

Het Hof van Sint Jan te Utrecht: over het dichten van een gat

Pieter Jan Peene

Inleiding

De immuniteiten van de stad Utrecht werden eeuwenlang gekenmerkt door een besloten en ruimtelijk karakter. Na de reformatie in 1580 kwamen deze gebieden langzamerhand vrij voor bebouwing, waardoor relatief grote percelen binnen de stadsmuren werden bebouwd. Deze zogenaamde ‘inbreiding’, het verdichten van de stedelijke structuur, zou de bouwgeschiedenis in de eeuwen die volgden bepalen. In de recente geschiedenis is er op het voormalig gebied van een van de oudste immuniteiten, die van Sint Jan, een nieuw bouwproject gerealiseerd: het ‘Hof van Sint Jan’. Dit is niet zonder slag of stoot gegaan. Op de plek waar jarenlang een verwaarloosde parkeergarage voor overlast zorgde verrees een woon-/werkcomplex. Bewoners, gemeente, welstandscommissie en monumentenzorg kwamen hierover flink met elkaar in botsing. Wat is er van de discussies terug te zien in het eindresultaat? Wie heeft er aan het langste eind getrokken en was dit terecht? Omdat de historische onderbouw in deze discussies een belangrijke rol heeft gespeeld wordt de ontwikkelingsgeschiedenis en de meer recente verkeerstechnische plangeschiedenis van het gebied geanalyseerd.

Historische ontwikkeling

De kapittelkerk van Sint Jan, het middelpunt van het oorspronkelijke Janskerk-hof, werd omstreeks 1050 ten noorden van de bisschoppelijke burcht gesticht.¹ Rondom deze kerk werd door Bernoldus, bisschop van Utrecht van 1027 tot 1054, aan het Utrechtse kapittel van Sint Jan een ruim terrein beschikbaar gesteld om hierop stichtingen te realiseren: de immuniteit. Deze naam geeft tekenend aan dat de kanunniken naast een bestuurlijk zelfstandig, ook een stedenbouwkundig afgesloten en geïsoleerd terrein tot de beschikking kregen. Waarschijnlijk werd de immuniteit oorspronkelijk begrensd door de huidige Wittevrouwenstraat, Voorstraat, Neude, Minrebroederstraat, Jansdam, Ambachtstraat en Keizerstraat. Een aanzienlijk gebied, dat onder druk van de later op gang komende stedelijke ontwikkeling waarschijnlijk aan west-, zuid- en oostzijde in vroeg stadium naar binnen is verlegd.² Het gebied ten noorden van de kerk werd ingedeeld in diepe claustrale erven, waarop, ongelijk terugliggend ten opzichte

van de rooilijn van het kerkhof, ‘claustrale huizen’ voor de kanunniken verrezen (afb. 1). Vermoedelijk in een later stadium kwamen er ook aan de zuidoostzijde claustrale erven bij, zij het in een minder regelmatige vorm. De inrichting van de noordelijke erven, waarop dit onderzoek zich concentreert, is als volgt voor te stellen: een groot dwarsgelegen woonhuis over (vrijwel) de volle breedte van het erf, amper aan rooilijnen gebonden. Om het huis een tuin of boomgaard en vaak lagen de bijgebouwen, waaronder stallen en koetshuizen, aan de Voorstraat. R. Blijstra beschrijft deze serene situatie: “Want achter de muren, die het plein omsloten, lagen grote, aan het kapittel behorende percelen grond: vooraan met moestuinen met wat sierplanten, achter boomgaarden met stallen en schuren voor paarden en vee, ware boerenerven. En midden op die erven stonden oude huizen, van het Kerkhof alleen bereikbaar langs smalle paden tussen de tuilmuren”.³ Nadat in de veertiende eeuw de Drift over het terrein werd gegraven verrezen daar huizen die op ‘stedelijker’ wijze langs deze verlenging van de Nieuwegracht gerangschikt waren.⁴ Dit gebied hoorde wel bij de immuniteit, maar het bestuur was aan de stad afgedragen, waardoor het mogelijk werd voor niet-geestelijken om zich er te vestigen.⁵ Het werd een trekpleister voor de aristocratie. Na de reformatie bleef de immu-



Afb. 1. Utrecht, Janskerkhof vanuit het westen, omstreeks 1570 (detail tekening, atlas *Civitates Orbis Terrarum*, Het Utrechts Archief - HUA)



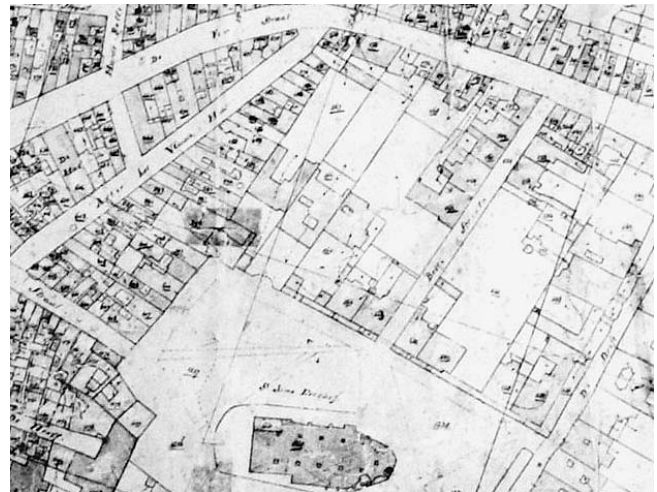
Afb. 2. Utrecht, situatie ten noorden van het Janskerkhof met claustrale erven, genummerd I-VI, gebaseerd op de kadastrale kaart uit 1832 (detail tekening, concept-nota gemeente Utrecht, bureau Monumenten, 1979)

niteit bestaan, maar pas tijdens de Franse overheersing kwam het in 1811 tot daadwerkelijke opheffing.

