



Het Tivoli complex heeft door de vele verbouwingen en herbestemmingen in de tijd enkele belangrijke historische waarden verloren, waardoor het complex zich hedendaags kenmerkt als een doolhof waarvan de interne en externe structuur niet leesbaar is. Het complex raakt een groot deel van zijn functies kwijt met het vertrek van Tivoli, in de plaats komt wederom een culturele, laagdrempelige functie voor de stad Utrecht. Vanuit verschillende benaderingshoeken zal er een toelichting worden gegeven op het voorstel 'Stadsherberg de Brouwerij' met als leidraad de historische en monumentale waarden.

RUIMTELIJKE INGREPEN

Door het terugbrengen van de historische binnentuin manifesteert het complex zich als een open en transparante aaneenschakeling van afzonderlijke gebouwen in plaats van een verklonterde samenhang. De binnentuin zorgt naast verbetering van de externe structuur ook voor licht, lucht en ruimte, en laat op die wijze het complex weer ademen. Door de bestaande interne structuur naast deze ingreep zoveel mogelijk te gebruiken, wordt getracht de eigen karakteristieken van de gebouwen meer herkenbaar te maken en de monumentale waarden te handhaven of waar mogelijk te versterken.

De interne ontsluitingsstructuur loopt via het historische pandhof langs de binnentuin met uitzicht op de grote zaal, het weeshuis en de kloostervleugel, waardoor in de beleving van de gebruikers het complex weer leesbaar is. Achter de voormalige foyer van de grote zaal loopt de ontsluiting met een zichtlijn naar het pandhuis. De interne ontsluitingsstructuur bevindt zich op deze plek wederom langs de binnentuin met uitzicht op de omliggende panden. De binnentuinen fungeren dus als belangrijke schakels in de leesbaarheid van de interne en externe structuur. De bestaande aanbouwen met positieve historische waarde en wenselijk behoud in de binnentuinen zijn ingepast in het ontwerp. Mocht na nader overleg met instanties het toch mogelijk zijn om deze te verwijderen dan zou dit ten goede kunnen komen aan de overzichtelijkheid van het complex als geheel.¹ De afzonderlijke gebouwen met eigen karakteristieken zijn door de ontsluitingsstructuur en binnentuinen gescheiden en krijgen ieder een eigen functie welke daarop aansluit.

Grote zaal

De allure van de grote zaal blijft behouden en is versterkt door de functie als ketelzaal van de brouwerij in hart van het complex. Met de ruimtelijkheid van deze zaal als decor, is deze ruimte uitstekend geschikt voor een extra dimensie van reflecterende objecten, 'de brouwketels'. In de zaal genieten de toeschouwers van de nieuwe voorstelling, 'het brouwen'. Op een terughoudend eigentijdse manier zijn de openingen van de voormalige kerk weer zichtbaar gemaakt. Door de nieuwe puien op de begane grond is de relatie gelegd met de

binnentuin en de voormalige kloostergang. 'Het orgel' van druktanks refereert met een knipoog naar het verleden als kerk.

Weeshuis

De ruimtes van het weeshuis zijn uitermate geschikt om te transformeren tot slaapvertrekken. De hoge ruimtes met uitzicht op de Oude Gracht zorgen voor een onvergetelijke en historische overnachting. In de huidige structuur is gebruik gemaakt van de bestaande openingen en waar nodig zijn nieuwe openingen gemaakt of dichtgezet om de veiligheid van de verblijven te garanderen.

Kloostervleugel

De kloostervleugel is getransformeerd tot restaurant waar wordt gedineerd met uitzicht op het park. Het gebruik van duurzame en warme materialen zorgt voor een sfeer die aansluit bij de overige panden in het complex, zodat de relatie niet alleen structureel, maar ook visueel wordt beleefd. De kloostervleugel blijft in zijn geheel in tact waardoor de ruimtelijke kwaliteit en de historische waarde van de zaal niet verloren gaat, maar een nieuwe betekenis krijgt. Op de verdieping zorgt de diepte van de ruimte voor een licht, transparant, open uiterlijk. Deze kwaliteiten worden gebruikt in de beleving van het interieur met lange tafels, wat goed aansluit bij de functie als proeverij.

