

Prijsvraag Herbestemming Tivoli

Juryverslag inzendingen tweede ronde

Oud@Utrecht

11 september 2014

Inleiding

Vijf deelnemers aan de eerste ronde zijn door de jury gevraagd om hun ontwerp uit te werken voor de tweede ronde. Alle vijf hebben zij dit gedaan. In dit verslag geeft de jury eerst enkele algemene indrukken. Daarna wordt per inzender een oordeel gegeven. Daarbij zijn de in het prijsvraagreglement genoemde criteria gehanteerd en is de mondelinge presentatie meegewogen. Vervolgens trekt de jury een conclusie. Het rapport wordt afgesloten met enkele aanbevelingen van de jury.

De jury wordt gevormd door Rob Dettingmeijer (onderzoeker en gastcurator geschiedenis en theorie van architectuur en stedenbouw aan het onderzoeksinstituut Geschiedenis en Cultuur van de Universiteit Utrecht), Guus Verduijn (algemeen directeur Woonzorg Nederland) en Ronald Willemsen (directeur Asnova Architecture). De jury wordt ondersteund door Mark van Gend en Jeroen de Leede (Vereniging Oud-Utrecht, Commissie Cultureel Erfgoed).

Overzicht van de inzendingen uit de tweede ronde

Binnen de Tuinen van Tivoli

Daan Briedé en Wouter van Riet Paap

contact: woutervrp@hotmail.com

cc. Tivoli

TenBrasWestinga

contact: roel@tenbraswestinga.nl

Low Budget Hostel Tivoli

2by4-architects

contact: info@2by4.nl

Ons Tivoli

NOHNIK Wieteke Nijkraake en Jorrit Noordhuizen

contact: jorrit.noordhuizen@gmail.com

Stadsherberg De Brouwerij

Rik van den Elzen en Leon Leeftink

contact: rikvandenelzen@hotmail.com

Beschrijving procedure

De inzendingen bestaan per deelnemer uit een aantal panelen op A2-formaat en een begeleidende tekst. Bovendien hebben de inzenders hun ontwerp mondeling toegelicht aan de jury. Daarna heeft de jury de inzendingen beoordeeld aan de hand van de presentatie en de vijf beoordelingscriteria zoals genoemd in paragraaf 4.2.2. van het reglement:

- 1 Geschiktheid van de voorgestelde functies voor dit pand en deze locatie
- 2 Meerwaarde van de aangedragen functies voor de binnenstad
- 3 Omgang met de monumentale waarden van het pand
- 4 Financiële haalbaarheid; herbestemmingskosten en toekomstige exploitatie
- 5 Marktpotentie van de voorgestelde functies

Algemene indrukken

De jury is heel enthousiast over de resultaten van de prijsvraag. Er is in de eerste ronde een breed scala aan ideeën geopperd. Aan de ene kant over functies die het complex zou kunnen krijgen. Aan de andere kant over ingrepen in de gebouwen, die de structuur en het uiterlijk versterken en de geschiedenis beter zichtbaar maken. In de tweede ronde laten vijf uitwerkingen zien wat de realiteitswaarde van de voorstellen is.

Tot de vernieuwende ideeën die uit de prijsvraag zijn gekomen, rekent de jury onder meer de voorstellen voor herbouw in een eigentijdse vorm van de vroegere kerktoren, het openen van het complex naar de Oudegracht door het leggen van een relatie met de Weesbrug en extra toegangen aan de grachtzijde en het maken van een dakterras.

De ideeënvrijheid en creativiteit is enigszins beperkt door de randvoorwaarden die Oud-Utrecht aan de inzendingen heeft gesteld. Bijvoorbeeld door het belang van monumentale waarden te benadrukken, door te vragen om de grote zaal als een geheel in stand te houden en door het verzoek om de financiële haalbaarheid te onderbouwen. Misschien is dit de reden dat radicale ingrepen bij de inzendingen zijn uitgebleven. Door meer ruimte te bieden aan het aanpassen en verwijderen van elementen met een beperkte cultuurhistorische waarde, waren er wellicht nog meer opmerkelijke mogelijkheden naar voren gebracht.

