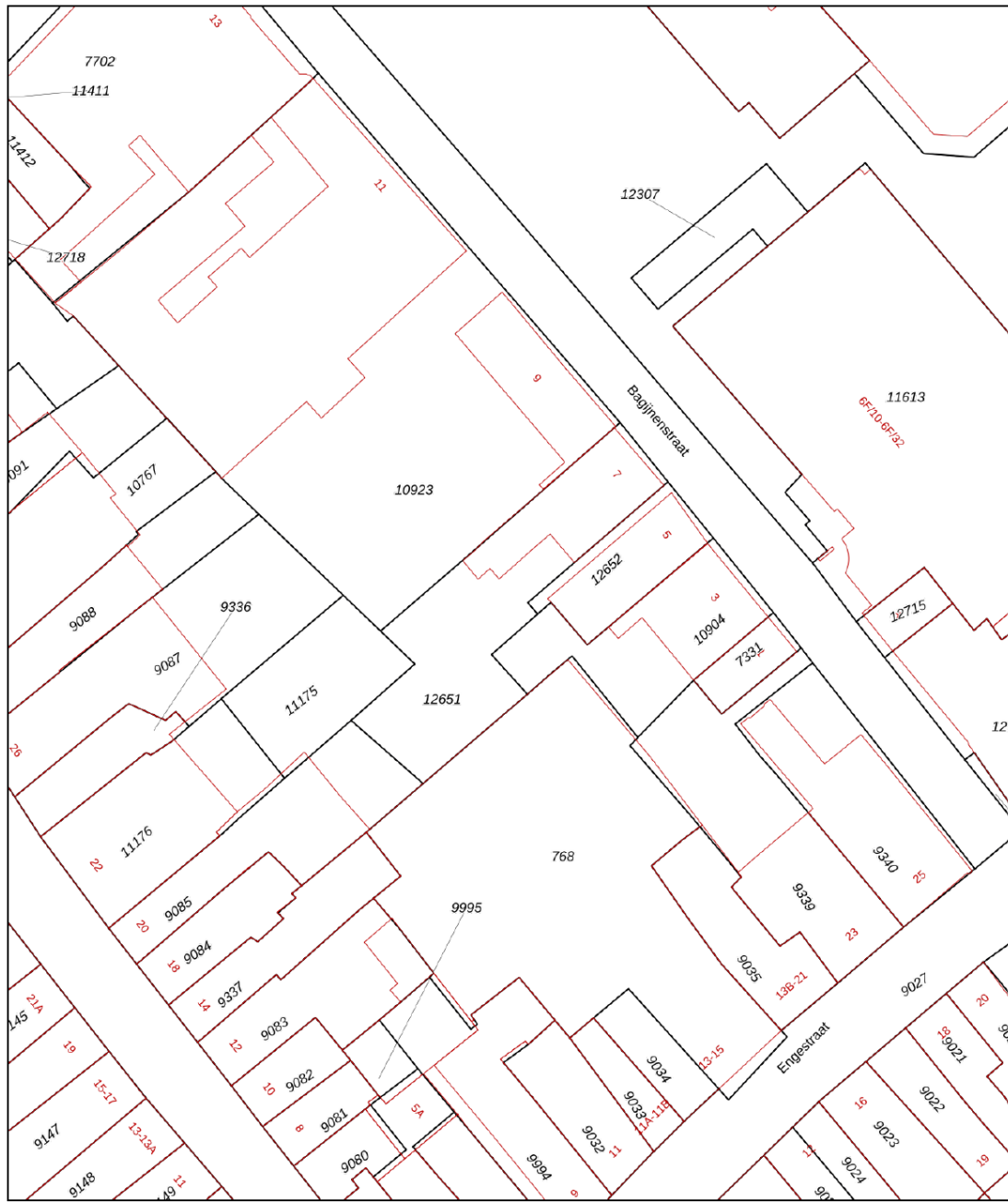
Ontdek de...



