

Beschrijving:

Het Tivolicomplex is bij een groot publiek in heel Nederland bekend als poppodium. Het is jarenlang een van de beste concertruimtes geweest en een begrip geworden voor internationale bands en een breed publiek van muzikliefhebbers. Met de verhuizing van dit poppodium naar de nieuwe locatie op het Vredenburg komt het complex leeg te staan en wacht op een nieuwe bestemming.

Bovenstaande schetst het beeld dat de meeste mensen van dit gebouw hebben, maar het is veel meer dan dat en de werkelijkheid is weerbarstiger. Het deel dat bij het publiek bekend is meet slechts een derde van het hele complex. Een herbestemming tot wooncomplex maakt dan ook veel los bij Utrechters die vinden dat het net zo toegankelijk moet blijven als het daarvoor was. Terecht dat mensen graag dit soort verborgen plekken willen koesteren.

Als we vandaag de dag zouden besluiten de Domkerk van binnenuit in te pakken om er een popzaal van te maken en de naastgelegen kloostertuin dicht bouwen om grote publiekstromen te kunnen verwerken, dan zou dat weinig sympathie van de Utrechtse bevolking krijgen. Toch is dat met Tivoli uiteindelijk wel gebeurd. Het voormalige klooster met kerk wordt niet voor de eerste keer herbested. Van klooster naar weeshuis, via verenigingsgebouw tot poppodium. De laatste decennia is het complex het meest intensief gebruikt. Het laat dan ook veel slijtage zien en de oorspronkelijke structuur van het complex van de verschillende bouwfasen is totaal onherkenbaar. In ons plan voor Tivoli als wooncomplex met horeca zijn straks de verschillende perioden in gerestaureerde situatie weer volledig herkenbaar. Zelfs de voormalige kerktoeren wordt in eigentijdse vorm weer teruggebouwd.

Functie 1: Ouderenhuisvesting in Utrecht

Nederland vergrijst en dat heeft gevolgen voor de woningmarkt. Volgens het CBS zal het aantal senioren komende decennia met 1,9 miljoen toenemen. Deze groep wil echter niet terecht komen in aanleunwoningen en serviceflats, terwijl de traditionele eengezinswoning beter geschikt is voor de starter. Deze starter kan er op zijn beurt dan weer geen vinden. Het zijn ouderen die levenslustig zijn en graag dicht bij stedelijke voorzieningen willen wonen. De senioren van nu zijn duidelijk anders dan die van de vorige eeuw.

Senioren vormen een van de doelgroepen van het huisvestingsbeleid van de gemeente Utrecht. Met het ouder worden neemt de vraag naar zorg toe en daarmee ook de vraag naar een geschikte woning. Kenmerkend aan deze woningen is onder andere dat er geen trappen of drempels aanwezig zijn. De gemeente Utrecht heeft als taak om te zorgen voor voldoende van deze woningen, zowel in de huur- als in de koopsector. In de binnenstad van Utrecht is een groot tekort aan deze woningen.

Mensen willen steeds langer zelfstandig blijven wonen in de eigen wijk. Hierdoor verdwijnen verzorgingshuizen en neemt de vraag naar zelfstandige seniorenwoningen toe.

Om het zelfstandig wonen in de eigen wijk mogelijk te maken heeft de gemeente zogenaamde woonservicezones ontwikkeld. Dit zijn wijken waarin de bewoners ongeacht leeftijd of leefstijl, zelfstandig kunnen wonen. Hier worden ze bij geholpen door een samenhangend aanbod van voorzieningen voor wonen, welzijn, zorg en dienstverlening.

Op dit moment is de binnenstad nog niet aangemerkt als woonservicezone, wat het wel moet zijn. Op een relatief klein oppervlak zijn namelijk al erg veel voorzieningen aanwezig. Het kantoor op de begane grond aan de Oudegracht zou dan ook uitstekend geschikt zijn om voor welzijn, zorg of dienstverlening gebruikt te worden. Om de binnenstad als woonservicezone te ontwikkelen, met Tivoli Oudegracht als belangrijk onderdeel, moet samenwerking gezocht worden met woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen.

Het resultaat is een goede balans tussen het respecteren van de verschillende bouwperiodes en het noodzakelijk herbestemmen van het gebouw met de daarbij horende nieuwe ingrepen.

