

Oudegracht 245

Utrecht

Marktconsultatie uitgifte beoogde herontwikkeling



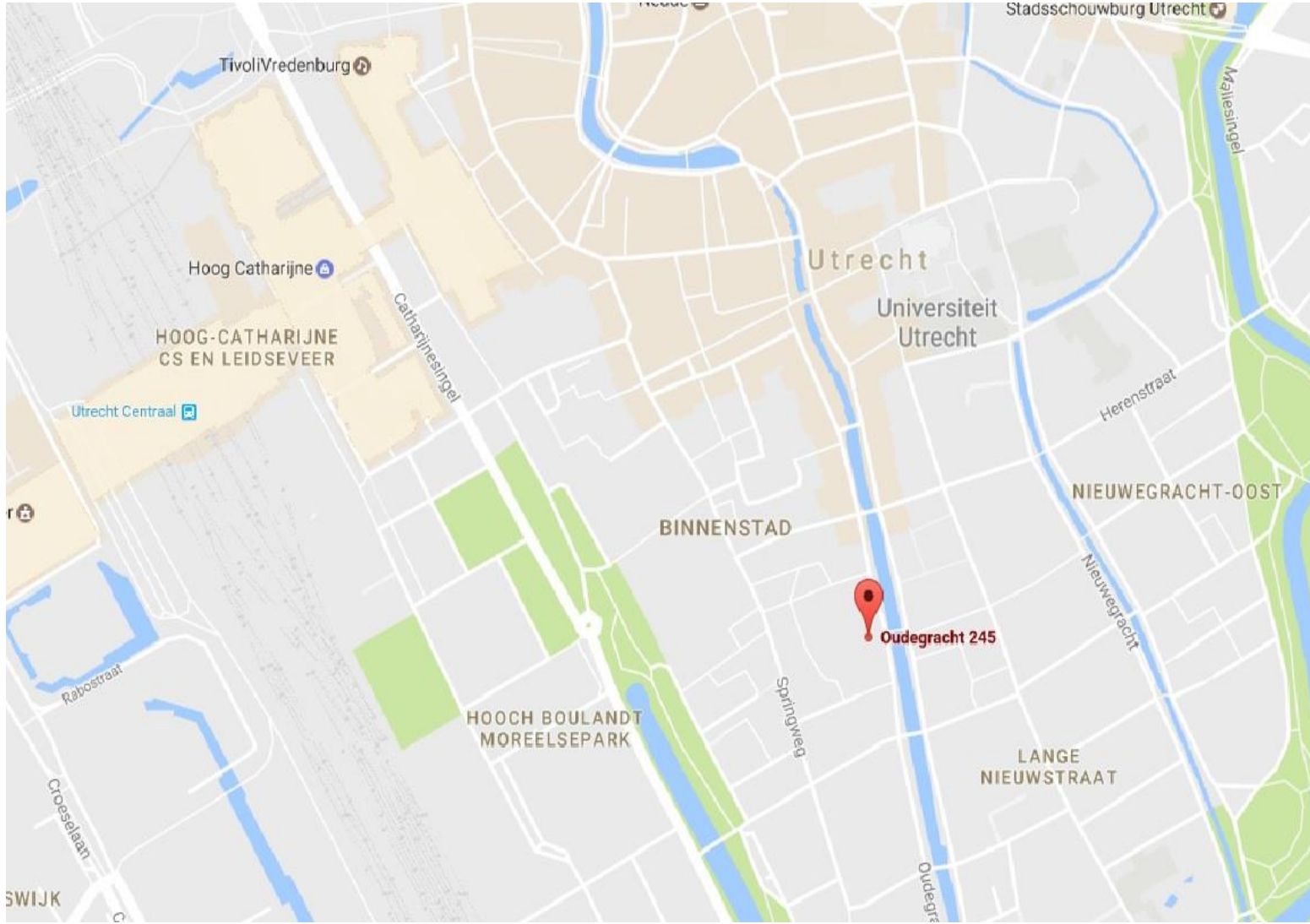
Gemeente Utrecht



Herontwikkeling

- De gemeente Utrecht wil door middel van een bestemmingsplan de beoogde herontwikkeling van het gebouwencomplex aan de Oudegracht 245 middels een breed scala aan functies planologisch-juridisch mogelijk maken.
- Het plangebied wordt gevormd door het complex aan de Oudegracht 245 en omvat ook de panden aan de Springweg 102C, 102D en 102 E en de daarbij behorende tuinen. De globale ligging van het complex wordt gevormd door de Oudegracht, Brandstraat, Springweg en Zwaansteeg. Het plangebied is omgegeven door de Oudegracht aan de oostzijde, bestaande bouwblokken aan de noord- en zuidzijde en een (semi)openbare binnentuin aan de westzijde.
- De gemeente wilt graag inzicht krijgen in de (on)mogelijkheden in de huidige markt van het herbestemmen van het gebouwencomplex.





Tivoli Vredenburg

Hoog Catharijne

