



## Onze Visie

Op de hoek van De Brink en de Kleine Overstraat liggen twee geschakelde panden, nummer 69 – 70. Het bruto vloeroppervlak van beide panden samen is circa 3.800 m<sup>2</sup>. Brink 69 is het voormalige Heilige Geest Gasthuis, een Rijksmonument dat stamt uit de 13e eeuw en de daarmee verbonden aanbouw met nummer 70, die is gerealiseerd in 1964. Beide zijn onderdeel van het Rijksbeschermd stadsgezicht. De restauratie en nieuwbouw in de jaren zestig is uitgevoerd door architect W.P.C. Knuttel.

In ons plan stellen we een programma voor dat nauw aansluit bij het historisch gebruik van het pand. Het oorspronkelijk gebruik van het gasthuis was het onderdak bieden aan hulpbehoevende mensen. Wij hebben als visie om deze locatie te herbestemmen naar een woonzorglocatie voor senioren waarbij er een variatie wordt geboden van wooneenheden voor senioren met of zonder verblijfsindicatie. Wij zijn van mening dat de ouder wordende mens het meest gebaat is bij een woonzorglocatie waar gemeenschappelijke voorzieningen, comfortabele leefruimte en zorgaanbod samenkomen. Zo blijft het vastgoed afgestemd op de levensfase en de zorgbehoefte van het moment.

Door de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimtes zoals een woonkamer, eetkeuken en beschermd buitenruimte, krijgen bewoners meer interactie en wordt zo het gevoel van eenzaamheid zo veel mogelijk weggenomen en blijven de bewoners betrokken in de maatschappij. In totaal gaat het om ongeveer 38 appartementen variërend in grootte tussen 35 en 60 m<sup>2</sup>.

Daarnaast willen we een functie realiseren op de begane grond in het hoekpand, nummer 70 waarbij er een ontmoetingsplek ontstaat tussen de bewoners van het pand en de bewoners van Deventer en passanten. Hierbij denken we aan een soort grote stads-woonkamer waar mensen op aangegeven tijden koffie kunnen drinken, met elkaar een spelletje kunnen doen of een krant kunnen lezen. Er ontstaat een levendige plint waar de ontmoeting tussen de bewoners en de stad centraal staat. De ontmoetingsruimte kan voor meerdere (maatschappelijke) functies worden ingezet zoals een tijdelijke galerie, huiskamerconcert, tentoonstelling, buurtbijeenkomsten etc. In deze ruimte creëren we ook een leeshoek met boekenkasten. Hierdoor krijgt het een nog meer huiselijke uitstraling en is het tevens een knipoog naar de voormalige bestemming van bibliotheek.

Het plan heeft twee hoofdrees. De hoofdrees voor het woonzorg programma is in het monumentale pand, nummer 69. Gelijk daarachter bevindt zich de gemeenschappelijke woonruimte voor de bewoners, gekoppeld aan de grote stadstuin waar de bewoners in een beschermd omgeving heerlijk van de buitenlucht kunnen genieten. De hoofdrees voor de ontmoetingsruimte bevindt zich in de pui van nummer 70, het hoekpand.



Voorts is aan de zijde van de Kleine Overstraat een openbaar mindervalidentoilet, een zogenaamde 'MIVA' aanwezig. Deze is en blijft eigendom van de gemeente.

### **Stedenbouwkundige inpassing**

De locatie Brink 69 en 70 grenst aan het (kern)horecagebied van de Brink en ligt op de overgang tussen het gemengde winkelmilieu aan de Kleine Overstraat en het binnenstedelijke woonmilieu van het Assenstraatkwartier. De bebouwing - en met name van Brink 70 - vormt letterlijk de schakel tussen deze twee werelden met ieder een eigen sfeer en uitstraling. Tegenover de panden aan de Brink 69-70 ligt het Historisch Museum dat is gehuisvest in de Waag. De Brink kent bijna uitsluitend Rijksmonumenten. Aan de Kleine Overstraat, een straat met kleurrijke gevels, liggen een tiental Rijks- en Gemeentelijke monumenten.

De relatief lange en gesloten zijgevel (circa 45 meter) van Brink 70 maakt dat de samenhang tussen het pand en de Kleine Overstraat matig is. Dit komt het functioneren van de Kleine Overstraat als gemengd winkelmilieu en verbindingsroute tussen Brink en kernwinkelgebied niet ten goede. De herbestemming van Brink 70 biedt kansen om hier een kwaliteitsslag te maken. In onze visie gaan we ervan uit dat de gevel van het hoekpand aan de Brink meer uitstraling krijgt en de gevel aan de Kleine Overstraat meer wordt geopend waardoor enerzijds de functie wonen nadrukkelijker afleesbaar wordt en de Kleine Overstraat een meer uitnodigende uitstraling krijgt.