Binnentuinen

Het beleid van de gemeente Utrecht is er op gericht binnengebieden in de historische binnenstad te respecteren. Doordat de inferieure eenlaagse bebouwing van het complex wordt gesloopt, ontstaan meerdere binnentuinen. Deze worden gebruikt om de woningen en de brasserie te ontsluiten. Twee binnentuinen worden terughoudend ingericht met bomen, heggen en straatwerk. Het binnenhof dat vanuit de kloostergang bereikbaar is wordt tevens gebruikt als terras voor de Brasserie en de bewoners.

Energiehuishouding/Duurzaamheidsaspecten

Het Tivolicomplex heeft zich al bewezen duurzaam te zijn: het feit dat het complex al voor de vijfde keer wordt herbestemd geeft aan dat het al duurzaam op zich is. Een visie voor langer dan 20 jaar ligt dan dus voor de hand en bouwkundige ingrepen moeten daar op afgestemd zijn. Maar ook de energiehuishouding is van groot belang. Lage energielasten voor woningen is fijn voor de bewoners, maar even belangrijk (of belangrijker) is een langetermijn visie voor de energiehuishouding. Onzekerheid in de energiesector, stijgende prijzen en een grote druk op het milieu zorgen er voor dat woningen die nu worden ontwikkeld moeten voldoen aan eisen die over 20 jaar standaard zijn.

Woningen/kantoren: Uitgangspunt is dat de woningen voorzien kunnen worden van stadswarmte. Weliswaar is dat een inefficiënt restproduct, maar zonde om een reeds bestaande infrastructuur niet te gebruiken. Gecombineerd met lage temperatuur vloerverwarming zorgt het voor een efficient systeem met veel comfort. De woningen worden goed geïsoleerd met hoogwaardige isolatieplaten aan de binnenzijde van de muren. Hiermee wordt weinig ruimte gebruikt, blijft het uiterlijk van het gebouw behouden en wordt toch voldaan aan de normen voor nieuwbouw. De bestaande enkele beglazing wordt vervangen door high-tech monumentenglas van Stalker. Er hoeven dan geen nieuwe ramen te worden toegepast en de bestaande monumentale ramen blijven behouden. Verder worden alle woningen voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met WTW zodat er geen warmte verloren gaat door ventileren. Kierdichtheid dient geoptimaliseerd te worden.

De Brasserie: Grootverbruiker van energie zal de Brasserie worden. De grote ruimte zal goed geïsoleerd moeten worden. Bij voorkeur gebeurt dat aan de buitenzijde van het dak. Maar met name bij feesten en partijen is een goede klimaatbeheersing van groot belang. Een comfortabel en energiezuinig systeem, zoals bijvoorbeeld D2C van Optim-air, is dan belangrijk.

De gemeente Utrecht hecht terecht veel waarde aan de historische binnenstad. Het daklandschap wordt hierin niet vergeten en dat maakt het toepassen van zonnepanelen tot een delicate kwestie. Toch vinden wij dat in de huidige tijd met name de hoog gelegen zuidzijde van de kerk zich goed leent voor volledig in het dakvlak geïntegreerde panelen. Voor al deze duurzaamheidsaspecten is een post in het bouwkostenoverzicht opgenomen.

Kostenanalyse

De te maken investering bestaat uit een aantal componenten: Erfpacht en overdracht (aankoop complex), adviseurskosten (planvorming), bijkomende kosten (leges, rente) en de bouwkosten. In het model is er van uitgegaan dat zowel de horeca als de senioren bij voorkeur huren in plaats van kopen. De conclusie is dat in 11 jaar huur de investering is terugverdiend. Hierin is nog geen rekening gehouden met eventuele subsidieregelingen zoals voor rijksmonumenten.



Ruth Flowers - fastcreate.com

BINNEN DE TUINEN VAN TIVOLI

Functie 2: Brasserie

Een echte grootstedelijke brasserie in een monumentaal pand heeft Utrecht nog niet. Het concept van deze horeca gaat verder dan het serveren van een maaltijd en het drinken van een drankje. Hier kan ook gefeest worden of een vergadering worden gehouden. Hoewel de nadruk formeel gezien op de uitgifte van drank ligt, heeft een Brasserie ook een uitstekende menukaart.