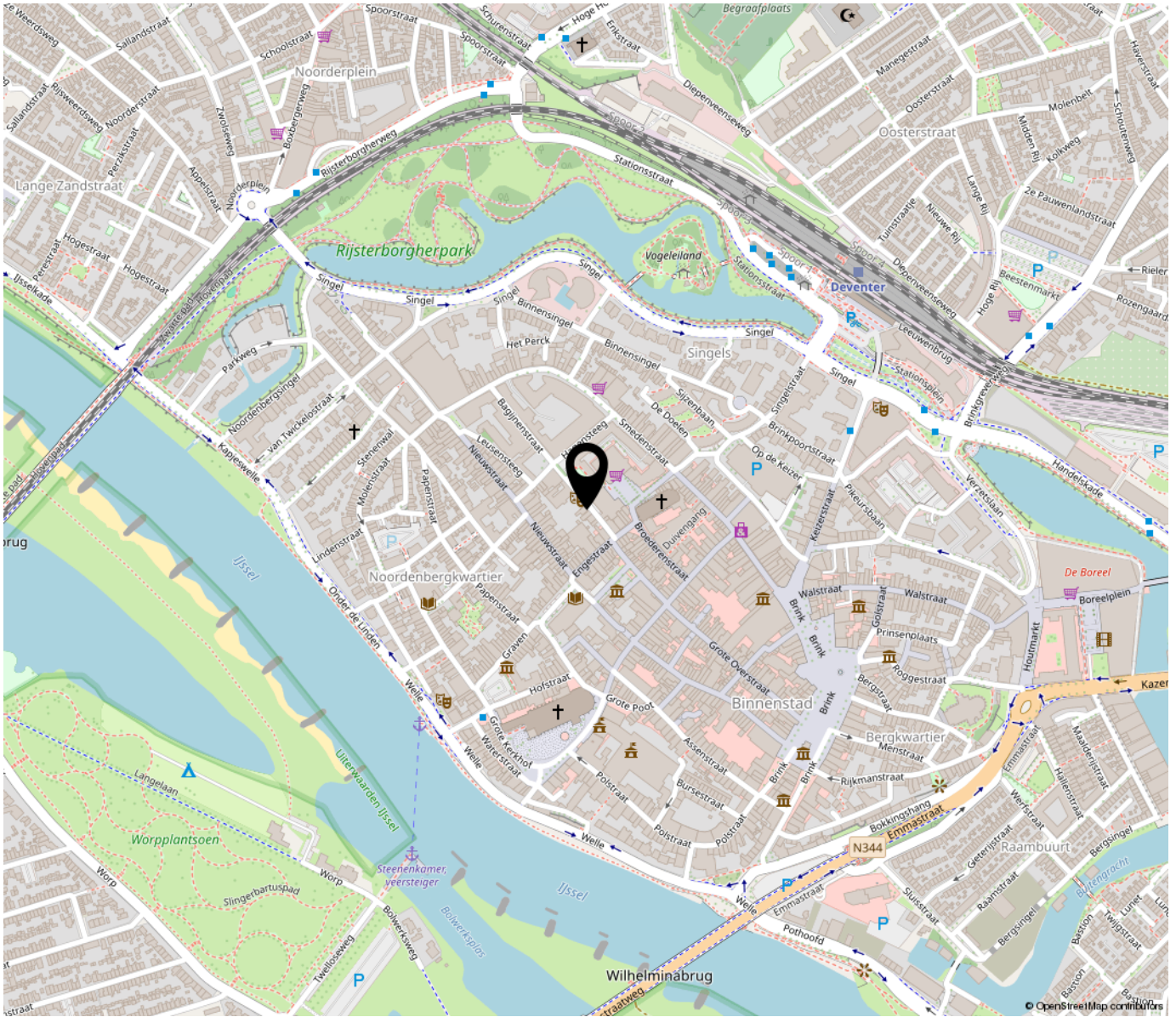
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bagijnenstraat 7

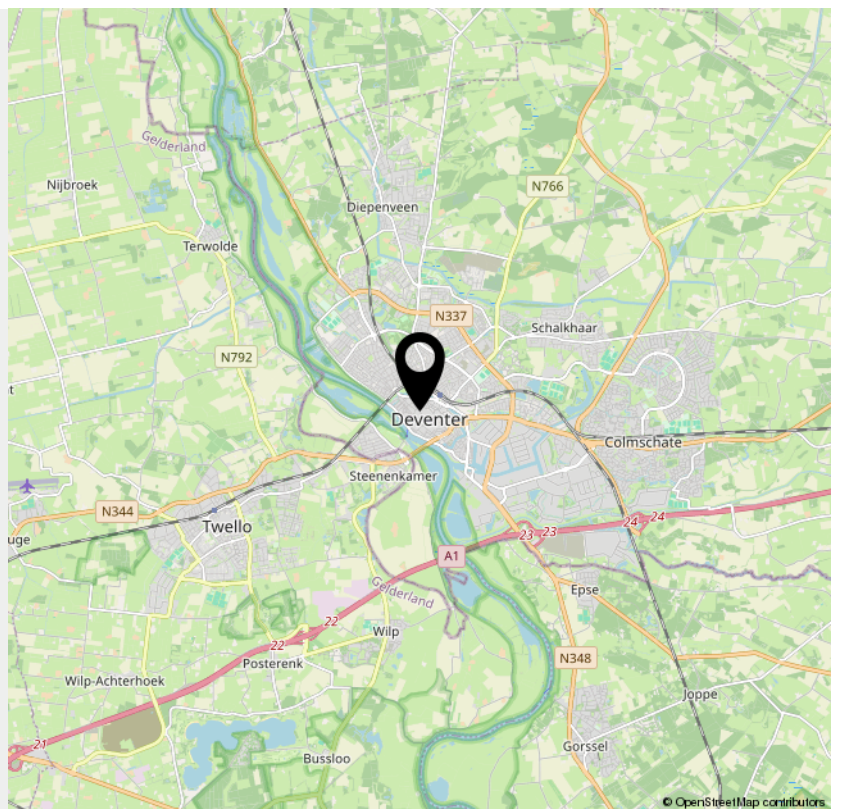


<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 12651</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	
--	--	--



*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

-----  
Midden in de binnenstad een verrassend huis met  
een fantastische tuin...



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
<b>Verlichting, te weten</b>				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
- Op maat gemaakte tv kast			X	
-				X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis			X	
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
- Decoratie kastje hout			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast			X	
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten			X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuinaanleg/bestrating</b>	X			
<b>Beplanting</b>	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
<b>Buitenverlichting</b>			X	
<b>Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder</b>				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
<b>Tuinhuis/buitenberging</b>	X			
<b>Kasten/werkbank in tuinhuis/berging</b>				X
<b>(Broei)kas</b>				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
<b>Overige tuin, te weten</b>				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
<b>CV: Nee</b>				
<b>Boiler: Nee</b>				
<b>Zonnepanelen: Nee</b>				

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Mevrouw De Wit Makelaars  
Nieuwe Markt 15  
7411 PB Deventer

0570 - 784 254  
[www.mdwmakelaars.nl](http://www.mdwmakelaars.nl)  
[info@mdwmakelaars.nl](mailto:info@mdwmakelaars.nl)

