

Karel Lassche Vastgoed B.V.

Voorstel voor herontwikkeling van Brink 69/70

't Waaghuys

Deventer
14-6-2018

Inhoudsopgave

Onze ambitie	2
Wie zijn wij?	3
Meerwaarde voor de 'Boeiende Beleefstad'	6
Ruimtelijke samenhang tussen Brink 70 en de Kleine Overstraat versterken.....	7
Ingrepen in het gebouw met respect.....	8
Duurzaamheid.....	10

Onze ambitie

Een exclusief en sfeervol casino realiseren als waardevolle aanvulling op Deventer als 'Boeiende Beleefstad'. Het casino, 't WAAGHUYS', biedt een gevarieerd en modern spelaanbod voor een breed publiek, entertainment én een spelcafé. 't WAAGHUYS' zal een regionale trekker zijn en daarmee een meerwaarde voor de stad en het uitgaansaanbod.

Boven 't WAAGHUYS' worden 21 kwalitatief hoogwaardige appartementen gerealiseerd. 2-kamer appartementen van 40 tot 60 m², onder de huursubsidiegrens. Hiermee willen wij het voor met name een jong publiek mogelijk maken om op een toplocatie in de binnenstad te wonen.

In de huidige matige samenhang tussen het pand en de Kleine Overstraat wordt een grote kwaliteitsslag gemaakt. Onder meer door plaatsing van grote ramen bij de entree van de Kleine Overstraat, een hoekerker op de eerste verdieping en Franse balkons op de tweede verdieping. Het aanzicht vanaf de Brink wordt hierdoor attractiever en de samenhang met de Kleine Overstraat geoptimaliseerd. Halverwege de 45 meter lange gevel komt winkelruimte beschikbaar met een grote glazen pui.

Tenslotte worden er diverse, integrale energiebesparende ingrepen gedaan die sterk bijdragen aan de ambitie van de gemeente voor energieneutraliteit in 2030.

Wie zijn wij?

Wat ooit begon met een marktkraam voor stoffen is in ruim 40 jaar uitgegroeid tot Karel Lassche B.V.: een bloeiend bedrijf dat zich richt op het beleggen in vastgoed, de exploitatie van speelautomaten en Casino Number One in Apeldoorn. Karel Lassche BV is een door-en-door Deventer bedrijf dat midden in de samenleving staat. Het bedrijf sponsort tal van verenigingen, sportclubs en diverse initiatieven.

Karel Lassche Vastgoed B.V. heeft in haar bestaan een sterke en gerespecteerde positie opgebouwd als vastgoedbelegger in Deventer. Met meer dan 40 vastgoedobjecten in Deventer (binnenstad) is zij één van de grote partijen. Velen hiervan zijn monumentale panden waar immer met zorg en respect wordt omgegaan met de monumentale en karakteristieke waarden. Zo zijn bijvoorbeeld Gastrolounge St. Tropez, IJssalon Gio's en Bierencafé De Heks onderdeel van de vastgoedportefeuille.

Casino Number One is een van de eerste casino's van Apeldoorn en omstreken. In 1990 opende Karel Lassche dit casino aan de Stationsstraat 9. Het sfeervolle casino is 7 dagen per week geopend en biedt alles voor een gezellige middag of ontspannen avond met familie, vrienden of collega's. Casino Number One heeft een modern en gevarieerd aanbod van individuele en collectieve speelautomaten zoals roulette en bingo.

Er worden strenge kwaliteitsnormen gehanteerd en binnen de bedrijfsvoering worden hoge eisen gesteld aan openbare orde en veiligheid, verantwoord speelgedrag, personeelsbeleid en opleiding. Zo zijn alle medewerkers gecertificeerd volgens GGZ Nederland gekeurde opleidingen.

Karel Lassche Vastgoed B.V. is zeer ingenomen met de uitnodiging van de gemeente Deventer om een voorstel te doen voor de herontwikkeling van de voormalige bibliotheek aan de Brink. Wij zijn er van overtuigd dat ons voorstel, waarin uiteraard een belangrijke plaats wordt ingenomen door een modern casino, een regionale trekker zal zijn met een meerwaarde voor de stad.