Het is de jury door de inzendingen nog duidelijker geworden dat de locatie twee sterk uiteenlopende reacties over de plaats in en het belang voor de stad kan oproepen:

1. Versterking van het karakter van woon- en stiltegebied dat – weliswaar in verval – het gebied voor de komst van het popcentrum kenmerkte.
2. Benadrukken van het belang van het gebied om juist een oost-west-verbinding voor de voetganger te leggen tussen Oudegracht en Springweg en het complex een verbindende rol te geven tussen de levendiger gebieden in het noorden en zuiden (Twijstraat).

Als het gaat om architectuur had de jury meer verwacht. Vrijwel alle inzenders zijn respectvol met het bestaande omgegaan. Dit hoeft aanvullingen en toevoegingen van een eigentijds karakter niet in de weg te staan, maar dergelijke toevoegingen – laat staan goed zichtbare ingrepen in de historische bouwmassa – ontbraken vrijwel geheel. Dit is misschien ook veroorzaakt door de strenge formulering van de voorwaarden voor wat betreft de omgang met historisch en archeologisch materiaal. Een herbestemmingsopgave vraagt eigenlijk meer om de inbreng van een binnenhuisarchitect dan van een 'gewone' architect. Opvallend is, ook in de tweede ronde, dat de meeste inzenders geen of summiere voorstellen voor gebruik en inrichting van de buitenruimten hebben. Alleen voor de in veel ontwerpen opengemaakte kloosterhof zijn ideeën uitgewerkt.

Beoordeling Binnen de Tuinen van Tivoli

Het voorstel is een combinatie van een restaurant in de grote zaal en wonen voor ouderen.

Verslag presentatie: Door de vergrijzing zal er in Nederland tot 2040 een stijgende behoefte aan ouderenhuisvesting zijn. In Utrecht zijn daarvoor woonservicezones ingesteld, waarbinnen behalve huisvesting ook voldoende voorzieningen voor ouderen zijn. De binnenstad bevat geen woonservicezone. Hier is wel een grote en groeiende behoefte aan ouderenhuisvesting, zeker ook voor zelfstandige en actieve ouderen. Deze functie sluit aan bij de zeer beperkte autoparkeermogelijkheden; de parkeerdruk zal moeten worden opgevangen door de parkeergarage bij de Springweg. Het complex zal niet helemaal worden afgesloten voor publiek; de kloostertuin wordt hersteld en toegankelijk voor publiek en ook de patio van het weeshuis wordt weer opengemaakt. Voor de brasserie in de grote zaal zullen de lichte en ruime structuur van het oorspronkelijke kerkgebouw worden hersteld; het verlaagde plafond wordt verwijderd en er komen moderne (niet-historiserende) deuren naar de binnentuin. Podium en balkon worden gehandhaafd, maar er komt een nieuwe trap naar het balkon, het plafond boven het podium zal worden verhoogd en hierin zal het glas-in-lood worden geplaatst dat door het openmaken van de patio van het weeshuis een nieuwe locatie nodig heeft. Op de oorspronkelijke plek zal de oude toren worden teruggebracht, in een eigentijds ontwerp; hierin komen kleine 'logeerkamers' voor tijdelijke bewoners of gasten van bewoners. Alle ouderenwoningen worden per lift bereikbaar, er zullen geen nieuwe dakkapellen worden aangebracht, en de bewoners kunnen kiezen tussen een 'dynamische' (grachtzijde) of 'rustige' (tuinzijde) woonomgeving. De regentenkamer krijgt een publieke functie en kan onder meer als trouwlocatie worden gebruikt.

Het eerste dat de jury opvalt aan deze inzending is dat het voorstel nauwelijks verder is uitgewerkt dan in de eerste ronde. Toen werd de suggestie gewekt dat het complex een centrum voor de buurt zou worden, in het bijzonder voor ouderen. Dat idee sprak de jury erg aan. De plek leent zich daar ook prima voor. Echter, in de uitwerking zoals die er nu aan is gegeven, komt dat idee niet uit de verf.