Roghmuscaethuis

De bijzondere ruimtes op de begane grond van het Roghmuscaethuis zijn behouden en krijgen de functie van multifunctionele zalen en kantoren, waarbij vergaderen en presenteren mogelijk is. Ze kunnen goed gebruikt worden als startpunt voor excursies en rondleidingen in de brouwerij. Op de verdieping zijn slaapvertrekken gesitueerd die aansluiten bij de huidige structuur van het pand zodat er minimale bouwkundige ingrepen nodig zijn.

Pandhuis

De begane grond van het pandhuis is volledig voorzien van de nodige administratieve en functionele ruimtes om als zelfstandige herberg te kunnen functioneren. De verdiepingen zijn zo ingedeeld dat de huidige indeling van kantoorruimtes grotendeels is behouden en gemakkelijk kan worden getransformeerd tot slaapzalen met uitzicht op de historische binnentuin.

Binnentuinen

De binnentuinen dienen niet alleen voor de ruimtelijke structuur en leesbaarheid van de belendende gebouwen, maar krijgen omsloten door de afzonderlijke gebouwen een unieke karakter. In de zomer dienen de binnentuinen als terrassen en staan ze in relatie met de omliggende ruimten.



ARCHITECTONISCHE HOUDING

Het architectonisch ontwerp voor de 'Stadsherberg de Brouwerij' vraagt een sensibiliteit met de specifieke sociale, ruimtelijke en historische kenmerken van het Tivoli-complex. Gezien de huidige staat van het complex is het van primair belang om de afzonderlijke historische gebouwen te renoveren om ze te voorzien van de huidige bouwregelgeving en ze te behouden voor de huidige en toekomstige generaties. Per gebouw en ruimte zal zorgvuldig moeten worden bekeken welke architectonische ingrepen noodzakelijk zijn, deze worden in essentie getoetst aan de monumentale, eigen karakteristieken van de gebouwen. Deze architectonische ingrepen zijn analoog aan het bestaande en op een terughoudende manier eigentijds ontworpen, het betreft hier aanpassingen aan wanden, ramen, vloeren en daken. De nieuwe puien die de grote zaal verbinden met de binnentuinen zijn hier een voorbeeld van. Het is belangrijk de bestaande historie van panden niet te overschreeuwen, maar wel duidelijk te maken dat deze ruimtelijke ingrepen niet origineel zijn. Dit is bereikt door deze puien een net andere kruisverdeling te geven dan de andere puien in het complex, waardoor het ook mogelijk is om op de begane grond deuren te realiseren.

Secundair zijn de ingrepen die de nieuwe functies van 'Stadsherberg de Brouwerij' tonen, deze zijn herkenbaar aan de afwijkende materialisatie die contrasteert met het bestaande. Het betreft de ingrepen aan het interieur, zoals de trapsgewijze oplopende tribune van de grote zaal. Deze kenmerkende ruimtelijke eigenschap van de grote zaal is versterkt door het te bekleden met duurzaam hout en het te laten eindigen in een 'orgel van druktanks'. Dit is een visuele referentie en een knipoog naar de geschiedenis van de grote zaal als kerk, welke momenteel niet zichtbaar is.

OMGANG MET DE OMGEVING

De functies zijn bewust gekozen, zodat er minimaal overlast is voor omwonenden met betrekking tot parkeren en expeditie verkeer. De functies zijn sterk gericht op doelgroepen die te voet zullen komen. Het expeditie verkeer vindt met kleine vrachtwagens en bestelbussen plaats via de voorzijde, omdat het een microbrouwerij en herberg betreft zal de intensiteit hiervan niet groter zijn dan voorheen bij poppodium Tivoli. Het grootste deel van het gebrouwen bier wordt geconsumeerd in het complex of in de winkel verkocht en daardoor is het expeditieverkeer beperkt door het exclusieve karakter.

Aan de voorzijde bevindt zich naast de hoofd- en neveningang ook de winkel van de brouwerij in de werfkelder i.v.m. de praktische ontsluiting via de gracht. Aan de achterzijde is het belangrijk om de rust in het park voor omwonenden te handhaven, het complex is hier ontsloten via de kloostergang en het pandhuis.

De inrichting van het park kan plaatsvinden in samenspraak met omwonenden, het verbouwen van hop voor de brouwerij is hierin een belangrijk element. De functies in het complex aan de achterzijde: de herberg, het restaurant en de zalen, zijn bewust gekozen zodat zowel de ruimtelijke en architectonische kwaliteiten van deze panden behouden kunnen blijven en de omwonenden vanaf circa 22:00uur volledige stilte hebben. Met geluidswerende puien tussen de binnentuinen en de grote zaal, de ketelzaal met café en bar, wordt overlast voor directe omwonenden beperkt na dit tijdstip.