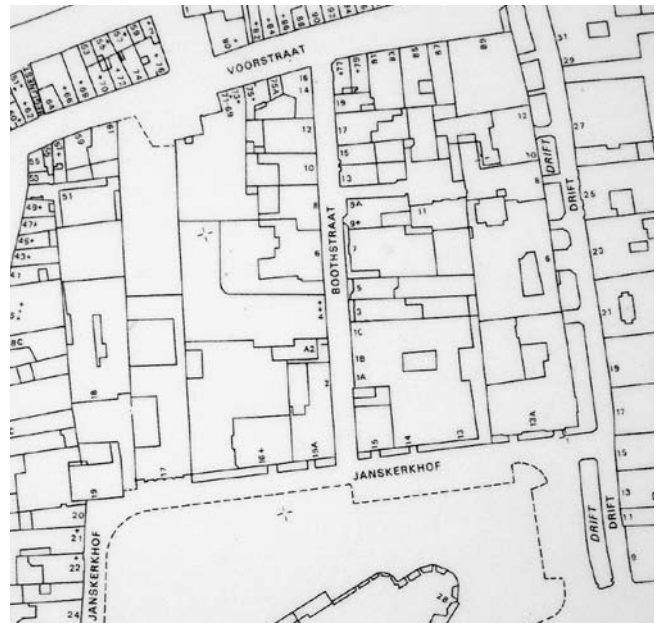
Aanvankelijk was de behoefte om immuniteitsmuren en -poorten af te breken natuurlijk groot. Een begrijpelijke reactie van de burgerij, omdat deze obstakels een steeds grotere belemmering vormden voor het verkeer. Toch was het tempo, waarin de veranderingen zich voltrokken, niet evenredig: het was kostbaar en invloedrijke geestelijken konden zaken lang rekken, omdat zij na de reformatie eigenaar bleven.⁶

Een langzamerhand groeiende verbondenheid met de stad, ook in stedenbouwkundige zin, viel het Janskerkhof ten deel. In de zeventiende eeuw werd de bevordering van het kerkhof tot plein met name gestimuleerd door de aanleg van de Boothstraat in 1658. Toenmalig burgemeester Booth, woonachtig in het nog bestaande claustrale pand Boothstraat 6, stond samen met zijn buurman een deel van zijn erf af. Het Janskerkhof werd met de Voorstraat verbonden en een belangrijke ontsluiting was een feit. De vrijgekomen grond langs deze straat werd spoedig met moderne herenhuisen bebouwd.⁷ Daarnaast verrees direct aan het Janskerkhof deftige villa's op vierkante grondslag in één rooilijn (afb. 2). Met de bebouwing langs de gebogen rooilijn van de Voorstraat werden de claustrale erven grotendeels ingekapseld, maar de oude huizen en tuinen bleven zelfstandig voortbestaan.⁸

De hoofdkenmerken van dit deel van de stad zijn in de achttiende en negentiende eeuw niet veranderd. Zo is op het kadastrale plan van 1832 te zien dat nog zeker de helft van de oppervlakte rondom de claustrale huizen door tuinen werd ingenomen (afb. 3). Wel zijn enkele claustrale huizen verdwenen en is er eind negentiende eeuw meer op het binnenterrein gebouwd, zoals de school op Janskerkhof 17 uit 1889. In 1929 werden de overgebleven tuinen vóór en naast Boothstraat 6 met garages volgebouwd.⁹ Begin jaren dertig nam de familie Maas dit garagebedrijf over en veranderde de naam in Auto Centrale Utrecht (ACU). In de vijftiger en zes-



Afb. 3. Utrecht, noordzijde Janskerkhof in 1832 (detail kadastraal plan, HUA)



Afb. 4. Utrecht, noordzijde Janskerkhof, het 'gat' in de Voorstraat is zichtbaar (detail tekening HUA, 1 januari 1972)

tiger jaren liet eigenaar Rob Maas zelfs het karakteristieke pand Voorstraat 65 slopen om dit te vervangen door een populair parkeer- en tankterrein, waardoor een aanzienlijk gat in het straatbeeld ontstond (afb. 4). Deze karakteromslag van het noordelijk Janskerkhof in de twintigste eeuw is de start geweest van een omvangrijk planvormingsproces voor geschikte herbestemming.

Planvorming twintigste eeuw

Omdat delen van de immuniteitsstructuren tot in de twintigste eeuw behouden zijn gebleven waren de problemen voor het opkomende (auto-)verkeer aanzienlijk. Aangezien de stad

zich met name aan west- en oostkant uitbreidde, diende er een forse auto-ontsluiting dóór het centrum gerealiseerd te worden. Tot in de twintiger jaren bepaalde de elektrische en paardentram het nauwe straatbeeld. Zo vermeldt A. van Hulzen: “In 1916 werd geschreven, dat de Potterstraat ‘een der drukste en engste binnenstadsstraten’ was; de trottoirs waren zo smal, dat de voetgangers er ternauwernood konden lopen. Het zogenaamd gestrengeld spoor was zo gelegd, dat de rails elkaar bijna geheel overlaptten. Daarom moest een tram bij het begin van de straat wachten, als er een tram uit de andere richting kwam aanrijden”.¹⁰

In 1920 en 1924 presenteerden L.N. Holsboer en H.P. Berlage het omvangrijke stadsuitbreidingsprogramma, waarin het oude centrum centraal werd gesitueerd. Het voorzag in diverse doorbraken en verbredingen in de binnenstad. Hoeveel en in welke samenhang bleef jarenlang een probleem en veel plannen werden door geldgebrek niet uitgevoerd.

In de jaren vijftig werd in een structuurplan (1954) op verdere toename van inwoners en autoverkeer geanticipeerd door eveneens een groot aantal doorbraken in de binnenstad voor te stellen. Wethouder Derks meende dat “er onherroepelijk bepaalde doorbraken moeten komen” en “waar monumenten kunnen worden ontzien, zullen zij worden ontzien”. Deze visie, met haar wortels in het begin van de twintigste eeuw, zou tot de jaren zeventig bepalend blijven voor het gemeentelijk beleid.¹¹

In 1959 en 1962 worden respectievelijk de plannen van verkeersdeskundige M.E. Feuchtinger en stedenbouwkundige J.A. Kuiper gepresenteerd en door de gemeenteraad aangenomen. Feuchtinger stelde voor de verkeersafwikkeling over de te dempen singels te laten verlopen en in de binnenstad een gereduceerd aantal doorbraken te forceren. Kuiper gaf in zijn uitgewerkte ‘Basisplan voor de binnenstad’ (1966) het autoverkeer de ruimte door alleen de westelijke en noordelijke singels te dempen en omvangrijke doorbraken en straatverbredingen in de binnenstad voor te stellen. Kuiper voerde in dit plan de oost-westverbindingen voor het verkeer ingrijpen-

der door dan voorheen door Berlage en Holsboer was voorgesteld. Alleen al in de noordelijke binnenstad, onder andere op het garageterrein van Maas, plande Kuiper zeven afzonderlijke parkeergarages (afb. 5).