HOOG-CATHARIJNE
CS EN LEIDSEVEER

Utrecht Centraal

Catharijnesingel

Utrecht

Universiteit
Utrecht

Herenstraat

NIEUWGRACHT-OOST

BINNENSTAD

Oudegracht 245

Nieuwegracht

HOOG BOULANDT
MOREELSE PARK

Springweg

LANGE
NIEUWSTRAAT

SWIJK

Stadsschouwburg Utrecht

Majnesingel

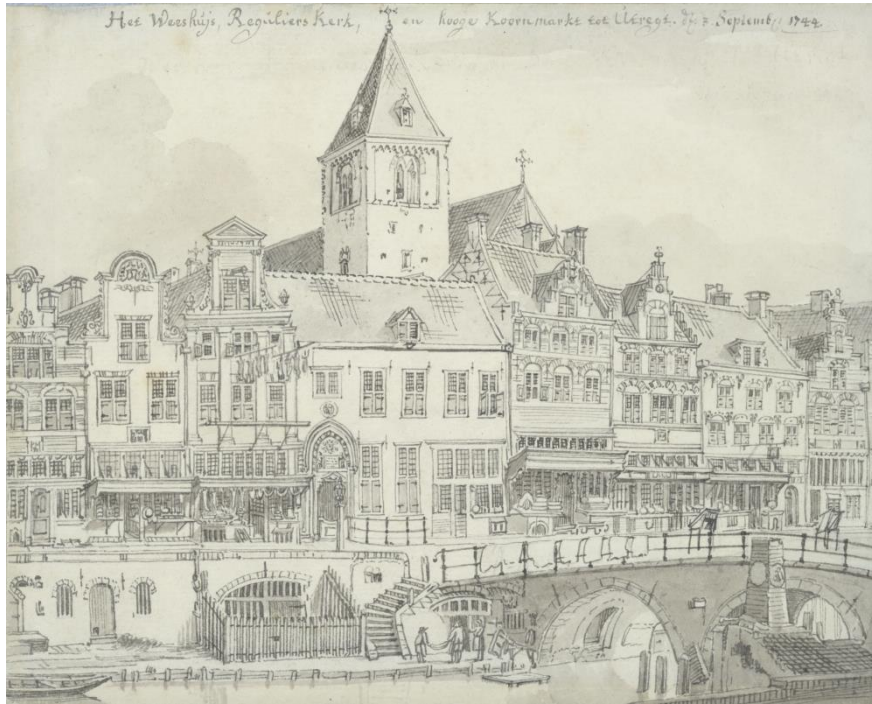
Oudegracht

Omgeving

De ruimtelijk economische ontwikkeling van het centrum bereikt een belangrijk momentum. Cruciale vraagstukken en onderwerpen groeien in elkaar en bepalen daarmee de strategische agenda voor het centrum. Denk bijvoorbeeld aan de uitbreiding van het voetgangersgebied, de wens tot betere spreiding van de bezoekers over de binnenstad, de actieve identiteitontwikkeling van de 5 centrumkwartieren, de uitvoering van het convenant 'De rode looper uit', maar ook de opening van het Vaartsche Rijn station en de transitie van het centrum, waarin de dominante winkelfunctie verschuift naar beleving en andersoortige combinatiebezoeken.