MEERWAARDE VOOR DE (BINNEN)STAD

De specifieke meerwaarde van 'Stadsherberg de Brouwerij' voor de (binnen) stad zit vooral in de combinatie van de twee voorgestelde functies die elkaar versterken.

Enerzijds is het van toegevoegde waarde door het trekken van low-budget toeristen naar de stad Utrecht in een uniek historisch gebouw, op een unieke locatie aan de Oude Gracht op loopafstand van het station en centrum. De herberg is door zijn omvang, ontsluiting en extra functies als presentatie(zalen) uitermate geschikt voor grote groepen en klassen die het als startpunt willen gebruiken voor excursies. Een uniek visitekaartje voor de (binnen)stad Utrecht, waar bewoners trots op kunnen zijn.

Anderzijds wordt het gebouw toegankelijk voor alle inwoners en bezoekers van Utrecht. De kloostergang biedt overdag doorgang naar het rustige park aan de achterzijde en de brouwerij met zijn historische binnentuinen trekt publiek op loopafstand van het centrum. Een uniek, lokaal Utrechts biermerk haalt het publiek over om wat verder te lopen vanaf het centrum. Bovendien kunnen zij leren van het bierproces kijkend naar het podium in de ketelzaal of door een rondleiding.

Deze meerwaarde betreft de sociale infrastructuur van toeristen, bewoners en bezoekers in Utrecht. Fysieke meerwaarde wordt bereikt door het behoud van historisch erfgoed voor de huidige en toekomstige generatie, waardoor verloedering wordt voorkomen. Economische meerwaarde vindt niet alleen plaats door werkgelegenheid en eigen functies, maar is ook van belang voor de rest van de (binnen)stad door het trekken van toeristen, en eventueel zelfs voor lokale boeren door afspraken te maken over het verbouwen van granen en hop.



INTEGRATIE CONSTRUCTIE EN (KLIMAAT)INSTALLATIES

Door de bestaande interne structuur zoveel mogelijk te gebruiken, zijn er geen grote constructieve aanpassingen noodzakelijk aan het complex met uitzondering voor de installaties van de brouwerij. Het grootste deel van deze installaties bevindt zich op het podium, de ruimte onder het podium is geschikt om deze installaties met een stalen constructie af te dragen aan de bestaande funderingen. Ter plaatse van de opslag- en fermentatietanks in de zaal is het in positief scenario mogelijk dat de vloer de installaties kan dragen. In negatief scenario zijn er extra paalfunderingen nodig of een constructie waarmee de belasting wordt afgedragen naar de bestaande funderingen.

De bestaande structuur biedt diverse mogelijkheden om ruimte te reserveren voor warmte-, lucht-, sprinkler- en elektra-installaties. Een technische ruimte is gereserveerd op de 3e verdieping boven de grote zaal. Boven het verlaagd plafond van de grote zaal, op de platte daken achter de voormalige foyer en tussen de vloer- en dakbalken zijn mogelijkheden om de installatieruimte te verbinden met de overige panden van het complex en het daarna per pand afzonderlijk te integreren. De gemeenschappelijk gedeelde badkamers en toiletten van de herberg maken het gemakkelijk om de bestaande interne structuur zoveel mogelijk te handhaven.

HET BROUWPROCES IN RELATIE TOT DUURZAAMHEID

Het brouwproces is onderzocht om kennis te nemen van welke installaties nodig zijn om een microbrouwerij op te richten. Een aantal referenties zijn bezocht, waaronder de Jopenkerk in Haarlem, waardoor een goed beeld is gevormd van wat de mogelijkheden zijn met een microbrouwerij. Het brouwproces wordt kort toegelicht op de poster. De installaties zijn op zo'n manier in de grote zaal geplaatst zodat een logische sequentie is bereikt en het brouwproces vanaf overal waarneembaar is. Voor het brouwen van bier is veel water en energie nodig, we hebben ons verdiept in een aantal mogelijkheden m.b.t. duurzaamheid welke geen afbreuk doen aan de historische kwaliteit van het complex.