Ten gevolge van de monumentenwet van 1961 kon door critici van de Utrechtse plannen, waaronder het ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk (CRM), een ander beleid worden afgedwongen. Door het opstellen van de Rijksmonumentenlijst voor de gemeente Utrecht in 1964 liepen veel verbredingen aanzienlijke vertraging op.¹² Hierdoor vond een herbezinning plaats die uitmondde in de nota ‘Kernbeeld’ (1970). Het markeerde een omslagpunt in het denken over de binnenstad.

Grote nadruk kwam te liggen op het vergroten van de woon-gelegenheid en het behouden van de historische structuren en bebouwing. Het ‘Structuurplan voor de Binnenstad’ (1978) ging definitief uit van de stelling dat met de inmiddels gerealiseerde tangent de bestaande structuur de afwikkeling van het verkeer moest bepalen.¹³

Het verkeer in de oude stad zou een punt op menige raadsvergadering blijven, maar de oprechte angst dat Utrecht het zonder structurele ingreep niet zou redden leek verdwenen. Nota bene: thans wordt Utrecht gekenmerkt door een gedeeltelijk autoluwe binnenstad en wordt het aanvankelijke compromis van de deels uitgevoerde singeldemping in de komende jaren naar verwachting teruggedraaid.

Chronologische ontwikkeling Hof van Sint Jan

Ter wille van een duidelijk overzicht wordt de totstandkoming van de huidige bebouwing hier chronologisch en sec beschreven. Een viertal archieven is hiervoor geraadpleegd: het archief van de gemeente Utrecht (HUA), de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, voormalig RDMZ/RACM), het Utrechts Documentatie Systeem (UDS) en van het architectenbureau Buro 5 te Maastricht.

In 1967 werd het garagecomplex van Bob Maas definitief gesloten, maar het duurde tot 1976 voordat de onderhandelingen tussen Maas en de gemeente Utrecht van de grond kwamen. In hetzelfde jaar werden de panden Voorstraat 69 en 71 gekraakt, Boothstraat 8 werd sinds 1972 reeds door krakers bewoond.¹⁴

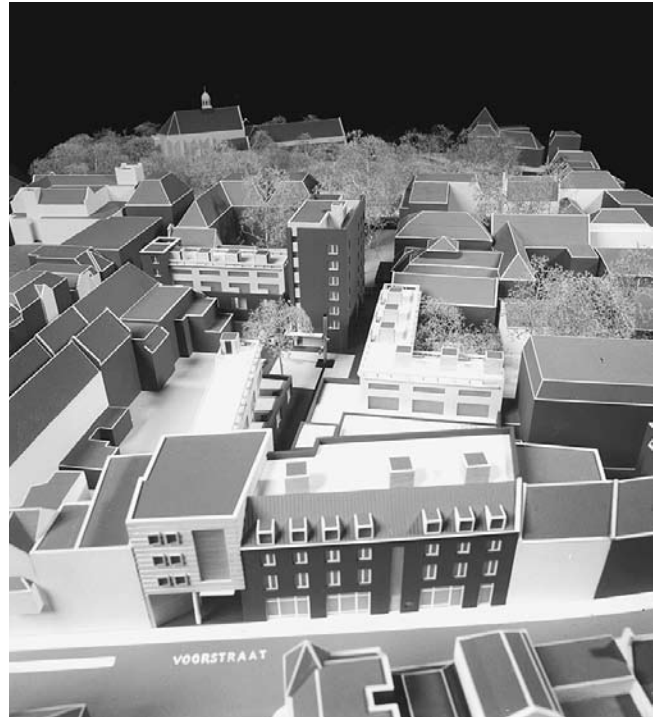
In 1979 presenteerde de gemeente een conceptnota *Stedenbouwkundige voorwaarden voor ontwikkelingen in het gebied gelegen in het gebied tussen Voorstraat, Drift, Janskerkhof en Jansveld*, waarin onder andere de volgende randvoorwaarden stonden beschreven: “het binnenterrein tussen de Voorstraat en het Janskerkhof moet een rustig, besloten karakter hebben; op het binnenterrein moet woonbebouwing voorzien van een kap gerealiseerd worden met een goothoogte van 8,5 meter; het niet-bebouwde gedeelte van het binnenterrein moet ingericht worden als privétuin voor de woningen en openbaar groen voor de voetganger, die van de Boothstraat naar de Voorstraat en visa versa door het binnenterrein zal kunnen wandelen”.¹⁵ De eisen voor het gebied werden in december 1981 in een vergadering van de gemeentelijke monumenten-



Afb. 5. Utrecht, Janskerkhof, parkeergarage is in donkere kleur aangegeven (detail tekening, tweede rapport ir. J.A. Kuiper, 1966, HUA)

commissie (in het vervolg: welstandscommissie) nader omschreven: “De immunitet van Sint Jan is in belangrijke mate nog aanwezig. Het betreft een zeer belangrijk deel van het beschermd stadsgezicht. Aan een bouwplan moeten hoge eisen worden gesteld. (...) Bebouwing in ‘neo-claustrale’ vorm is denkbaar”.¹⁶ Dat de welstandscommissie hier ernst mee maakte bleek in februari 1982, toen de commissie stellig liet weten de bouw van een parkeergarage “volstrekt onaanvaardbaar” te vinden.¹⁷ Uiteindelijk werd in 1985 door de directeur Dienst Ruimtelijke Ordening geadviseerd géén parkeergarage te bouwen. Als redenen werden het geringe maatschappelijke draagvlak en de “zich wijzigende economische situatie” aangevoerd.¹⁸