Er is geen relatie tussen de woningen aan de ene kant en de horecavoorziening en de kantoorruimte aan de andere kant. Als het complex het middelpunt van een woonservicezone zou moeten vormen, dan verwacht je dat er een relatie is met voorzieningen voor zorg en welzijn in of vlakbij het complex. Die ontbreekt in de plannen en er wordt helaas volstaan met een algemene verwijzing naar voorzieningen in de binnenstad. De kantoorruimte is veel te klein voor welzijn of zorg, passend bij een wooncomplex voor ouderen. Ouderen die hier gaan wonen zullen in eerste instantie vitale senioren zijn, die iets nuttigs voor zichzelf, elkaar of de samenleving willen doen. Maar daar wordt niet op ingesprongen. Een ruimte als de Regentenzaal zou hierin een rol kunnen krijgen, maar die krijgt een onduidelijke functie. De woningindeling is ook nauwelijks uitgewerkt.

Ruimtelijk gezien is het openmaken van de kleine binnenplaats in het weeshuisgedeelte een goede ingreep. Ook het verplaatsen van het glas-in-loodraam naar de grote zaal is een goed idee. De toevoeging van de toren is positief, maar qua architectuur mager en qua indeling onhandig. In de grote zaal is het openmaken van het plafond een verbetering, doordat de balkenstructuur zichtbaar wordt en er geen loze restructuur overblijft. De voorgestelde aantasting van het muurwerk van de grote zaal levert volgens de jury niet een meerwaarde op, die een dergelijke ingreep rechtvaardigt. Het openmaken van de verbinding tussen kloosterhof en tuin bij het pandhuis vindt de jury een rommelig beeld opleveren en bovendien een weinig comfortabele verbinding tussen de ouderenwoningen.

Positief zijn de voorstellen voor toepassing van zonnecellen, stadsverwarming en ventilatie met warmteterugwinning.

De exploitatieopzet is in orde, al vindt de jury dat er in verhouding te weinig budget is uitgetrokken voor 'algemene kosten'. De voorgestelde brasserie krijgt het financieel zwaar door de door inzender voorgestelde huurprijs.

Al met al is de jury van mening dat het functioneel goede idee niet op een overtuigende manier is uitgewerkt.

Beoordeling cc. Tivoli

Het voorstel is een tweesterren evenementenhotel. Een glazen binnentuin en de grote zaal vormen de openbaar toegankelijke kern van het hotel.

Verslag presentatie: Er worden vier historisch belangrijke periodes voor het complex als uitgangspunt genomen, op basis waarvan wordt geprobeerd de verschillende functies en interne samenhang duidelijker te maken. Daar wordt dan door uitgesproken hedendaagse toevoegingen een zelfbewuste vijfde historische periode aan toegevoegd, met geheel nieuwe gebruiksmogelijkheden. Dit is een proces waar veel verschillende partijen bij betrokken zijn en waarbij in onderling overleg afwegingen gemaakt zullen moeten worden over welke historische elementen op welke wijze behouden en ingepast moeten worden. De inzender stelt op basis van uitgebreid historisch onderzoek voor om de binnentuin te herstellen naar de oorspronkelijke kloostersituatie, alle latere toevoegingen te verwijderen, en in de (dan) aangrenzende wand van het weeshuisgebouw de ramen weer terug te brengen. De binnentuin krijgt een moderne glazen overkapping, waarmee een nieuwe publieke ruimte voor de stad wordt gecreëerd, en wordt met de zaal verbonden door onder meer de

kerkramen (vorm en locatie) terug te brengen. Bij het weeshuisgebouw wordt de patio opengemaakt en, na verder historisch onderzoek, kan eventueel besloten worden om binnen de lambrisering te verwijderen en/of de plafonds te verhogen. Inzender heeft de ambitie om alle installaties in het gehele complex onzichtbaar weg te werken, en laat met een overvloed aan voorbeelden van reeds gerealiseerde projecten zien ook zeker in staat te zijn tot het succesvol uitwerken van een dergelijke puzzel. Voor de verdere uitwerking van deze herbestemming zal nog veel aanvullend historisch onderzoek en discussie nodig zijn, en de inzender toont aan daar de ambitie en de capaciteiten voor te hebben.