De gemeente Utrecht hanteert een aparte categorie voor ‘Spraakmakende Horeca’. Als voorbeeld geeft de gemeente hiervoor: Horeca op bijzondere locaties en horeca gekoppeld aan andere functies, zoals zorg. Beide bijzonderheden zijn op dit gebouw van toepassing.

Indeling

Het complex Tivoli Oudegracht bestaat uit een ensemble van gebouwen. Deze gebouwen zijn onder te verdelen in de Kerk (de grote zaal), het Weeshuis (het gebouw aan de Oudegracht), het Pandhuis, de Kloostervleugel en het Roghmuscaethuis (beide aan het binnenhof bij de Zwaansteeg)

Via de poort en de kloostergang wordt het complex vanaf de Oudegracht ontsloten. Het Weeshuis, de Kloostervleugel, het Roghmuscaethuis en het Pandhuis worden seniorenwoningen. Het Weeshuis krijgt op de begane grond aan de Oudegracht een kantoorfunctie, welke gelieerd is aan de te ontwikkelen woonservicezone. De monumentale Regentenkamer op de begane grond in de Kloostervleugel krijgt een bijeenkomstfunctie zodat deze onder andere gebruikt kan worden als trouwzaal. De grote zaal, ofwel de Kerk, wordt een Brasserie met aparte feestzaal. Hieraan gekoppeld wordt een nieuwe kerktoeren gebouwd op de fundamente van de verdwenen Regulierstoren. Deze toren huisvest drie short-stay studio's. Ideaal voor familieleden van bewoners en de in de Regentenkamer getrouwde bruidsparen.

De combinatie van wonen aan een rustig hof en publieke functies in de meest karakteristieke onderdelen van het Rijksmonument, zorgt voor een mooi evenwicht welke goed past bij de binnenstad van Utrecht. Door de huisvesting van senioren aan het binnenterrein te maken en de publieke functies juist in het hart van het complex, blijft de rust van het binnenterrein gewaarborgd.

Restauratieopvatting

Het gehele complex is door de eeuwen heen vaak verbouwd; delen zijn gesloopt en er zijn veel toevoegingen gemaakt. Hoewel momenteel moeilijk leesbaar door het ontbreken van structuur in het gebouw, zijn alle bouwfasen tot WOII de moeite van restaureren waard. Als leidraad hierbij is de historische waardepaling van BBA zo veel mogelijk gevolgd.

Om deze bouwfasen leesbaar te maken wordt er weer structuur in het complex aangebracht. De huidige samenklontering van de verschillende gebouwen wordt zoveel mogelijk opgeheven door aanbouwsels te slopen. De woonfunctie maakt dit goed mogelijk doordat deze kleinschalig is van karakter. Zo wordt het voormalige binnenhof tussen kloostergang en kerk weer opengemaakt. Beide gebouwdelen krijgen hierdoor weer een eigen identiteit. In het Kloostergebouw wordt de oude structuur weer hersteld door het stalen vakwerk van de voormalige spiegelzaal dicht te maken.

Bij de herbestemming van een Rijksmonument zullen er enerzijds historiserende elementen gerestaureerd of teruggebracht moeten worden. Anderzijds brengt een nieuwe functie ook nieuwe ingrepen met zich mee die de functionaliteit ten goede moeten komen. Het toevoegen van de trappenhuizen en de eigentijdse gevelopeningen van het kerkgebouw zijn daar voorbeelden van. Deze ingrepen dienen wel uiterst zorgvuldig te worden ontworpen en indien nodig met de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed te worden overlegd.