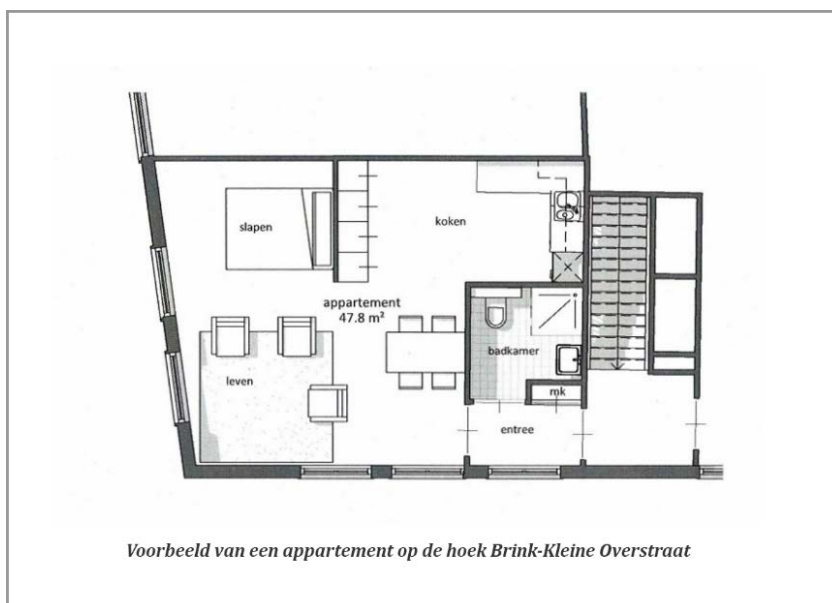
Hoofdlijnen van ons plan

Het casino 't WAAGHUYS' wordt op de begane grond en de eerste verdieping ingericht. De bestaande ruimte leent zich hier goed voor met mooie doorzichten via de vides, de binnentuin, de galerijen en de gevarieerde ruimtes. Het aantal ingrepen is hier minimaal (zie volgende paragrafen).

De entree wordt vernieuwd en naast de hal is een spelcafé gerealiseerd, dat voor iedereen toegankelijk is. Door het plaatsen van twee extra ramen in de zijgevel is er een mooi zicht op de Brink en andersom vanaf de Brink zicht in de ruimte van het gebouw. In de hal bevindt zich de permanent bemande ontvangstbalie voor informatie en toezicht. Naast deze balie is de toegang voor de gasten van het casino. De binnentuin geeft een open doorkijk vanuit de hal naar de centrale en achtergelegen zaal.

Op de 2^e, 3^e en 4^e verdieping worden in het totaal 21 appartementen gerealiseerd. Wij hebben gekozen voor kleine 2-kamer appartementen van 40 tot 60 m², die onder de huursubsidiiegrens op de markt worden gezet. Hiermee willen wij het voor met name de jonge moderne stadsmens mogelijk maken om op een toplocatie in de binnenstad te wonen.

De meeste woningen zijn met een lift bereikbaar. Via de hoofdtoegang van de appartementen in de Kleine Overstraat is via een trap ook de kelder te bereiken. Hier worden kleine bergingen voor de bewoners gerealiseerd en een gemeenschappelijk fietsenberging.



Voor de kelder onder het monumentale pand denken wij aan een vergelijkbare bestemming die het nu heeft: op vrijdag en zaterdag gaat het luik open voor 2^e handsboeken of bric-à-brac.

Door diverse aanpassingen in de lange zijgevel aan de Kleine Overstraat wordt het aanzicht vanaf de Brink attractiever en de samenhang met de Kleine Overstraat geoptimaliseerd.

Meerwaarde voor de 'Boeiende Beleefstad'

De Brink met zijn vele horecagelegenheden in allerlei soorten, mist het ontspannings- en spelelement. Een exclusief casino met een modern en gevarieerd spelaanbod, live entertainment én een spelcafé is daar een waardevolle aanvulling op.