De inzender heeft veel ervaring met het herbestemmen en verbouwen van historische panden. Dat komt tot uiting in een degelijk uitgewerkt plan. De jury is onder de indruk van de vakkennis en het vinden van zorgvuldige oplossingen voor bijvoorbeeld klimaatinstallaties.

De inzender kiest voor het terugrestaureren naar de situatie kort na de realisatie van het weeshuis aan de Oudegracht in 1839. Latere toevoegingen en verbouwingen hebben in de optiek van de inzender de ruimtelijke kracht van het complex verzwakt en worden daarom ongedaan gemaakt. Dit leidt bijvoorbeeld tot een verlaging en het terugbrengen van een pannendak op de zuidelijke kruisgang. De jury vindt dit een heldere en verdedigbare visie.

Een eigentijdse toevoeging is de glazen overkapping van de kloosterhof. Om drie redenen vindt de jury deze minder geslaagd: functioneel voegt deze extra binnenruimte weinig toe aan de aanwezige grote zaal, architectonisch wordt niet iets nieuws gepresenteerd en financieel past deze oplossing totaal niet bij het voorgestelde tweesterrenhotel.

In de mondelinge presentatie benadrukte de inzender het belang van het proces: in samenspraak met de opdrachtgever en overheden zoeken van de beste oplossingen. Bij de jury roept dat de vraag op wie zich verantwoordelijk voelt voor het eindresultaat: wie heeft de regie?

In de financiële onderbouwing is uitgegaan van een gemiddelde kamerhuur van € 88. Dat is nogal hoog voor een tweesterrenhotel in Utrecht. Daar staat tegenover dat de voorgestelde jaarhuur voor het complex erg laag is. Daardoor blijft er weinig over voor de aankoop van het pand – nog minder dan berekend door de inzender.

De jury denkt dat wanneer geld geen rol speelt, deze inzender een uitstekende restauratie van het pand kan verzorgen. Maar de keuze voor een tweesterrenhotel past niet bij de ambitie van het ontwerp.

Beoordeling Low Budget Hostel Tivoli

Het low budget hostel bevat goedkope overnachtingsmogelijkheden in diverse vormen, aangevuld met horeca en werkplekken.

Verslag presentatie: Een low budget hostel zou zeer goed aansluiten bij de gemeentelijke hotelvisie, waarin wordt gesteld dat de stad in dit marktsegment nog ontoereikend voorzieningen biedt. De locatie van het complex zou hiervoor ook perfect zijn; rustig, want niet middenin het winkelgebied, maar wel vlakbij alle winkels en culturele instellingen. De inzender heeft echter de ambitie het

complex niet alleen voor toeristen maar ook voor de Utrechtse een nieuwe functie te geven. Hierbij is voor de inzender belangrijk dat de tuinzijde van het complex beter wordt geprofileerd en met name dat de grachtzijde veel beter wordt ontsloten en echt als toegang voor het gehele complex gaat fungeren. Dit laatste wordt gerealiseerd door de onderste laag van het weeshuisgebouw aan de Oudegracht zoveel mogelijk transparant te maken en indien mogelijk een doorkijk vanaf de straat te creëren naar de nieuwe binnentuin. Ook aan de andere zijde van de grote zaal, bij het pandhuis, wordt een nieuwe binnentuin gecreëerd, die beide door middel van deuren en nieuwe ramen worden verbonden met het tussenliggende kerkgebouw. Het dak boven het podium van de grote zaal zal worden ingericht als openbaar terras, met uitzicht op de Domtoren. De zaal, inclusief het balkon, krijgt een zeer flexibele indeling, met cabines die als hostelkamer fungeren maar die ook ingeklapt en verwijderd kunnen worden om de zaal voor gelegenheden te transformeren tot grote open ruimte. Intern wordt er een routing aangebracht die het mogelijk maakt voor het publiek om vanaf de grachtzijde, door het complex, naar de tuinzijde te komen. Voor de realisering van de plannen schetst de inzender een flexibel groeiscenario, met mogelijkheden voor een geleidelijke uitbreiding van het hostel (of wellicht juist van de andere functies), waarbij het wel belangrijk is dat er een duidelijke regie blijft plaatsvinden, bijvoorbeeld door een nieuw op te richten stichting van basisgebruikers van het complex.