Ondertussen was Maas niet stil blijven zitten en presenteerde in 1989 zijn eigen plan voor een nieuwe parkeergarage in het gat aan de Voorstraat. Plaats voor 150 auto’s en omringd door bomen. Het gat moest de ‘groene long’ van de stad worden. Kort daarop vroeg Maas vergunning aan. Omdat de gemeente niet meer op een parkeergarage aanstuurde, liepen de onderhandelingen volledig vast en startte de gemeente in april 1990 een onteigeningsprocedure.¹⁹ Omdat de procedure jaren in beslag nam en er op het terrein verschillende incidenten plaatsvonden, werd in 1993 het gebied afgesloten in het belang van de openbare orde.²⁰ Een voorlopig einde kwam in zicht toen eigenaar Maas het terrein in 1994 te koop zette.²¹ Op 8 december van datzelfde jaar werd het stadsvernieuingsplan NOS aangenomen in de gemeenteraad. In dit plan, tevens goedgekeurd door Gedeputeerde Staten, werd het wenselijk geacht de parkeerbestemming voor het binnenterrein te wijzigen in de bestemming tuin.²² “Als het aan het college ligt”, zo vermeldde het *Utrechts Nieuwsblad*, “wordt het plan voor een jeugdhotel van de vereniging Voorstaete uitgevoerd. Probleem is dat de gemeente geen eigenaar van de grond is”.²³ Dat werden namelijk in 1995 projectontwikkelaar Interheem bv uit Utrecht en aannemer Geelenbouw bv uit Vleuten. Plannen voor het stedenbouwkundig concept, met inbegrip van de eisen van gemeente en vereniging Voorstaete, werden door Lucas Architecten ontwikkeld. In oktober werden deze plannen echter resoluut afgewezen door de welstandscommissie: “De commissieleden betreuren het ten eerste dat zij dit plan in een zo vergevorderd stadium pas voor ogen krijgen. Het architectonische vocabulaire is weinig samenhangend, de plek verdraagt de schaal niet”.²⁴ Tot vijfmaal toe werd in 1996 eenzelfde parcours door verschillende architecten en commissieleden afgelegd: de ontwerpen met grote bouwmassa’s en semi-openbare ruimtes werden alle afgewezen.²⁵ Secretaris J. Koning van de welstandscommissie is eind 1996 toch optimistisch: “We hebben langdurig overleg gevoerd over hoe de verschillende woonblokjes op het terrein gepositioneerd zouden moeten worden. Dat moest namelijk overeenkomen met de historische lijnen van dat gebied. De commissie vindt dat ze daar met de nieuwe architect [Groep 5 van der Ven] op hoofdlijnen is uitgekomen. (...) Wij willen er als commissie uitkomen maar stellen wel eisen, want het is een belangrijke plek en het gaat er wel voor de komende 100 jaar staan. Ik vind niet dat we te streng zijn”.²⁶ Voorjaar 1997 werd, in



Afb. 6. Utrecht, Hof van Sint Jan (maquette, Buro 5, 2002)

afwachting van goedkeuring, alvast met de sloop van het oude garagecomplex begonnen.

April 1997 berichtte *Stadsplan*, een informatieblad van de gemeente voor burgers, dat de verkoop van woningen, appartementen en winkelruimte in augustus 1997 zou starten.²⁷ Een nieuwe ontwerpend architect, Buro 5 te Maastricht, kreeg de kans een acceptabel plan te maken. Aanvankelijk is de welstandscommissie kritisch over het nieuwe plan: “Er is in het gehele voorstel te weinig samenhang en architectonisch bindmiddel. De commissie is niet overtuigd door de uitwerking van het concept van de toren. Te hoog en nadrukkelijk”.²⁸ Op 10 juni, nog geen twee maanden later, ging de welstandscommissie akkoord met het nieuwe voorstel van Buro 5 (bevestiging op 28 oktober 1997).²⁹ De centraal gelegen toren kreeg één woonlaag minder en de woningen aan Booth- en Voorstraat werden hoger gemaakt om meer aansluiting bij de woontoren te vinden.

Direct na de start van een artikel 19-procedure in juni 1997 zijn er drie bezwaarschriften bij het college binnengekomen. Het Willem Pompe Instituut voor Strafrechtswetenschappen (Universiteit Utrecht), Vereniging Hendrick de Keyser en ontwerp bureau WRİK te Utrecht maakten bezwaar tegen de hoogte en situering van het gehele project, in het bijzonder de 22 meter hoge toren. Ook zou het plan in strijd zijn met artikel tien, elf en twaalf van het geldende bestemmingsplan. De gemeente bestreed in een brief aan de gemeentelijk commissie voor Ruimtelijke Ordening en Wonen (ROW) de bezwaren: “het ‘gat Voorstraat’ valt niet onder de herziening van het stadsvernieuingsplan Noordelijke Oude Stad (NOS), de

woontoren wordt aan het zicht onttrokken en de welstandscommissie heeft in haar goedkeurend besluit rekening gehouden met het beschermd stadsgezicht". De commissie ROW ging akkoord met deze plannen: "Laaiend enthousiast was de commissie niet over de woontoren. Een maquette had de leden ervan overtuigd dat het met de hoogte wel meeviel en zij oordeelden dan ook dat er van een aantasting van het stadsgezicht geen sprake zal zijn".³⁰ De in dit citaat bedoelde maquette is in afb. 6 zichtbaar.