Het royale en aantrekkelijke spelaanbod, waaronder bingo, roulette en paardenraces, zal een breed publiek aanspreken. Speciale thema-avonden en acties maken het bezoek compleet en telkens weer tot een unieke beleving. Te denken valt aan live muziek en cooking of een ladies day. De ambiance wordt gekenmerkt door een stijlvolle en klassiek chique uitstraling.

Naast de entree is een spelcafé gerealiseerd dat voor iedereen toegankelijk is. Het spelcafé is een trefpunt waar in een ontspannen sfeer bordspelen gespeeld kunnen worden. Van oud Hollandse bordspelen tot de meer moderne spelen. Ook voor het lezen van een krant of een kopje koffie is men hier van harte welkom.

't WAAGHUYS' wordt op de begane grond en de eerste verdieping ingericht. Deze ruimte is hier uitstekend geschikt voor, door de hoogte, het royale oppervlak en de ruimtelijkheid met de vides en doorzichten. Hierdoor is de ruimte in één oogopslag te overzien, maar kent de ruimte ook aparte hoeken met elk een eigen sfeer.

Ruimtelijke samenhang tussen Brink 70 en de Kleine Overstraat versterken

In de huidige matige samenhang tussen het pand en de Kleine Overstraat wordt een grote kwaliteitsslag gemaakt.

In de zijgevel aan de Kleine Overstraat worden meerdere ruimtes gerealiseerd en aanpassingen gedaan om op deze plek meer relatie te leggen met de openbare ruimte.

Bij de entree van de Kleine Overstraat worden twee grote ramen op de begane grond bijgeplaatst, waardoor de entree van de Kleine Overstraat aantrekkelijker wordt. Door het plaatsen van twee extra ramen in de zijgevel is er een mooi zicht op de Brink en andersom vanaf de Brink zicht in de ruimte van het gebouw.

In de Kleine Overstraat wordt ongeveer tegenover het terras van het Volkshuis een winkel met royale glazen pui gemaakt. Hiermee wordt de lange, gesloten zijgevel doorbroken en een link gelegd tussen de Brink en de winkelstraat. Naast de winkel wordt het kantoor van 't WAAGHUYS ingericht met open glasgevel naar de straat.

In dezelfde zijgevel van het hoge voorgebouw, worden op de verdiepingen enkele ramen met een Frans balkon én een hoekerker geplaatst. Vooral 's avonds zal door de verlichte ramen zichtbaar zijn dat hier gewoond en geleefd wordt.

Het aanzicht vanaf de Brink wordt door bovenstaande aanpassingen attractiever en de samenhang met de Kleine Overstraat sterk geoptimaliseerd.

Ingrepen in het gebouw met respect

In het monumentale gedeelte van Brink 69 worden geen grote ingrepen gedaan. De ruimtes op de 2^e, 3^e en 4^e verdieping worden met appartementen ingericht, waardoor de ingrepen beperkt worden door lichte scheidingswanden (later weer makkelijk te verwijderen).

De kenmerkende elementen zoals de korbelen en spanten, die de sfeer van de ruimte bepalen, blijven in het zicht. De gevels en het dak worden aan de binnenzijde geïsoleerd. De monumentale voor- en achtergevel blijven aan de buitenzijde onveranderd.

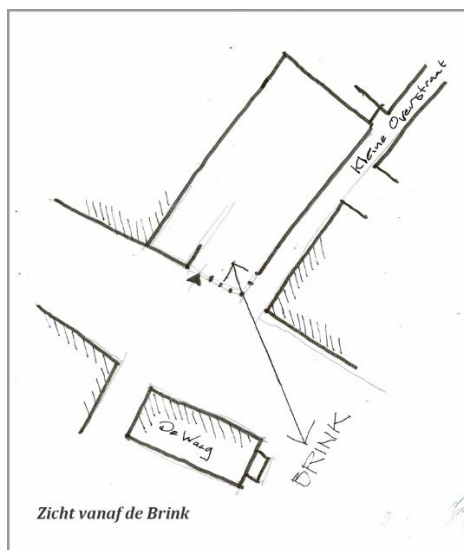
Het gebouw uit 1964 is door de Deventer architect Knuttel ontworpen en nieuw gebouwd. Het gebouw is uit de wederopbouw periode en heeft daar een aantal kenmerken van: een ingetogen/sobere architectuur met specifieke details, zoals de stalen ramen met natuursteen omlijsting.