Deze ontwikkelingen betekenen dat de uiteindelijke invulling of programmering van Oudegracht 245 van groot belang is voor functioneren van het centrum en dan vooral het zuidelijke deel van de binnenstad. Dit belang is grofweg te verdelen in drie kernopgaven:

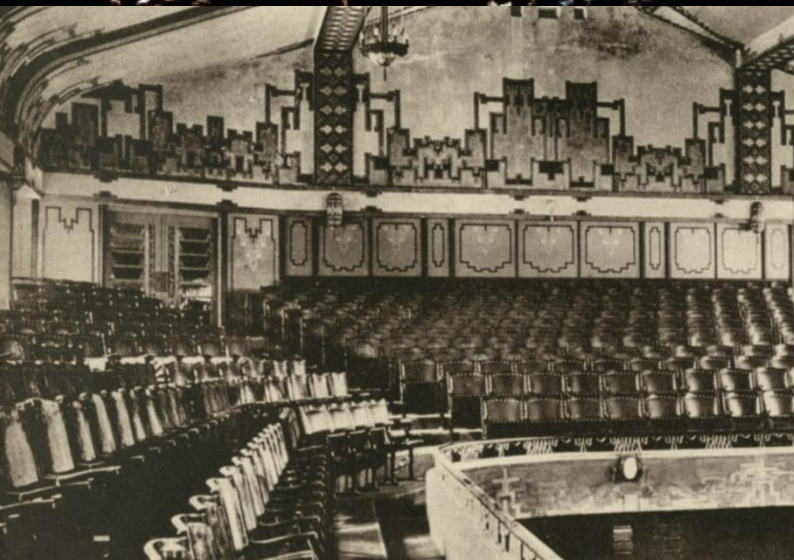
- **OG 245 als Stepstone**
- **OG 245 als beleving**
- **OG 245 als sfeermaker en buurtfunctie**



Historie kloostergebouwen

- In 1267 werd door de Zakbroeders het klooster gesticht.
- Bijna 350 jaar lang werd er aan de gebouwen getimmerd, veelal met zeer beperkte middelen. Het beeld aan de Oudegracht wordt bepaald door een 'luxe' verbouwing van 1839, een regenteske voorgevel die het weeshuis een gezicht aan de Oudegracht gaf.
- Het huidige complex aan de Oudegracht 245 is vormgegeven door 7 eeuwen van herbestemmen. Aan het schijnbaar onoverzichtelijke geheel van ruimtes ligt nog steeds het stramien van het klooster ten grondslag. De Regulierenkerk werd Weeskerk, weesschool, theaterzaal (NV-Huis) en popzaal (Tivoli). De pandhof werd speelruimte voor weeskinderen en later volgebouwd met ondergeschikte ruimtes.
- De zuidelijke kloostergang werd de bekende 'lange gang'. De refter en slaapzaal werd de Regentenzaal, kinderdagverblijf en Spiegelbar. Het kapittelhuis aan de grachtzijde was en bleef de plaats van kantoren. Alles was gebouwd rond en georiënteerd op de pandhof. Dat is nu nog steeds zo.