Op 22 oktober 1997 zond de provincie Utrecht het bouwplan naar de toenmalige RDMZ. Van de gemeente Utrecht had de RDMZ daarvoor nog niets ontvangen. Een intern memorandum vermeldt het volgende: "Het is geen goed idee om dit plan er door middel van de artikel 19-procedure doorheen te drukken. Ook in de eerste partiële herziening van het bestemmingplan NOS (hier behandeld medio juli) wordt de woontoren niet vermeld, maar heeft het betreffende terrein een groene invulling. (...) Het is te prefereren om het binnengebied toch als stadspark in te richten, met mogelijkheden voor afsluitbaarheid in de avonduren".³¹ De ontwikkelaar telde ondertussen ruim 700 aspirantkopers voor 38 appartementen.³²

De RDMZ stelde dientengevolge op 4 november een negatief advies op voor de gemeente en maakte bezwaar bij de provincie Utrecht tegen het afgeven van een verklaring van geen bezwaar. "De ingreep is zodanig (hoogte bebouwing en verstorning tuinen) dat het in de rede ligt hierover vooraf overleg te voeren met de Rijksdienst voor de monumentenzorg. Bij een bestemmingsplan-wijziging met betrekking tot een beschermd stads- of dorpsgezicht gebeurt dit immers ook (art. 10 BRO). (...) Mijn voornaamste bezwaar tegen dit plan is de hoogte van de toren: 22 meter. In dit gebied valt dit volkomen uit de toon".³³ Twee dagen later werd het ontwerp 'eerste partiële herziening' van het stadsvernieuwingsplan NOS door de gemeenteraad vastgesteld. Enkel de bestemming van de zogenaamde ACU-panden werd veranderd.

Op 10 november 1997 vond er een overleg plaats tussen vertegenwoordigers van gemeente, provincie en Rijksdienst. De gemeente bood ambtelijke excuses aan voor de gevolgde procedure, lichtte het plan toe en beloofde betere communicatie. De gemeente stuurde vervolgens op 8 januari een brief naar de provincie met de nadere stedenbouwkundige onderbouwing: "De keuze van de bestemmingsregeling kent een lange voor geschiedenis en vindt haar grondslag in het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen en van het maximaal financieel uitbaten van de locatie. (...) Een evenwichtig plan kon slechts tot stand komen bij de gratie van welwillendheid van alle, bij de inhoud, betrokken partijen. Dit betekent dat géén plaats was voor vooringenomen standpunten en dat iedereen zich kon neerleggen bij gezamenlijke uitgangspunten".³⁴ In haar reactie op deze rapportage adviseerde de RDMZ ten tweede male negatief. Naast kritiek op de methodologie van de stedenbouwkundige visie werd de verwijzing naar het claustrale huis als onjuiste argumentatie voor het woonblok van zeven verdiepingen gezien.³⁵

De gemeente berichtte de provincie op haar beurt het onge-

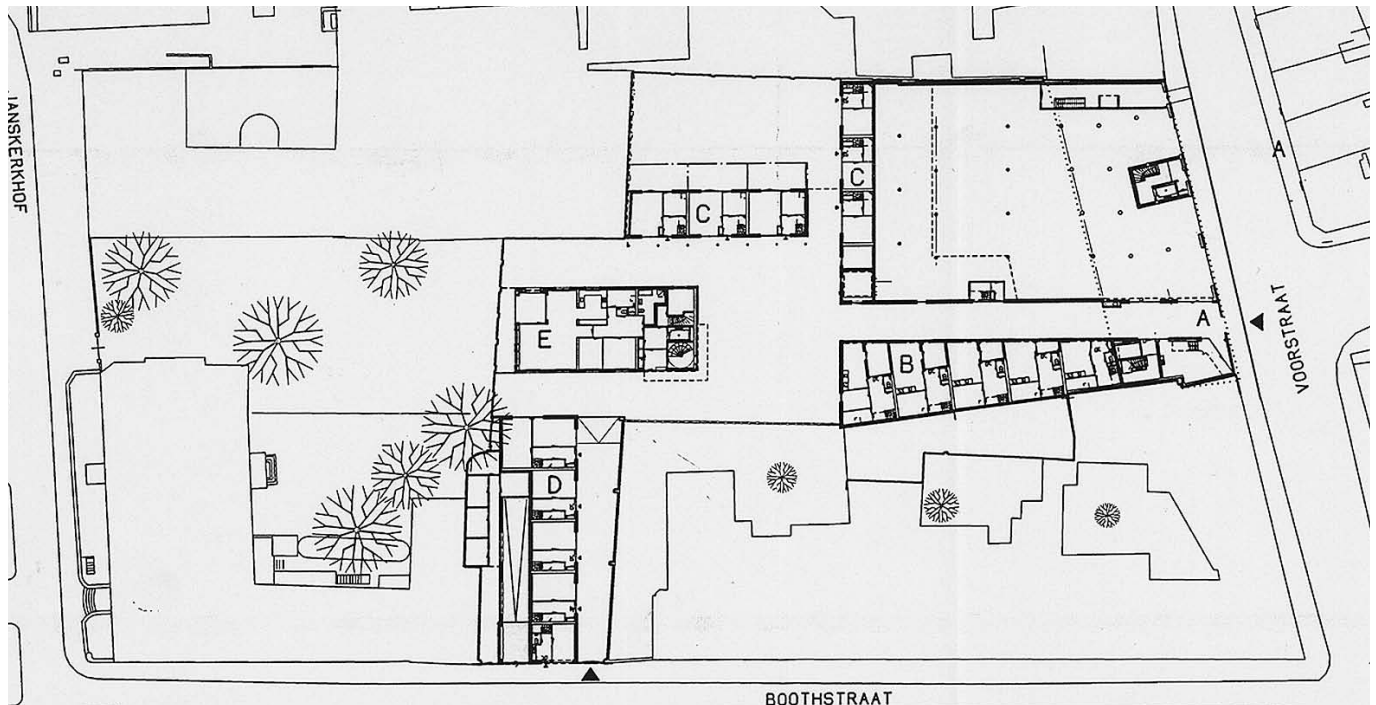
noegen over deze stellingname: "De mening van RDMZ delen wij niet. Het was een tijdrovend en intensief proces. De diverse bij het planproces betrokken partijen zijn steeds bereid geweest keuzes te accepteren bij de afweging van diverse aspecten van het plan. Het bereiken van een maximale kwaliteit en een (financieel) haalbaar plan hebben bij deze afwegingen steeds op de voorgrond gestaan".³⁶ De RDMZ betwijfelde echter of de uiteindelijke planuitkomst überhaupt wel kwalitatieve aansluiting vond bij de historische onderbouwing die het plan moest legitimeren.³⁷ De Inspectie van de Ruimtelijk Ordening was het hiermee eens en adviseerde de provincie de gevraagde verklaring van geen bezwaar niet af te geven.³⁸