Een opsomming van mogelijkheden met betrekking tot duurzaamheid:

- Een brouwerij gebruikt gemiddeld 4,5 hl water per hl bier. Onderzocht zal worden welk watergebruik in Utrecht voor het milieu het meest gunstig is: eigen bron, water uit de gracht of leidingwater
- Zonnepanelen op de daken van de grote zaal dienen om de energievraag te beperken
- Zonneboilers om het benodigde water bij het brouwen vooraf op te warmen en energievraag te beperken

- Het terugwinnen van energie uit de vrijgekomen stoom tijdens het brouwproces voor bijvoorbeeld het verwarmen van kamers in de herberg
- Wettelijk bepaald dient al het afvalwater van de brouwers in Nederland gezuiverd te worden. Met behulp van Anaerobe bacterien kan tijdens dit proces methaangas worden geproduceerd en gebruikt worden om energie op te wekken voor het brouwproces
- Het direct tappen vanuit de druktanks om onnodig verpakkingsmateriaal te voorkomen. Het verpakkingsmateriaal dat toch wordt gebruikt is van een hoge recyclewaarde
- De granen die gezuiverd worden uit het bier om het te klaren en helder te maken kunnen gebruikt worden door lokale boeren
- Duurzame samenwerking met lokale boeren om granen te verbouwen en mout voor het brouwproces te produceren
- Het zelf verbouwen van een deel van de hop in het park aan de achterzijde van het complex

FUNCTIONELE MARKTPOTENTIE

'Stadsherberg de Brouwerij' is een combinatie van de functie als stadsherberg met mogelijkheden tot low-budget overnachten in het centrum van Utrecht met een functie als brouwerij die als laagdrempelige publiekstrekker kan dienen voor het complex. De functies zijn een 'nieuwe' jas voor het gebouw, maar sluiten ook naadloos aan op de historie van het pand.

Stadsherberg

In de Quickscan hotelmarkt Utrecht wordt geconcludeerd dat de stad zich profileert als een belangrijke locatie voor zowel toeristische als zakelijke doelgroepen. De gemeente probeert de bereikbaarheid van haar stad te verbeteren wat leidt tot een verder groei in de vraag naar hotelovernachtingen in Utrecht. De gemiddelde cumulatieve verwachte groei van de vraag naar overnachtingen, uitgaand van een positief scenario, zal leiden tot een groei van 61,4% in 2020. Door deze groei zal er naar verwachting een marktruimte ontstaan van 512 tot 936 hotelkamers. In vergelijking met de vier andere grote steden in Nederland heeft Utrecht een relatief laag kameraanbod voor laagsegment overnachtingen. In Utrecht is er op dit moment geen mogelijkheid om grote groepen low-budget toeristen of bijvoorbeeld studenten of schoolklassen onder één dak in de stad te ontvangen.² Dat geeft aanleiding om te stellen dat een stadsherberg met laagsegment overnachtingen in de binnenstad van Utrecht een uitstekend uitgangspunt kan bieden om te voldoen aan deze vraag.

Brouwerij

De brouwerij past uit historisch perspectief naadloos in het stadscentrum van Utrecht en het Tivoli complex. Ten tijde van het klooster was er eerder



een brouwerij ondergebracht.³ In de middeleeuwen bevonden zich dertig brouwerijen langs de Oude Gracht, destijds was het een goed alternatief voor water gezien de slechte hygiëne.

Vandaag de dag is er een verschuiving van de massaproductie van De Grote Drie (Heineken, Grolsch en Bavaria) naar kleinschalige, ambachtelijke microbrouwerijen met speciaal bier in Nederland. In april 2013 waren er 173 microbrouwerijen, waarvan de helft opgericht in de laatste 8 jaar. Deze innovatieve biermarkt brengt experimentele initiatieven met zich mee in de vorm van het combineren van bier met eten, gebruik van nieuwe combinaties en nieuwe soorten van hop, nieuwe bierstijlen vanuit het buitenland (IPA, porters en stouts), herintroductie van oude bieren en het rijpen van bieren in experimentele en traditionele vaten. Niet alleen de Nederlanders lijken warm te lopen voor deze nieuwe bieren, de export van onze microbrouwerijen gaat door heel Europa en Noord-Amerika, in het Amerikaanse artikel 'The new Dutch beer: Holland's craft scene emerges' zijn als voorbeelden Brouwerij het IJ uit Amsterdam en Brouwerij de Molen in Bodegraven genoemd.⁴