	STICHTINGSKOSTEN TIVOLI-COMPLEX	GRONDSLAG	PRIJS	Excl. BTW	BTW	
1.0	Erfpacht en overdracht					
1.1	Eeuwigdurend afgekochte erfpacht	kosten koper		€ 4.600.000,00	€ -	0,00%
1.4	Notariskosten inclusief omzetten erfdienstbaarheid			€ 8.000,00	€ 1.680,00	21,00%
1.5	Inschrijving kadaster incl. omzetten erfdienstbaarheid			€ 52.000,00	€ -	0,00%
1.6	Overdrachtsbelasting 6% van koopsom	6,00%	€ 4.600.000,00	€ 276.000,00	€ -	0,00%
	Totaal erfpacht en overdracht			€ 4.936.000,00	€ 1.680,00	
2.0	Adviseurskosten					
2.1	Architectenkosten	€ 5.229.910	6,00%	€ 313.794,58	€ 65.896,86	21,00%
2.2	Adviseur constructeur	€ 5.229.910	0,60%	€ 31.379,46	€ 6.589,69	21,00%
2.3	Adviseur installaties	€ 5.229.910	0,60%	€ 31.379,46	€ 6.589,69	21,00%
2.4	Adviseur brand/bouwfysica/acoestiek/geluid	€ 5.229.910	0,30%	€ 15.689,73	€ 3.294,84	21,00%
	Totaal adviseurskosten			€ 392.243,23	€ 82.371,08	
3.0	Bijkomende kosten					
3.1	Provisies en rente tijdens bouw (helft van 4,8%)	€ 4.946.500	2,40%	€ 118.716,00	€ -	0,00%
3.2	Legeskosten bouwvergunning/monumentenvergunning	€ 4.946.500	3,00%	€ 148.395,00	€ -	0,00%
	Totaal bijkomende kosten			€ 267.111,00		
4.0	Bouwkosten inclusief installaties exclusief terrein	m² BVO				
4.1	Bouwplaatsvoorzieningen	5490	€ 40,00	€ 219.600,00	€ 46.116,00	21,00%
4.2	Sloopwerkzaamheden	5490	€ 20,00	€ 109.800,00	€ 23.058,00	21,00%
4.3	Bouwkundige ingrepen	5490	€ 700,00	€ 3.843.000,00	€ 807.030,00	21,00%
4.3	W-installaties	5490	€ 55,00	€ 301.950,00	€ 63.409,50	21,00%
4.4	E-installaties incl. basisverlichting	5490	€ 40,00	€ 219.600,00	€ 46.116,00	21,00%
4.5	duurzaamheids maatregelen	5490	€ 35,00	€ 192.150,00	€ 40.351,50	21,00%
4.6	lift-installaties	8	€ 35.000,00	€ 280.000,00	€ 58.800,00	21,00%
4.7	Totaal			€ 4.946.500,00	€ 1.084.881,00	21,00%
4.8	Algemene kosten	3,00%	€ 4.946.500,00	€ 5.094.895,00	€ 1.069.927,95	21,00%
4.9	CAR/aansprakelijkheidsverzekering	0,40%	€ 5.094.895,00	€ 20.379,58	€ 4.279,71	21,00%
4.10	Risico en Garantiekosten	0,25%	€ 5.094.895,00	€ 12.737,24	€ 2.674,82	21,00%
4.11	Winst	2,00%	€ 5.094.895,00	€ 101.897,90	€ 21.398,56	21,00%
4.12	Totaal bouwkosten			€ 952,62	€ 5.229.909,72	€ 1.098.281,04
4.13	Terreininrichting	m²				
4.14	aanpassingen aan binnentuinen	1100	€ 65,00	€ 71.500,00	€ 15.015,00	21,00%
4.15	Totaal terreininrichting			€ 71.500,00	€ 15.015,00	
	Totaal stichtingskosten			€ 10.896.763,95	€ 1.197.347,12	

	OPBRENGSTEN TIVOLI-COMPLEX	GRONDSLAG	PRIJS	Excl. BTW	BTW	
1.0	kantoor	€/m²/jaar	m²			
1.1	kantoor aan oudegracht	€ 180,00	72	€ 12.960,00	€ -	0,00%
	Totaal huurinkomsten kantoor			€ 12.960,00	€ -	
2.0	wonen	€/m²/jaar	m²			
2.1	1-kamerwoning (22m² studio ca €460/mnd)	€ 250	148	€ 37.000,00	€ 7.770,00	21,00%
2.2	2-kamerwoning (68m² woning ca €960/mnd)	€ 170	1626	€ 276.420,00	€ 58.048,20	21,00%
2.3	3-kamerwoning (75m² woning ca €1125/mnd)	€ 180	1108	€ 199.440,00	€ 41.882,40	21,00%
2.4	gemeenschappelijk	€ 200	148	€ 29.600,00	€ 6.216,00	21,00%
	Totaal huurinkomsten wonen		3030	€ 542.460,00	€ 113.916,60	
2.0	Horeca / bijeenkomst	€/m²/jaar	m²			
2.1	brasserie	€ 320	1349	€ 431.680,00	€ 90.652,80	21,00%
	Totaal huurinkomsten horeca			€ 431.680,00	€ 90.652,80	
	Totaal huurinkomsten per jaar			€ 987.100,00	€ 287.098,96	
			BAR	9,06%		
			kapitalisatie	11,04		