Gebruik in de 20^{ste} eeuw

- In 1925 kocht de Nederlandsche Vereeniging voor Spoor- en Tramwegpersoneel (kortweg N.V.) het pand aan de Oudegracht 245 waardoor het bekend werd als N.V.-huis. Op de plek van de kloosterkerk werd een concertzaal gebouwd. In 1930 en 1931 werd het gebruikt als bioscoop.
- In de eerste dagen van de Tweede Wereldoorlog werd het pand gevorderd om vluchtelingen en terugtrekkende soldaten uit Oost-Nederland op te vangen. Na de bevrijding trad Heintje Davids er op en was er een café-restaurant gevestigd.
- Eind jaren '70 stond het pand leeg en werd het meermaals gekraakt. Begin jaren '80 leidde dat tot de vestiging van poppodium Tivoli, dat een van de belangrijkste van Nederland werd. De voormalige kloosterhof werd overdekt voor toiletten en garderobe.
- Onderdeel van Tivoli was de bij velen bekende Spiegelbar op de eerste verdieping van Springweg 102 D.



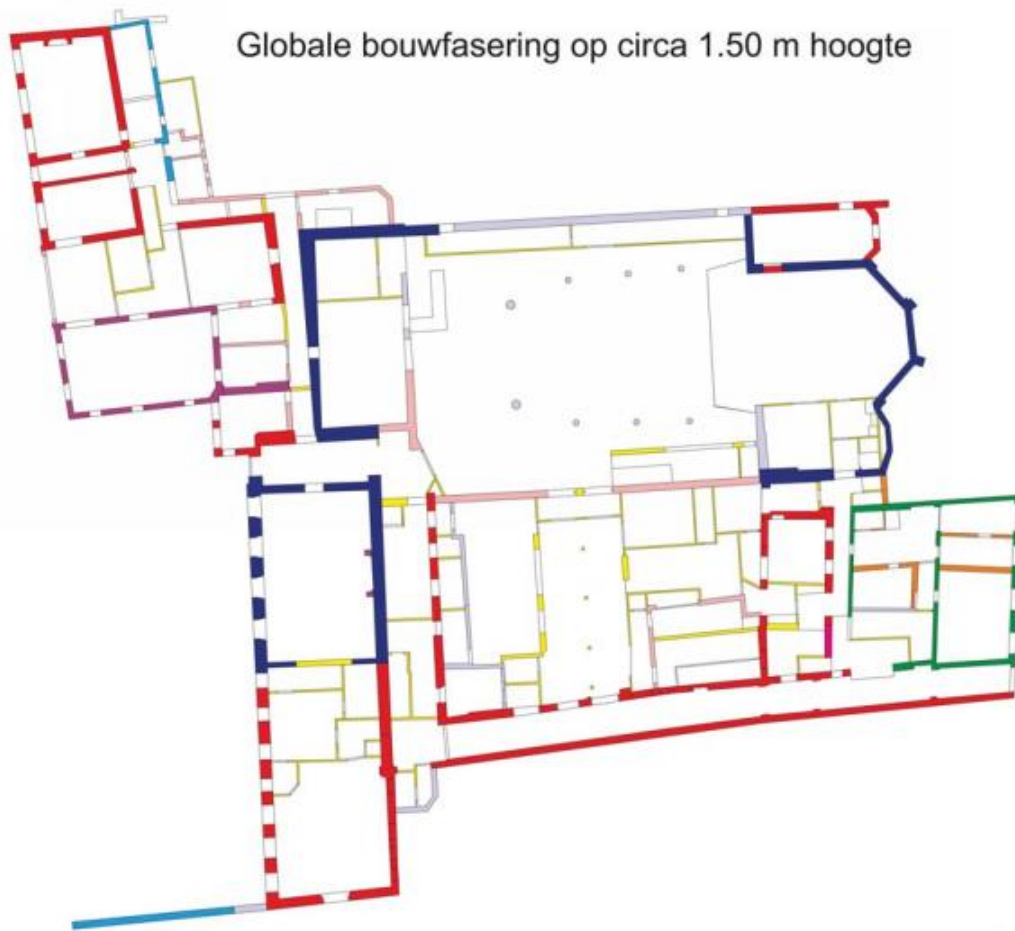


Huidig gebruik

- De ruimtes die Poppodium Tivoli in gebruik had, zijn na het vertrek naar TivoliVredenburg tijdelijk in gebruik door Kytopia.
- Springweg 102 C en 102 E zijn in gebruik bij kinderopvangorganisaties.
- Springweg 102 D, de Regentenzaal, is in gebruik als vergaderlocatie.