Deze patstelling leidde uiteindelijk tot een groot overleg tussen gemeente, provincie, RDMZ en de Inspectie voor de Ruimtelijk Ordening op 21 april 1998. De RDMZ bracht als belangrijkste inhoudelijke bezwaren de te grote torenmassa en de invulling van het gat aan de Boothstraat naar voren: "De toren moet meer in het groen, zodat het 'in beginsel niet bezwaarlijke hoogte-accent' lager en uitgestrekter kan".³⁹ De architect bracht hier tegenin dat met het hogere volume niet naar de typologie van het claustrale huis werd verwezen, maar dat er een vierde nieuwe historische laag werd aangebracht. Matthijs de Boer van de welstandscommissie reageerde hierop door aan te geven dat er met een hoger volume 'compact' gebouwd kan worden en zo schaars groen in de binnenstad behouden blijft.⁴⁰ De architect moest de twee belangrijkste eisen van de RDMZ, een duidelijke voorgevel aan de Boothstraat en een minder plompe toren (afb. 7), verwerken in zijn plannen. Dit eerste grote overleg werd gevolgd door een tweede, waarin werd afgesproken dat het vernieuwde plan doorgang kon vinden.⁴¹ De aanvankelijke bollingen en horizontale belijningen in het torenontwerp werden definitief als controversieel twistpunt losgelaten.

Het bouwplan werd opgedeeld in twee delen. Voor de bouwblokken D en E (toren en woningen aan de Boothstraat) kon



Afb. 7. Utrecht, Hof van Sint Jan (detail tekening woontoren, met uitbouw aan beide zijden, vanaf Janskerkhof gezien, Buro 5, 1997)



Afb. 8. Utrecht, Hof van Sint Jan (detail tekening totaalontwerp, met blokaanduiding, Buro 5, 2002)



Afb. 9. Utrecht, Hof van Sint Jan, nieuwe bebouwing Voorstraat (foto auteur, 2008)

er zo een nieuwe bouwaanvraag, inclusief nieuwe artikel 19-procedure, worden aangevraagd (afb. 8). De verklaring van geen bezwaar werd voor de overige bouwblokken A, B, en C door de RDMZ en de provincie op respectievelijk 6 en 11 augustus afgegeven. Op 17 augustus 1998 werd de bouwvergunning verleend. De indieners van de aanvankelijke bezwaarschriften kregen bericht over de vorderingen: “Nu besloten is dat voor de woontoren en het woongebouw aan de Boothstraat een nieuwe procedure zal worden opgestart, behoeven de bedenkingen die hierop betrekking hebben niet verder behandeld te worden”.⁴²

De welstandscommissie ging op 1 september “om formele gronden node akkoord met de aanpassingen”. Nadrukkelijk tekende de commissie aan dat het ontwerp op onderdelen, met name de toren, de indruk wekte als ware dit bedoeld voor een buitenwijk in plaats van voor een binnenstad.⁴³ Het nieuwe bouwplan voor de bouwblokken D en E heeft vervolgens van 9 september tot en met 23 september 1998 ter inzage gelegen. In deze periode werden geen nieuwe bedenkingen ingediend. Op 26 september liet adjunct-directeur D. Bramer van Interheem het volgende door het *Utrechts Nieuwsblad* optekenen: “Het is heel erg vervelend. We hadden voor ons gevoel met iedereen gepraat en toen kwam Rijksmonumenten ineens nog met opmerkingen. Dat kon nog wel volgens de beruchte ‘kleine lettertjes’ maar we hadden het niet verwacht. Anders waren



Afb. 10. Utrecht, Hof van Sint Jan, nieuwe bebouwing Boothstraat met garage-inrit (foto Buro 5, 2002)

we nooit zo vroeg met de verkoop begonnen. Dit is natuurlijk niet goed voor onze naam”.⁴⁴

Nadat in december 1998 de resterende verklaringen van geen bezwaar door RDMZ en provincie (respectievelijk 1 en 2 december) voor de bouwblokken D en E zijn afgegeven is het ambtelijk proces tot een einde gekomen. Het gehele project is uiteindelijk in 2000 afgerond en opgeleverd. Elf appartementen en diverse winkels op de begane grond aan de Voorstraat (afb. 9), zeven appartementen in een woontoren op het binnenterrein en zestien eengezinshuizen, rondom dit terrein. Voor de bewoners is ondergronds een parkeergarage gebouwd (afb. 10).

Het ACU-krakers-complex aan de Voorstraat en het low-budget hotel Strowis aan de Boothstraat (verenigd in de vereniging Voorstaete) kochten met steun van de gemeente en Interheem de betreffende panden en werden meegenomen in de totale ontwikkeling.⁴⁵

Parkeergarage

De geschiedenis van de bouw van een parkeergarage in het ‘gat Voorstraat’ vindt haar oorsprong in de behandelde planvorming vanaf midden twintigste eeuw. Waar Kuiper in 1966 nog een aanzienlijke parkeergarage had gedacht, is de beschreven concept-nota van de gemeente in 1979 beduidend milder te noemen. Het binnenterrein moest een rustig en besloten karakter krijgen. Kort hierna veranderde het standpunt van de politiek. Het *Utrechts Nieuwsblad* berichtte driemaal (april 1981, oktober 1983, juni 1985) dat er concrete plannen bij de gemeente bestonden om een parkeergarage op het terrein te bouwen. Het beleid was de binnenstad, met name Neude en Janskerkhof, autovrij te maken en een grote parkeergarage dicht bij die binnenstad was daarvoor noodzakelijk. Tot 1985 bleven het college en de raad grotendeels vóór de bouw van een parkeergarage. Als in september 1985 de Dienst Ruimtelijke Ordening tegen is keert het tij. In 1986 is er een meerderheid in de gemeenteraad tegen en in de jaren daarna wordt er enkel nog gesproken over een ondergrondse parkeergarage voor de bewoners van het gebied. Toen in 1989 eigenaar Rob Maas zélf met het voorstel kwam om een parkeergarage te maken, wees de gemeente dit af. Omdat Maas het terrein jarenlang wél als parkeerterrein verhuurde, was het niet goed mogelijk om te onteigenen met als basis een bouwplan voor een parkeergarage. Dat kon alleen met een plan dat zou leiden tot een van de bestaande bestemming afwijkend gebruik.⁴⁶

Op 11 april 1990 berichtte het *Utrechts Nieuwsblad* voor de laatste maal dat de gemeente een garage wilde bouwen, maar op 12 oktober 1993 liet de gemeente weten hiervan af te zien, omdat het terrein te diep in de stad lag. In de parkeernota van de nieuwe raad (24 februari 1994) werd voor het ‘gat Voorstraat’ alleen nog parkeren voor belanghebbenden vermeld en werden de grote garages aan de randen van de stad gesitueerd.⁴⁷ Dat de plannen voor een parkeergarage tot in de jaren negentig de discussies konden bepalen toont aan dat de gemeente hier geen eenduidig beleid in heeft gevoerd.