Rekenmodel



Binnen de tuinen van Tivoli - Prijsvraag Herbestemming Tivoli, Utrecht

Daan Briedé en Wouter van Riet Paap



binnendetuinenvantivoli



BINNEN DE TUINEN VAN TIVOLI





BINNEN DE TUINEN VAN TIVOLI

Weeshuis



Eerste verdieping



BINNEN DE TUINEN VAN TIVOLI

Weeshuis

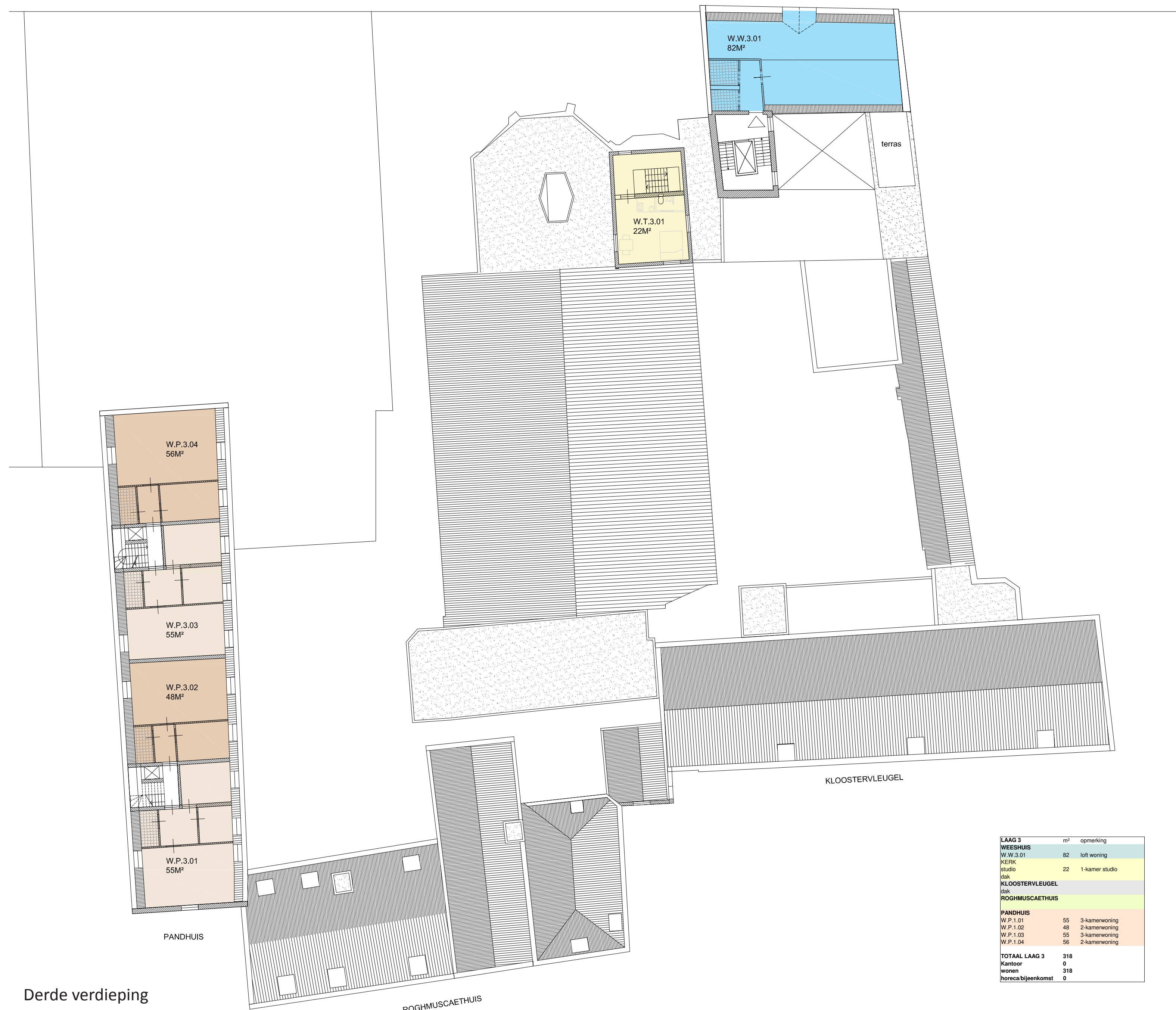


Tweede verdieping



BINNEN DE TUINEN VAN TIVOLI

Weeshuis



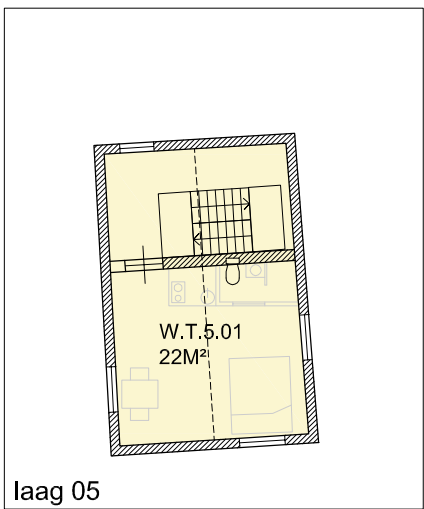
LAAG 3	m²	opmerking
WEESHUIS		
W.W.3.01	82	loft woning
KERK		
studio	22	1-kamer studio
dak		
KLOOSTERVLEUGEL		
dak		
ROGHMUSCAETHUIS		
PANDHUIS		
W.P.1.01	55	3-kamerwoning
W.P.1.02	48	2-kamerwoning
W.P.1.03	55	3-kamerwoning
W.P.1.04	56	2-kamerwoning
TOTAAL LAAG 3	318	
Kantoor	0	
wonen	318	
horeca/bijeenkomst	0	