Functioneel belooft dit een heel levendig complex te worden: er is van alles mogelijk in het pand. Door het gebruik van flexibel meubilair zijn veranderingen in het gebruik gemakkelijk te realiseren. Dit is een relatief goedkope en duurzame oplossing voor de inrichting van het pand. Er is heel goed nagedacht over een gefaseerde realisatie en over wijzigingen in de tijd. De inzender presenteert geen vast eindbeeld, maar geeft regie aan functionele veranderingen. Wel vraagt de jury zich af of niet beter kan worden gestart aan de voorzijde van het complex in plaats van achterin.

Bij sommige invullingen heeft de jury haar twijfels, bijvoorbeeld het maken van een camping op het achterterrein en de slaapzaalachtige invulling van de Regentenkamer. De inrichting van een dakterras boven het podium van de zaal zou technisch nog wel eens lastig kunnen zijn, maar belooft wel een unieke verblijfsplek te worden.

Een aantal aanbouwen wordt verwijderd, maar minder rigoureuus dan bij andere inzenders. Enthousiast is de jury over het creëren van vijf ingangen aan de Oudegracht. Hierdoor en door de openheid achter de ingangen is er een doorkijk gemaakt vanaf de gracht door het gebouw heen naar de opengemaakte kloosterhof. Je hoeft niet eerst een gang door om te ontdekken hoe interessant het complex is.

De jury vraagt zich wel af waarom deze functie op deze plek moet komen. Kan zo'n hostel niet net zo goed elders in de stad worden ingepast, in een ander groot gebouw? Door de zeer flexibele wijze waarop de voorgestelde functies in het complex worden ingepast hoeven er weliswaar geen ingrijpende aanpassingen te worden uitgevoerd aan het rijksmonument, maar er wordt zodoende ook niet echt een relatie gelegd tussen het historische complex en de nieuwe hostelfunctie.

De restauratiekosten worden hoger doordat inzender een optelfout heeft gemaakt. Niettemin zijn deze erg laag geraamd. Daarnaast is er een dubbeltelling in de huurinkomsten. Een bruto aanvangsrendement van 25% is aanzienlijk hoger dan gebruikelijk. Kortom, op de financiële onderbouwing valt het nodige af te dingen. Desondanks lijkt deze functie financieel haalbaar te zijn.

Positief is dat behalve in de vastgoedexploitatie ook inzicht wordt gegeven in de exploitatie van hostel en restaurant.

Het is jammer dat de tekst wordt ontsierd door taalfouten.

Al met al oordeelt de jury overwegend positief op deze inzending: functie en ambitie passen bij elkaar en het groeimodel getuigt van realiteitszin. Ook het maken van een (visuele) verbinding tussen de Oudegracht, de binnentuin en daarna de route naar de Springweg kan voor de hele binnenstad een verrijking zijn.

Beoordeling Ons Tivoli

De inzender stelt diverse functies voor rond het thema Lifestyle anno 2014. Centraal daarin staat een badhuis. Op de bovenverdiepingen komen woningen.