Globale bouwfaserering op circa 1.50 m hoogte

- XIII-XIV
- XV-XVI
- XVII
- XVIII
- 1839
- XIXB
- 1926
- 1936
- Na 1975



Ruimtelijke kenmerken van de objecten

Het complex is opgebouwd uit een drietal elementen rond de voormalige pandhof, namelijk de westvleugel of Refter met daarin de Regentenzaal, de voormalige kerk/popzaal en de vleugel aan de Oudegracht en een element, bekend als het huis Roghmuscaet.

De onderlinge samenhang is door het volbouwen van de pandhof onduidelijk geworden.

De stijpunten in het complex (met uitzondering van Roghmuscaet) dateren uit de 20^{ste} eeuw. De erfgoedwaarden zijn op basis van bureau-onderzoek vastgesteld. Nader bouwhistorisch onderzoek kan extra informatie geven over oudere ontsluiting binnen en tussen de elementen. De gevels aan de straatzijde en de binnentuin zijn wezenlijk onderdeel van de complexwaarden.



Routing en logistiek binnen het complex

- Het complex kenmerkt zich door een samenstel van verschillende volumes/panden, die gekenmerkt worden door hun verschillen. De hoofdfunctie van het nieuwe programma dient gepositioneerd te worden in de kerk en de Refter en/of het voorhuis.
- Het Roghmuscaet is zelfstandig te ontwikkelen en hoeft zijn ontsluiting niet te hebben via de kloostergang en/of het kloosterhof.
- De primaire ontsluiting vindt plaats via de Oudegracht en daarmee via de kloostergang. Het gaat hierbij om zowel toegang als uitgang. Een doorgaande route naar de achterliggende binnentuin heeft geen meerwaarde. Hiermee heeft de kloostergang meer een interne logistieke functie dan een externe.
- De secundaire ontsluitingen van de panden vinden plaats via het kloosterhof, waardoor hier een knooppunt ontstaat, dat zijn kwaliteit moet krijgen van de omliggende panden.
- Voor het voorhuis is het zeer wenselijk wanneer in ieder geval de begane grond ook ontsloten wordt via het kloosterhof.
- Voor het voorhuis geldt dat het van meerwaarde is, wanneer de ontsluiting van de verdieping eveneens via het kloosterhof kan plaats vinden.
- Eventueel kan er een tertiaire ontsluiting plaatsvinden via andere plekken. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdontsluitingen.
- De nieuwe ontwikkeling dient kwaliteit te krijgen door gebruik te maken van, danwel het versterken van de historische structuur, waarbij de kloostergang en het kloosterhof waarde dienen te krijgen.
- Het kloosterhof dient de panden onderling te verbinden waarbij de panden dienen te verschillen in dynamiek.
- Het kloosterhof kan een vierde functie hebben, mits deze ondersteunend is aan de functies van de drie te ontsluiten panden en zonder exploitatieve vierkante meters. De kloosterhof dient zijn kwaliteit te verkrijgen vanuit de omliggende panden. De vorm en inrichting is volgend op dit programma.

Contact

Voor vragen over deze uitgave kunt u contact opnemen met gemeente Utrecht, Ludo Huisman:
06 – 41376007 Ludo.huisman@utrecht.nl

Disclaimer

Dit boekje is een uitgave van de gemeente Utrecht.
De inhoud is indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Colofon

De gebruikte afbeeldingen in deze uitgave zijn afkomstig van: het Utrechts Archief, Michael Kooren, Jan Dijkstra, Marcel Krijgsma, Smile Licht en Geluid Utrecht BV, Ruland Architecten, ABT, website Sonnenborgh



Gemeente Utrecht