Derde verdieping

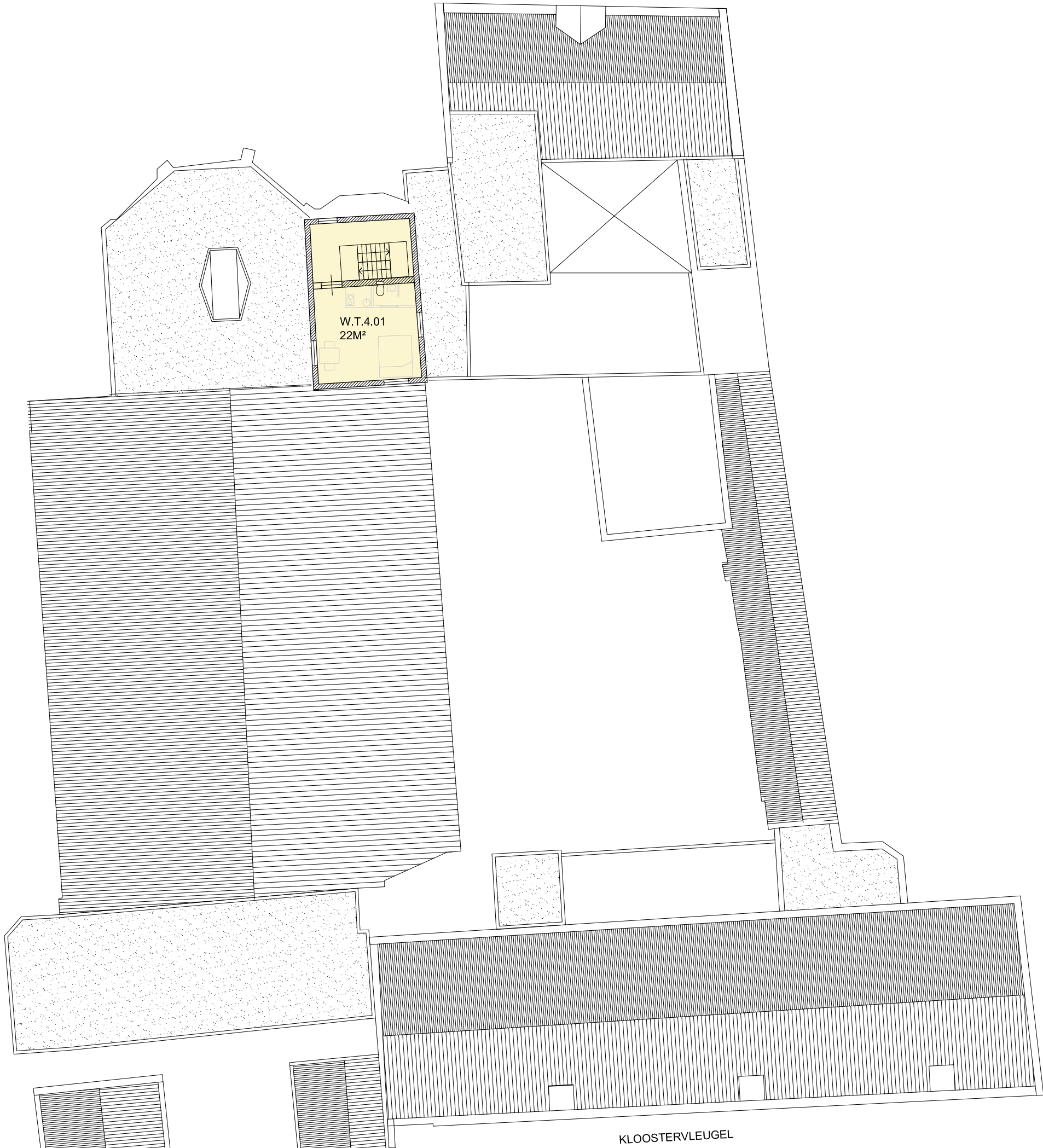


BINNEN DE TUINEN VAN TIVOLI

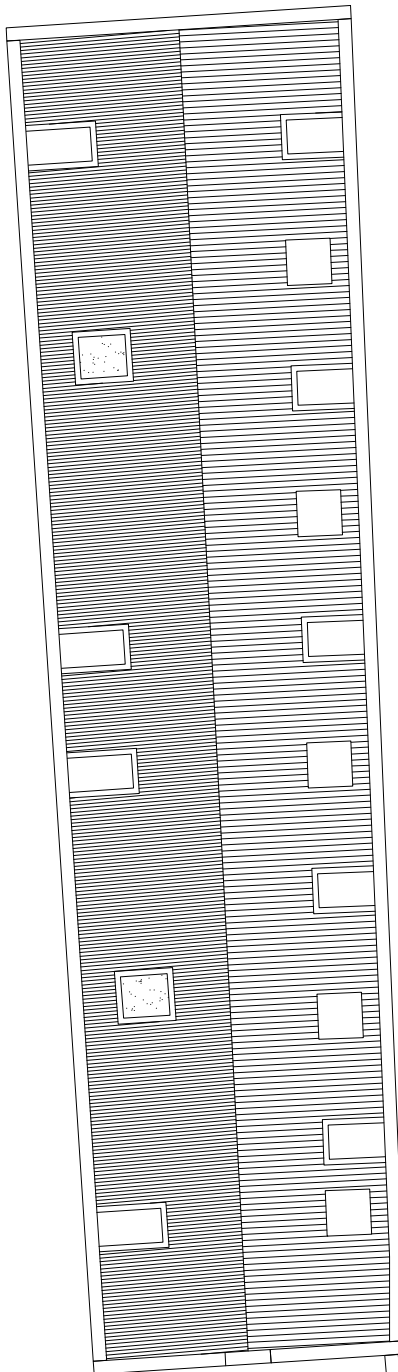
Weeshuis



laag 05



KLOOSTERVLEUGEL



PANDHUIS



ROGHMUSCAETHUIS

LAAG 4 & 5	m²	opmerking
WEESHUIS		
dak		
KERK		
studio	22	1-kamer studio
studio	22	1-kamer studio
KLOOSTERVLEUGEL		
dak		
ROGHMUSCAETHUIS		
PANDHUIS		
dak		
dak		
dak		
dak		
TOTAAL LAAG 4 & 5	44	
Kantoor	0	
wonen	44	
horeca/bijeenkomst	0	

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAK TIVOLICOMPLEX		
Kantoor	72	
wonen	3.030	
horeca/bijeenkomst	1.349	
TOTAAL GO	4.451	
2-KAMER WONING	24	1626
3-KAMERWONING	15	1108
1-KAMER STUDIO	4	148
GEMEENSCH.	-	148
TOTAAL WONING	43	