De zijgevel is voornamelijk gesloten, zoals dat ook bij oudere panden gebruikelijk was, alleen het front aan het plein of straat werd rijkelijk gedecoreerd. Hierdoor heeft het pand een zekere mate van geslotenheid en is de toegang tot de Kleine Overstraat niet erg uitnodigend.

In dit deel van het gebouw worden wel een aantal ingrepen gepleegd, deels om functionele redenen en wat de zijgevel betreft vooral om het gesloten karakter op te breken en het gebouw meer bij de stad te betrekken:

- Het lichthof met plat dak, tussen de voor- en achterzaal op de eerste verdieping wordt weggehaald. Enerzijds omdat dit extra licht niet nodig is voor de functie als casino, maar vooral omdat hiermee een onbelemmerde en imposante doorkijk ontstaat van 45 meter diep, vanaf de voorgevel tot de achtergevel.
- Het kunstwerk van Willy van Zandvliet wordt gedemonteerd en tegen de balustrade van de omgang gemonteerd, recht tegenover de toegang van de grote zaal.
- De lift uit 1990 wordt gedemonteerd en herplaatst in de nieuwe liftschacht naast de entree tot de appartementen. Hierdoor wordt het zicht en doorzicht door de binnentuin verbeterd.

- De pui van de hoofdentree tot 't WAAGHUYS' wordt circa 1 meter verhoogd. Hiertoe wordt een natuurstenen omlijsting – identiek aan de huidige natuursteen lijsten – tegen de gevel geplaatst. De toegang steekt hiermee door de horizontale bovenzijde van de natuurstenen plint van het gebouw. Hierdoor krijgt de toegang meer importantie en het horizontale karakter wordt eerder versterkt dan verstoord.
- Op de begane grond wordt de pui met natuurstenen lijsten om de hoek doorgezet. Hierdoor ontstaat er een betere relatie met de omgeving en wordt ook de Kleine Overstraat hierbij betrokken.



- Op de eerste verdieping wordt een erker tegen de gevel geplaatst, waardoor het gebouw meer geopend wordt naar de Brink. Hoewel de erker een behoorlijke maat heeft, is deze niet dominant en tast het karakter van de gevel niet aan.
- Om dezelfde reden worden in de zijgevel enkele ramen met Frans balkon geplaatst. Als de bewoners hier staan om van het uitzicht te genieten, is het zichtbaar dat dit gebouw bewoond wordt.

Duurzaamheid

De huidige energiehouding van dit gebouw stamt uit 1964, dus alle ingrepen die wij voorstellen zullen een grote impact hebben op de energiebalans:

1. Isoleren waar het enigszins kan (1a): alle gevels aan de binnenzijde isoleren, ramen vervangen door dubbel of 3-dubbel glas, of voorzetramen (1b). Schuine daken aan de binnenzijde isoleren (1c) en platte daken aan de bovenzijde (met nieuwe dakbedekking, 1d). Plafond van de kelder isoleren (1e).
2. Alle ruimten en appartementen voorzien van een gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning.
3. Op schuine daken die gunstig op de zon liggen en op platte daken zonnecollectoren aanbrengen.
4. De CV ketel vervangen door een serie warmtepompen water-lucht. De convectoren (4a) worden geplaatst op de achterste zolder waarvan het dak deels wordt vervangen door geluiddempende metalen schoepen (4b).
5. Alle verkeersruimten voorzien van LED verlichting op bewegingsmelders.