Verslag presentatie: De inzender heeft geprobeerd de opgave van de prijsvraag zo breed mogelijk op te vatten en te zoeken naar een herbestemming met zoveel mogelijk maatschappelijk draagvlak. Een nieuwe culturele functie wordt daarbij uitgesloten; de concurrentie met onder meer het nieuwe TivoliVredenburg is daarvoor te groot en er wordt ook steeds meer bezuinigd op cultuur. Er is wel een steeds groter wordende aandacht voor gezondheid en duurzaamheid die mogelijkheden biedt. Een groot deel van het complex is nu verborgen en onbekend. Het is een mooie uitdaging om mensen dit te laten ontdekken en middenin de stad een plek te creëren waar iedereen naartoe kan voor rust of om anderen te ontmoeten. De historische gebouwen zijn te verschillend om één nieuwe functie aan het complex te geven. De interne route door het complex zal wel worden verbeterd en openbaar worden gemaakt, maar er zijn geen nieuwe interne verbindingen nodig. De gebouwen krijgen allemaal als zodanig een specifieke nieuwe commerciële functie, maar wel onder één thema zodat ze elkaar versterken en profiteren van elkaars publiek. De regentenzaal wordt een kookstudio en ruimte voor workshops, het pandhuis een koffiebranderij, en daar tussenin komt een vintage meubelwinkel. Het badhuis in de voormalige kerk wordt de primaire publiekstrekker. Op de verdiepingen komen woningen; die zorgen zowel voor inkomsten als voor levendigheid. In combinatie met de spreiding van uiteenlopende, op elkaar afgestemde commerciële functies zorgt dit voor een spreiding van bezoekers over de dag. Een belangrijk punt voor de inzender is duurzaamheid, waarbij het complex integraal wordt aangepakt om innovatieve voorzieningen aan te brengen. Voor de gebruikers van het complex komt er een energiecoöperatie. Er wordt gewerkt met een groeimodel, waarin desgewenst ruimte is voor de huidige huurders. De presentatie wordt afgesloten met enkele filmpjes van geïnteresseerde ondernemers die vertellen waarom ze deel zouden willen nemen aan dit project.

Sterk aan deze inzending is dat de initiatiefnemer contact heeft gelegd met allerlei partijen voor de uitwerking van hun idee. Zo zijn er voor diverse functies concrete gegadigden als ondernemer. Dat is overtuigender dan menig marktonderzoek. Daarnaast geeft inzender aan hoe een geleidelijke herontwikkeling mogelijk is. Een consequentie kan zijn dat een functie die nu leeft, over enkele jaren wordt vervangen door een op dat moment actuele functie, die (ook) past binnen het thema lifestyle. Inzender kan zich, aldus mondeling toegelicht, zelfs voorstellen dat de centrale badhuisfunctie wordt ingeruild voor iets anders.

Elk gebouwdeel binnen het complex heeft als min of meer zelfstandig deel van het complex een eigen commerciële functie gekregen. Consequent liggen de commerciële voorzieningen op de begane grond en zijn boven woningen gemaakt. Het beeld van een badhuis in de grote zaal is heel verleidelijk. Het lijkt alsof de zaal ervoor is gemaakt. Wel valt de kale inrichting op, anders dan de uitwerking die de inzender aan enkele andere ruimten heeft gegeven. De situering van de voorgestelde functies in het pand is niet altijd even gelukkig. Waarom ligt een vintagewinkel helemaal achter in het pand en bevindt zich de nagelstudio op een centrale plek? Ook de meeste kelders worden in deze inzending benut. Daarentegen is de uitwerking van de buitenruimten mager (kloosterhof) of afwezig.

Veel bestaande gebouwdelen zijn in dit ontwerp intact gelaten. Inzender heeft aangegeven dat herbouw van de toren, waardoor het complex zichtbaar wordt in de stad, minder past bij het concept van Tivoli als verborgen plek. Voor de jury is zo'n reactie een voorbeeld van de mate waarin de initiatiefnemer over de inzending heeft nagedacht. Ook duurzaamheidsaspecten krijgen aandacht, maar vragen om verdere uitwerking. De woningen zijn zorgvuldig in de bestaande gebouwen ingepast, waardoor elke woning zijn eigen karakter krijgt.

De financiële opzet is niet sluitend. De verbouwkosten zijn hoog, maar volgens de jury daardoor waarschijnlijk realistisch. De inkomsten zijn aan de lage kant, waardoor de door inzender gehanteerde aankoopprijs niet haalbaar is. Maar de jury denkt dat met name de huurprijzen voor de woningen hoger zouden kunnen – zeker door de inpandige aanwezigheid van voorzieningen voor wellness. In tegenstelling tot de andere inzenders wordt hier ook ingegaan op de financiering van de investering. Waarschijnlijk te optimistisch, maar er is in ieder geval over nagedacht.