FINANCIËLE HAALBAARHEID

De (ver)bouwkosten van de 'Stadsherberg de Brouwerij' zullen neerkomen op € 6.309.000,- exclusief btw, uitgaand van € 1500,-/ m2 bvo voor horeca en brouwerij en € 1200,-/ m2 bvo voor de herberg en algemene ruimten (routing en installaties). Dit bedrag is bepaald naar aanleiding van de huidige staat van het complex waarbij een ingrijpende renovatie nodig is om de nieuwe functies in het gebouw te voorzien van de huidige bouwregelgeving en esthetische kwaliteit. Door functies en een werkwijze te kiezen waarbij de historische structuur zoveel mogelijk wordt gehandhaafd, is dit bedrag aannemelijk lager dan de € 1850,-/ m2 bvo van de Quickscan Bibliotheek en Artplex⁵.

Er is bewust voor gekozen om een brouwerij aan het programma toe te voegen om de herberg rendabel te maken. De exploitatieopbrengsten van de herberg zijn omgerekend circa € 80,- / m2 VVO en daardoor aannemelijk lager dan de markthuren van de brouwerij en horecavoorzieningen van respectievelijk € 250,- / m2 VVO en € 300,- / m2 VVO exc. terrassen. Deze markthuren zijn gebaseerd op een vijftal referenties van huurtransacties voor horeca in Utrecht binnen de gracht in de afgelopen vijf jaar. De exploitatieopbrengsten van de herberg zijn berekend met een markthuurlen van 14,5% van de omzet, welke is gebaseerd op basis van 182 bedden, een overnachtingsprijs van €25,- per nacht (incl. ontbijt) en een bezettingsgraad van 67,5%. Alle waarden zijn gebaseerd op referenties en marktonderzoek.

Uit de financiële haalbaarheid in de bijlage blijkt dat onder de voorwaarde dat de (aan)koopkosten aangepast worden op de meerwaarde van de functies

voor de stad het plan financieel haalbaar is. Een aantal scenario's zijn hierbij denkbaar. Bij deze scenario's is uitgegaan van gefaseerd bouwen, zo kan het pandhuis al bij voltooiing, fungeren als herberg via de ontsluiting van het park als de grote zaal en routing nog niet af zijn. Verhuur in delen of geheel is hierbij mogelijk, zo is er rekening gehouden met extra keukens, ontsluitingen en dienende ruimten om het per afzonderlijk gebouw te kunnen verhuren.

scenario's

1. De gemeente houdt het complex in eigendom, verbouwt en renoveert het complex gefaseerd, en verhuurt het in delen of in zijn geheel. Met dit scenario is het plan financieel haalbaar. De vraag is echter of de gemeente dit wil. In eerste instantie is van dit scenario uit gegaan, vandaar de benaming Stadsherberg.
2. De gemeente verkoopt het complex tegen een overeengekomen prijs, een investeerder verbouwt en renoveert het complex gefaseerd, en verhuurt het in delen of in zijn geheel. Met dit scenario is het alleen financieel haalbaar als de gemeente genoeg neemt met een gereduceerde of symbolische prijs. Met de (aan)koopkosten van 4.6 miljoen die circuleren in de media zal het niet haalbaar zijn. Gezien de meerwaarde van de functie als stadsherberg en brouwerij voor de stad Utrecht en de inkomsten die de gemeente direct en indirect uit het toerisme en de brouwerij tegemoet kan zien liggen er kansen.
3. Een alternatief op 2, de gemeente geeft de grond in symbolische erfpacht uit en verkoopt de opstallen, waardoor met een gereduceerd tarief de financieel haalbaarheid kan worden bereikt.

Gezien de marktpotentie en de meerwaarde van de functies voor de (binnen) stad is 'Stadsherberg de Brouwerij' een mogelijk haalbaar uitgangspunt als herbestemming van het Tivoli complex.

noten:

1. Stenvert, Dr. Ing. R. en Dekker, I. (2010, jul). Tivolicomplex Utrecht: Bouwhistorische verkenning met waardestelling. Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis v.o.f., pag. 49
2. Hoogendoorn, Drs. E.G. en Bruggen, M.C. van (2010, 17 feb). Quickscan Hotelmarkt Utrecht. Horwath HTL.
3. Stenvert, Dr. Ing. R. en Dekker, I. (2010, jul). Tivolicomplex Utrecht: Bouwhistorische verkenning met waardestelling. Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis v.o.f., pag. 13
4. Mc. Curry, J.W. (2013, jul/aug). The new Dutch beer: Holland's craft scene emerges. The New Brewer, 30(4). pag. 84-93
5. Anoniem. (2014, 10 jan). Quickscan Bibliotheek en Artplex, Utrecht: alternatieve huisvesting voor de bibliotheek en Artplex. At Osborne. pag. 6