Bestemmingsplan

E.M. Kylstra en A.M. Blom zijn bereid gevonden nadere toelichting te geven op dit grotendeels ambtelijk proces. De heer Kylstra is werkzaam bij de gemeente Utrecht en is betrokken geweest bij het project vanuit de afdeling cultuurhistorie. Mevrouw Blom werkt bij de RCE en is vanuit die rol intensief betrokken geweest bij de besluitvorming.

De Utrechtse binnenstad kreeg op 3 december 1975 de status van beschermd stadsgezicht. Vernieuwing in deze gebieden zou selectief plaats moeten vinden en om dat doel te bereiken stelde de monumentenwet uit 1988 de eis aan de gemeente om voor de aangewezen gebieden beschermende bestemmingsplannen op te stellen. Daarmee werd de structuur (patroon van straten, pleinen, waterlopen), bouwvolumes (rooilijnen, kaphoogtes) en in hoofdlijnen de inrichting van de openbare ruimte (parken, groenzones, wegprofiel, trottoirs) vastgelegd.⁴⁸ Het stadsvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad (NOS) werd vastgesteld op 8 december 1994 en hierin werden de bepalingen geregeld voor de ontwikkeling van het Janskerkhof. Kylstra is hier nooit tevreden over geweest. Het plan NOS zou in een 'vloek en een zucht', mét medewerking van de RDMZ, zijn opgesteld en slordigheden bevatten. Utrecht liep achter met het vernieuwen van de bestemmingsplannen en in dit plan zou dan ook de nodige haast terug te lezen zijn. Toch heeft dit stadsvernieuwingsplan, dat juridisch gelijk wordt gesteld aan een bestemmingsplan, de discussie rondom het 'gat' danig bepaald, aangezien de plannen op een aantal punten afweken van de bestemming.⁴⁹

In het stadsvernieuwingsplan NOS worden in artikel tien en elf bepaalde bouwhoogtes (maximaal drie bouwlagen) vastgesteld. De bouwplannen waren hoger dan deze gestelde normen, met name de hoogte van de centrale woontoren. Daarnaast stelde artikel twaalf dat het gebied uitsluitend de bestemming 'tuinen' zou mogen krijgen en eventuele parkeerplaatsen ondergronds verwerkt dienden te worden. Omdat bij een afwijking van het bestemmingsplan de gemeente verplicht is om een verklaring van geen bezwaar bij RDMZ en provincie te ontvangen, werden deze instanties pas na twee jaar ontwikkelen, bij het proces betrokken. Volgens Blom veel te laat. In de verschillende bezwaarschriften en in de bezwaren van RDMZ, provincie en de inspectie heeft deze afwijking van het bestemmingsplan een grote rol gespeeld.

Kylstra meent dat deze bestemming niet realistisch was en er derhalve terecht een artikel 19-procedure is gevolgd. In alle discussies tussen de ambtenaren is dit een heikel punt geweest. De gemeente heeft in overleg met de projectontwikkelaar en de welstandscommissie gekozen voor een oplossing die in strijd was met het geldende bestemmingsplan, maar financieel wel haalbaar was. Omdat hier in zekere zin de praktijk (gemeente) en de theorie (toetsende instanties) elkaar niet konden vinden, waren er twee grote overleggen nodig om de benodigde verklaringen van RDMZ en provincie te ontvangen. In deze overleggen heeft de RDMZ, zo meent Blom, op een zo goed mogelijk compromis aangestuurd, want

bestemmingen als tuin, stadspark of de plannen uit 1979 zouden in dat stadium onbespreekbaar zijn geweest. Er waren zelfs al woningen verkocht door Interheem. De verbazing van Interheem's adjunct-directeur over een tegengeluid door de RDMZ kan Blom dan ook niet begrijpen. Het probleem lag volgens haar in het feit dat de gemeente eigenlijk geen ruimte voor onderhandeling bezat. De laatste zinnen uit de uitnodiging voor het eerste overleg maakten dat reeds duidelijk: "Doel van het gesprek zal vooral gericht moeten zijn op het bereiken van een gezamenlijk resultaat, op basis waarvan de afgifte voor een verklaring van geen bezwaar alsnog kan worden bewerkstelligd".

Het project dreigde vast te lopen en daarom werd de aanvraag gesplitst. Omdat de voornaamste bezwaren na het eerste overleg betrekking hadden op de woontoren en het gedeelte aan de Boothstraat (blok D en E) werd voor deze twee bouwblokken een nieuwe procedure gestart, zodat de bouw aan de Voorstraat kon beginnen. Een splitsing die overigens door de gemeenteraad al in 1986 wenselijk werd geacht.⁵⁰ De bezwaarschriften die zich met name op deze woontoren richtten, werden ruim een jaar later ongegrond verklaard. De nieuwe plannen voor blok D en E hebben ter inzage gelegen en zijn zonder bezwaren overgenomen. Waarom bezwaren uitbleven is niet duidelijk.

Historische onderbouwing

De verantwoording van het plan op basis van de geschiedenis blijkt omstreden. Als de historische ontwikkeling centraal wordt gesteld valt er veel te zeggen voor een rustieke en tuinachtige invulling van het terrein. Van het begrip 'tuin' is in het uiteindelijke plan weinig sprake (afb. 11). Het aantal open



Afb. 11. Utrecht, Hof van Sint Jan, woontoren vanuit het noorden (foto Buro 5, 2002)



Afb. 12. Utrecht, Hof van Sint Jan, woontoren vanuit de Boothstraat, rechts op de voorgrond de zijgevel van het huis Boothstraat 6 (foto auteur, 2008)

ruimten in het gebied is sinds de reformatie geslonken, maar tot in de negentiende eeuw nog opmerkelijk groot.