De jury heeft veel lof voor deze inzending, met name door de gekozen functies, de flexibiliteit in functies en gefaseerde ontwikkeling en door het zoeken naar draagvlak bij andere partijen. De jury zou de gemeente in overweging willen geven de inzender in contact te brengen met de huidige gebruikers en te zien of een begin met de voorgestelde benadering kan worden gemaakt.

Beoordeling Stadsherberg De Brouwerij

Dit ontwerp bevat een brouwerij in de grote zaal, een restaurant, vergaderruimten en overnachtingsmogelijkheden in de vorm van een herberg.

Verslag presentatie: In de huidige situatie worden veel ruimtelijke aspecten van het complex volledig onbenut, terwijl andere (vaak vrij recent toegevoegde) aspecten juist nutteloos zijn geworden. De interne structuur zal daarom verbeterd worden, onder meer door de kloostergang door te trekken en de binnentuin weer open te maken. De nieuwe buitenruimtes middenin het complex zullen voor een beter overzicht zorgen. De hoofdstructuur van het complex wordt zoveel mogelijk publiek toegankelijk gemaakt, zodat er een openbare doorgang door het gehele complex ontstaat. Een nieuwe functie mag in ieder geval geen grote parkeernoodzaak hebben, want dit is onmogelijk te faciliteren. De inzender heeft geconstateerd dat er een tekort is aan low budget hostels, zeker voor grotere groepen. Daarnaast is er een groei aan ambachtelijke microbrouwerijen. In een combinatie van deze twee liggen mogelijkheden. Het kerkgebouw wordt herbestemd tot brouwerij met brasserie; de grote ketels komen op en in het podium en de apparaten voor de andere stadia van het brouwproces worden

verspreid over de zaal, om daarmee een route te creëren. De bekleding van het balkon en van de rest van het interieur wordt in hout uitgevoerd en er wordt door middel van glazen deuren en nieuwe ramen een verbinding gemaakt met de binnentuin. De overige gebouwen worden vrijwel niet aangepast en alleen getransformeerd tot hostelkamers. De spiegelzaal wordt behouden als zaal en zal als proeverij gaan fungeren. Om dit plan te kunnen realiseren zal de gemeente als verhuurder op moeten treden of het complex tegen een zeer gereduceerd tarief moeten verkopen. Daar krijgt de stad dan wel, in plaats van alleen maar woningen, een mooie nieuwe voorziening voor terug die zowel voor Utrechters als voor toeristen interessant is.

De jury vindt het idee van een brouwerij leuk. Echter, het brouwproces is iets anders dan een toneelvoorstelling. De inzender maakt niet duidelijk wat er leuk is aan het kijken naar het bierbrouwen. Rechtvaardigt het proces de plaatsing van twee ketels op het podium van de grote zaal? De zuidwand van de grote zaal wordt geheel vervangen door een nieuwe wand met veel glas. De architectuur van die nieuwe wand sluit niet aan op de structuur van de zaal. Ook de oude lampen hangen op vreemde plekken en zijn deels verdwenen. De betimmering in de grote zaal vindt de jury hier niet passen. Inzender gaat niet in op de warmte en geur die ontstaan bij het brouwproces. Hoe wordt hiermee omgegaan?

In het weeshuis en pandhuis is de bestaande indeling gehandhaafd. Dat is een oplossing die past bij het gebruik als herberg. Opmerkelijk is het grote aantal keukens dat het pand bevat. Goed is dat ook de werfkelder een functie krijgt. Jammer is dat er geen in pandige verbinding met de rest van het complex wordt gemaakt.

Positief is dat inzender ook ideeën heeft uitgewerkt voor de buitenruimten en tuinen.

De financiële onderbouwing gaat uit van de door de gemeente genoemde vraagprijs, maar laat ook zien dat die te hoog is, gegeven de benodigde investeringen. De 'algemene kosten' zijn te laag ten opzichte van de verbouwkosten. Opbrengsten uit de ruimte voor de brouwerij en zalen zijn niet ingeschat.

De jury vindt dat over de uitwerking te weinig is nagedacht. Zowel waar het gaat om de architectuur, als technisch, als financieel.