FINANCIËLE HAALBAARHEID

aankoopkosten

kosten (taxatie media)	€	4,600,000	¹
totaal aankoopkosten	€	4,600,000	

(ver)bouwkosten

	€	/m2 BVO	m2	€
herberg	1,200	/m2 BVO	2135 m2	2,562,000
horeca/brouwerij	1,500	/m2 BVO	2170 m2	3,255,000
algemeen	1,200	/m2 BVO	410 m2	492,000
totaal bouwkosten	€			6,309,000

bijkomende kosten

		€
honoraria en voorschotten	7.8% van de bouwkosten	492,102
heffingen en aansluitingskosten	3.2% ,, ,,	201,888
verzekeringen	0.4% ,, ,,	25,236
financieringskosten	4.0% ,, ,,	252,360
aanloopkosten	1.9% ,, ,,	119,871
risico-verrekeningen	2.0% ,, ,,	126,180
onvoorzien uitgave	2.0% ,, ,,	126,180
totaal bijkomende kosten		€ 1,343,817

totaal minus aankoopkosten € 7,652,817

totaal investeringskosten € 12,252,817

noten/bronnen:

- <http://www.destadutrecht.nl/economie/nieuws/7497/veel-belangstelling-voor-oude-pand-tivoli>
- Vonk, A., Wilde J. de & Groot T. de (2010, jan). Kengetallenkompas bouwkosten 2010. Wassenaar: Calcsoft.
- Hoogendoorn, Drs. E.G. en Bruggen, M.C. van (2010, 17 feb). Quickscan Hotelmarkt Utrecht. Horwath HTL., pag 38
- gebaseerd op marktonderzoek naar prijzen hostels en low-budget hotels in Utrecht, prijs aan ondergrens markt
- gebaseerd op marktonderzoek naar huurtransacties voor horeca in Utrecht binnen de gracht in de afgelopen vijf jaar
- Koëter Vastgoed Adviseurs (2014, apr). Vastgoed taxatiewijzer exploitatiekosten 2014. Vastgoed Adviseurs Online B.V.
- voor deze waarden is globaal de waarde totaal minus aankoopkosten aangehouden

inkomsten markthuur herberg

aantal bedden	182
bezettingsgraad	67.50% ³
gemiddelde prijs overnachting (incl. ontbijt)	25 ⁴
markthuur als percentage van omzet	14.50%
	€ 162,546

inkomsten markthuur horeca/brouwerij

horeca kloostervleugel	
m2 BVO	690
percentage BVO/VVO	85%
m2 VVO	587
markthuur per m2	250
	€ 146,625

horeca/brouwerij grote zaal

m2 BVO	1160
percentage BVO/VVO	90%
m2 VVO	1044
markthuur per m2	300
	€ 313,200

horeca Roghmuscaethuis

m2 BVO	320
percentage BVO/VVO	85%
m2 VVO	272
markthuur per m2	250
	€ 68,000

totaal jaarlijkse inkomsten € 690,371

kosten en onderhoud

		€
managementkosten	2.0% van de markthuur	13,807
onderhoudskosten	€ 7 /m2 BVO	34,184
verzekeringen	0.15% van de herbouwkosten ⁷	11,479
OZB	0.27% van de WOZ-waarde ⁷	20,907
overige gemeentelijke lasten		3,000

totaal jaarlijkse kosten € 83,378

totaal jaarlijks resultaat € 606,993

oppervlaktestaat verd. m2 BVO

algemeen (routing) bg 320

grote zaal		
brouwerij	bg	720
brouwerij	2	440
algemeen (installaties)	3	90
totaal		1250

weeshuis		
herberg / brouwerij	bg	260
herberg	1	280
herberg	2	230
herberg	3	70
totaal		840

kloostervleugel		
horeca / restaurant	bg	270
horeca / restaurant	2	420
herberg	3	190
totaal		880

Roghmuscaethuis		
horeca / zalen	bg	320
herberg	2	200
totaal		520

pandhuis		
herberg	bg	200
herberg	1	235
herberg	2	235
herberg	3	235
totaal		905

totaal algemeen 410

totaal horeca/brouwerij 2170

totaal herberg 2135

totaal BVO 4715