### **Cultuurhistorie**

Het totale complex (Brink 69 en 70) is gelegen op een zeer belangrijke historische plek in het stadshart van Deventer, op het terrein van het voormalige Heilige Geest Gasthuis. Het onlangs gerestaureerd laatgotisch pand heeft een gevel met twee ronde pinakels op de uiterste hoeken en drie overhoekse pinakels op de rechthoekige gevelbekroning. De gevel is vervangen door een gevel in de Lubeckse stijl (Hanzegotiek). De vensters op de eerste verdieping zijn opnieuw voorzien van kruiskozijnen en zijn met de ontlastingsbogen gelegen in verdiepte geprofileerde korfboognissen. Boven de waterlijst zijn de vier kruiskozijnen van de zolderverdieping eveneens gelegen in geprofileerde boogvelden met een afsluiting in de vorm van gekruiste rondbogen, waarbij de punt aangevuld is tot Tudorboog. Er bevinden zich ronde zoldervensters in de zij-traveeën en in het bovenstuk van de top. De kelderlichten zijn voorzien van geprofileerde natuurstenen omlijstingen. In de gevels zijn Y-ankers aangebracht. De gevel van de begane grond is gerestaureerd in XVIIIe trant met door roeden verdeelde schuifvensters. De gevel is voorzien van geprofileerde natuurstenen dorpels. Aan de achterzijde is een eenvoudige topgevel gemaakt met vlechtingen.



De plek waar het voormalige Heilige Geest Gasthuis zich bevindt, is de plek waar sinds 1267 het startpunt van de zorg in Deventer was, waarvan dit jaar het 750 jarige bestaan wordt gevierd. Dit oudste gasthuis van Deventer, lag aan de Brink (nu nr. 68-70) en de aangrenzende Kleine Overstraat (nu 44-60). Het gasthuis beschikte over een uitgebreid erf. Het Rijksmonumentale pand op de Brink nummer 69 heette het 'Nye Gasthuys' en werd gebouwd in 1542 als zaal waar de armen sliepen. Oorspronkelijk was de instelling bedoeld voor vreemdelingen, zwervers en reizigers die geen herberg konden betalen. Later verpleegde men er ook zieke en arme burgers van de stad. Aan het gasthuis was een gemeenschap verbonden van zusters en broeders. In 1645 werd het gebouw aan de Brink verlaten en verhuisde men naar het gebouw van het voormalige Meester Geertshuis aan de Bagijnenstraat. Na de afbraak in 1649 van de kerk van Heilige Geest Gasthuis, gelegen op de plaats van het zgn. Birniehuis – links van het Rijksmonument, op Brink 68, werd een voornaam woonhuis gebouwd voor de advocaat-fiscaal van Overijssel, de jurist Dr. Thomas Loges (+1676) en zijn gezin. Op de kaart Joan Blaeu 1649 is te zien dat er een ruime binnentuin aanwezig was.

### **Interventies**

In de onderstaande tekst zullen we beschrijven hoe er door Panta Rhei HealthCare naar advies van Hylkema Erfgoed op een respectvolle wijze wordt omgegaan met bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt ingespeeld op de geschiedenis van de plek.

De panden liggen in het Rijksbeschermd Stadsgezicht. Een beschermd stadsgezicht is een gebied dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang, wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Het is niet de bedoeling om ontwikkelingen in een Rijks beschermd stadsgezicht te bevriezen. De bescherming zorgt ervoor dat in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de historische en stedenbouwkundige karakteristieken behouden blijven.

Bij het maken van een ontwerp zal nadrukkelijk gebruik gemaakt worden van het Beeldkwaliteitsplan 'KWALITEIT VOOR OGEN beeldkwaliteitsplan beschermd stadsgezicht Deventer'. De fysieke transformatie van de gebouwdelen bevindt zich voornamelijk achter de voordeur en aan de achtergevel. Zo zal het straatbeeld relatief weinig worden aangetast en zal het gebouw haar karakter behouden. De gevel van het voormalige Heilige Geest Gasthuis zal geheel in oude lijster behouden blijven, het hoekpand zullen we in de plint nog meer uitstraling geven. Het onderste deel van het hoekpand aan de zijde van De Kleine Overstraat zal meer geopend worden. De wijzigingen aan de gevel zullen zijn ter versterking van de uitstraling van de woonuitstraling van het gebouw en een meer uitnodigend karakter geven aan de Kleine Overstraat.



Een belangrijke interventie in ons plan is dat wij een binnentuin willen realiseren zoals dat bij een historisch pand hoort, en zoals op de kaart van Blaeu te zien is. Om dit te maken zullen we de zaal die in de binnentuin is gemaakt amoveren. Dit zal ten goede komen van de woonbeleving en geeft de kans om de achtergevel van het Rijksmonument weer in oude luister te herstellen. Het wordt een leef tuin waar tevens het standbeeld weer kan terugkomen en een prominente plek, centraal in de tuin zal krijgen.