Conclusie

De jury stelt aan het bestuur van de Vereniging Oud-Utrecht voor om twee prijzen uit te reiken:

1^e prijs voor NOHNIK met het voorstel Ons Tivoli, een bedrag van € 5.000.

2^e prijs voor 2by4-architects met het voorstel Low budget hostel Tivoli, een bedrag van € 3.000.

Aanbevelingen

De resultaten van de prijsvraag worden aangeboden aan de gemeente Utrecht, de eigenaar van het pand. Bij het zoeken van nieuwe functies en het vaststellen van randvoorwaarden waaraan die moeten voldoen vindt de jury dat goed geput kan worden uit de inzendingen en dat het combineren

van ideeën van verschillende inzenders weer nieuwe mogelijkheden biedt. Hierna wordt ingegaan op waardevolle ingrediënten voor de uiteindelijke herbestemming.

Sommige inzenders hebben voorstellen gedaan voor fasering, een groeimodel en flexibele inrichting. Dat is praktisch, financieel verstandig en past goed bij het behouden van monumentale waarden.

Het complex is nu erg gesloten en in zichzelf gekeerd. Door het openen van het complex richting Oudegracht en eventueel zelfs zicht vanaf de Oudegracht op een opengemaakte kloosterhof te bieden, nodigt het complex voorbijgangers uit voor een kijkje.

Gegeven de grootte en samenstelling van het complex moet worden gezocht naar een combinatie van functies en naar vormen van gebruik die elkaar thematisch versterken. Tegelijkertijd is een heldere ruimtelijke onderverdeling tussen publieke en private functies gewenst.

De jury vindt dat ideeën voor het herbouwen van een toren zeker niet bij voorbaat terzijde moeten worden geschoven en dat de binnenstad wel een nieuwe toren verdient, die past in de historische context. Er zijn veel oude torens verdwenen en hier is een kans om één van die verdwenen beeldbepalende oriëntatiepunten te herstellen.

Onderbelicht in deze prijsvraag (met name in de tweede ronde) is het gebruik van kelderruimten en de mogelijkheid van transport over water via de gracht. Het bleek niet mogelijk om de deelnemers over dit aspect van het complex voldoende informatie te bieden om dit in hun inzending uit te kunnen werken. Dit vergt nader technisch onderzoek door de eigenaar van het complex: kan de werfkelder worden verbonden met het complex en een nuttige functie krijgen?

De jury vindt de wenselijkheid van het wel of niet door de gemeente verkopen van het pand een kwestie die afhankelijk is van de gewenste functies. Ook de verkoopprijs hangt daarvan af. Sommige functies leveren meer op dan andere. Bepaalde functies zijn interessanter voor de binnenstad en/of voor de inwoners dan andere. De verkoopprijs is een afgeleide daarvan. De wens om op de korte termijn eenmalig geld te verdienen op deze locatie zou van weinig ambitie getuigen vanuit de gemeente voor de verdere ontwikkeling van de binnenstad en gaat voorbij aan de sleutelpositie die juist dit gebied kan vervullen in het meer genieten en waarderen van de stad als geheel.

Op basis van de bij deze prijsvraag opgedane ervaring verdient het aanbeveling om voor alle complexe herbestemmingen ideeën te genereren door een brede prijsvraag. Het is nuttig om de bevolking meer verantwoordelijkheid te geven bij het aandragen van oplossingen. Dit blijkt namelijk niet alleen voor meer maatschappelijk draagvlak te zorgen maar levert ook veel waardevolle informatie op over wat er wenselijk en vooral ook praktisch mogelijk is in het kader van herbestemming. Voor gebouwen als het postkantoor op de Neude, de gevangenis aan het Wolvenplein, de Pastoefabriek, of de Neudeflat kan de gemeente of de desbetreffende eigenaar in weinig tijd en tegen beperkte kosten een grote hoeveelheid suggesties verzamelen. Gebruik de aanwezige kennis en creativiteit in de samenleving en beperk die creativiteit in het eerste stadium van een dergelijk herbestemmingproces niet door te veel randvoorwaarden te stellen. Daarbij zouden misschien meer dan bij deze prijsvraag is gebeurd ook de stedenbouwkundige aspecten aandacht kunnen krijgen.