Intern zal het deel van het Heilige Geest Gasthuis zo veel mogelijk worden gerestaureerd. Bij de planontwikkeling gaan we zoveel als mogelijk uit van de oorspronkelijke structuur van het pand.

In grote lijnen kunnen we dus aangeven dat de interventies zijn:

- Het weer terugbrengen van een stadstuin achter het voormalige Heilige Geest Gasthuis;
- Het herstellen van de achtergevel van het Rijksmonument;
- Het aanpassen van de gevel van de zijvleugel van Brink nummer 70, grenzend aan de stadstuin;
- Het meer uitstraling geven van de gevel in de plint van het hoekpand, Brink 70 en het meer openmaken van de plint en gevel aan de Kleine Overstraat om de woonfunctie meer afleesbaar te maken en de overgang Brink naar de Kleine Overstraat meer uitnodigend te maken;
- Het weer herstellen van de historische structuur in het Rijksmonument. Te denken valt aan het reconstrueren van het trappenhuis, terugplaatsen wanden indien mogelijk en aanpassen kleuren geïnspireerd op een nader uit te voeren kleur- historisch onderzoek.

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid staat in ons denken en ontwerpen centraal en krijgt een prominente plek in het ontwerpproces waarbij we met het plan willen bijdragen aan de ambitie van energieneutraliteit in 2030. Hieronder wordt beschreven hoe aan deze duurzaamheidsambities invulling wordt gegeven.

Het verduurzamen van monumenten is ingewikkelder dan bij nieuwe gebouwen omdat de mogelijkheden beperkter en kostbaarder zijn vanwege de monumentale status. Als onderdeel van de Pilot Verduurzamen Rijksmonumenten van het Ministerie van OC&W is Hylkema Erfgoed onder anderen op de Westergasfabriek de afgelopen jaren de uitdaging aangegaan om de monumentale gebouwen waar mogelijk te verduurzamen, mét behoud van hun monumentale karakter. Die kennis en ervaring zet Hylkema Erfgoed in bij haar advisering aan Panta Rhei HealthCare om de monumentale panden aan de Brink 69 – 70 in Deventer te verduurzamen.

Het nieuwe programma wordt functioneel ingepast zodat er een goede algemene leef- en woonruimte zal ontstaan. Hierdoor ontstaat



er een comfortabel en duurzaam leefklimaat. Bij de herontwikkeling houden we rekening met energiebesparing/ duurzaamheid van het pand.

We willen duurzaamheid zichtbaar maken. Dit doen we door flink te investeren in extra isolatie en LED-verlichting in de gebouwdelen. De panden worden duurzaam in energie (geen gas, 100% elektrisch, WKO installatie, in materialen en krijgen het energielabel A. Met deze ingrediënten kunnen we een prachtig plan ontwikkelen voor een duurzame herbestemming binnen een historisch ensemble!

### **Onze belofte**

De herontwikkeling/ planvorming gaat uit van een optimaal gebruik van de bestaande en latente kwaliteiten van het monumentale erfgoed in onderlinge samenhang en in relatie met de omliggende panden en functies. Onze belofte is het verbinden van de bestaande ruimtelijke en programmatische kwaliteiten van De Brink en we willen daarbij de overgang van de Brink naar de Kleine Overstraat sterk verbeteren. Daarbij transformeren we met het ontwerp het meer gesloten pand op de hoek Brink en Kleine Overstraat enigszins. Met het realiseren van een multifunctionele ontmoetingsplek voor de bewoners en de stad in het hoekpand wordt een plek gemaakt waar ontmoeting centraal staat en er samen interactie kan komen door bijvoorbeeld het doen van een spelletje, samen een kopje koffie te drinken of te genieten van het huiskamerconcert. In deze ruimte creëren we ook een leeshoek met boekenkasten. Hierdoor krijgt het een nog meer huiselijke uitstraling en is het tevens een knipoog naar de voormalige bestemming van bibliotheek. Door het verwijderen van de laagbouw in de binnenplaats ontstaat er een nieuwe stadstuin, geheel passend bij het historische karakter van het pand op nummer 69 als een groene oase voor de bewoners.

### **De te behouden kunstwerken:**

Er zijn twee kunstwerken aanwezig in beide panden. Dit zijn:

- A. Het mozaïek boven de personeelsingang aan de Kleine Overstraat, gemaakt door Daan Weijl. Dit mozaïek zal op deze plek behouden blijven.
- B. Het beeld (naam onbekend) staande in de binnentuin van de Openbare Bibliotheek aan de Brink 70. Dit standbeeld zal centraal in de nieuwe stadstuin achter het voormalige Heilige Geest Gasthuis worden geplaatst.