De ‘claustrale’ middeleeuwse huis- en tuinstructuur houdt als historische basis voor het uiteindelijke bouwplan moeilijk stand. De bebouwing in het centrum van het terrein, de woontoren, valt bezwaarlijk te rijmen met het naastgelegen claustrale huis Boothstraat 6 (afb. 12). Slechts de noord-zuid oriëntatie en het langgerekte perceel lijken vervormde echo’s uit het verleden. De website van Buro 5 vermeldt: “Het woontorentje dringt zich niet op aan het straatbeeld. Het verheft de totale uitstraling boven het karakter van een besloten, introvert hofje”. Dat het ‘woontorentje’ zich niet opdringt, is overigens nergens in een zichtlijnenstudie terug te vinden. Daarnaast is de welstandscommissie lang niet altijd eenduidig geweest in haar oordeel over het bouwvolume en moest zelfs “node akkoord gaan om formele gronden”.

Blom zegt hierover het volgende: “Frans Kipp [bouwhistoricus bij de gemeente Utrecht] heeft mede naar aanleiding van de bebouwing van een groot terrein aan de Mariaplaats door Bob van Reeth het claustrale huis op de politieke agenda gezet. Dit is een belangrijk geschilpunt geweest in de onderhandelingen over het Janskerkhof. De monumentenzorg benadrukte juist dat de ontwikkeling ná de ‘claustrale’ tijd, namelijk veel groen op grote binnenplaatsen, door de visie van de gemeente volledig ondersneeuwde. Alsof het gebied zich nooit verder ontwikkeld heeft. De accent-verschuiving binnen

de plannen van de gemeente van ‘gesloten blok met tuinen’ naar ‘claustrale structuur’ vond de monumentenzorg hoogst merkwaardig”.

Kylstra onderkent het probleem van de legitimatie achteraf: “In dit project is de historische onderlegger min of meer ondergeschikt geweest aan de financiële haarbaarheid van wat voor plan dan ook. Ook de architect heeft de historische onderbouwning nooit als basis voor de plannen gebruikt. Op de Mariaplaats was er een andere situatie doordat de eigenaar falliet ging. Daardoor kon de gemeente zélf verschillende ontwikkelaars toetsen. Op het Janskerkhof was er een eigenaar die niets om kwaliteit gaf, maar meer dacht aan de kwantiteit van de inhoud van zijn portemonnee. Ontwikkelaar Interheem, die het gebied van de eigenaar kocht, wilde graag met gemeente en de ACU-bewoners (vereniging Voorstaete) een plan maken. Duidelijk werd dat dit op financieel gebied een onmogelijke opgave zou worden indien er niet op het binnenterrein gebouwd zou mogen worden”. Uit deze citaten valt op te maken dat de financiële onderbouwning en politieke wensen maatgevend zijn geweest. Groene of open ruimtes brachten de haalbaarheid in gevaar en zijn daardoor als niet realistisch beschouwd.

Openbare toegankelijkheid

Het ‘Hof’ van Sint Jan, zoals het straatnaambord aangeeft, is



Afb. 13. Utrecht, Hof van Sint Jan, binnenterrein richting Boothstraat (foto Buro 5, 2002)

er nooit gekomen. Althans niet toegankelijk. In 1979 sprak de gemeentelijke concept-nota nog over “openbaar groen voor de voetganger, die van de Boothstraat naar de Voorstraat en visa versa door het binnenterrein zal kunnen wandelen”. In de jaren daarna werden de leefomstandigheden rondom de oude parkeergarage steeds slechter. Junkies, zwervers en krakers zorgden vaak voor overlast en het ‘gat’ werd een icoon dat het straatbeeld in negatieve zin beïnvloedde. Over het hof-idee vermeldt Buro 5 op de website: “(...) Wij hebben ons daarbij laten leiden door het creëren van een aaneenrijging van hofachtige ruimten en routes die begeleid worden door volumes en muren”. De idylle uit 1979 lijkt hier volgens de architect gerealiseerd, maar een openbaar en groen karakter is weldegelijk uitgebleven.

Plannen voor een centraal en openbaar hof met daaromheen woningen zijn er wel geweest, maar zijn in de archieven van gemeente en Rijksdienst niet terug te vinden. Begin jaren tachtig vermeldde het *Utrechts Nieuwsblad* twee voorstellen. De vereniging ‘Gat Voorstraat’ ontwikkelde een plan voor zogenaamd ‘centraal wonen’. Het plan bestond voornamelijk uit sociale woningbouw rondom een openbaar park. De woningbouwvereniging Combinatie '77 liet in november 1983 een nota ‘Gat Voorstraat’ maken door Architectenbureau Verlaan-Bouwstra-VanVliet bv uit Vianen. In de stedenbouwkundige visie stond bij punt twee: “op het binnenterrein moet de bebouwing even hoog of lager zijn. Daarnaast worden de

kosten hoger, omdat de historische en stedenbouwkundige situatie (beschermd stadsgezicht) beperkingen oplegt: bemoeilijking van een groter aantal bebouwingslagen”. Het bureau zag in dat het beschermd stadsgezicht in ieder geval de bouwhoogte danig zou beperken. Beide voorstellen hebben niet tot een gewenst resultaat geleid. In juli 1996 meldde het *Utrechts Nieuwsblad* dat voor de derde keer plannen van de architect werden afgewezen. In deze plannen zou een ‘semi-openbare’ ruimte worden ingericht als Franse tuin. Ook van dit plan zijn geen tekeningen of afbeeldingen bekend.

Guus Verduyn, directeur van het ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Utrecht, woont vanaf de oplevering op de twee bovenste verdiepingen van de woontoren: “We hebben het zo lang mogelijk zonder hekken geprobeerd, maar het ging echt niet langer. Het was een enorme zoi. Dankzij de hekken is de rust enorm toegenomen”.⁵¹ De jarenlange verloedering van dit deel van de stad een halt toeroepen was het primaire doel. Ook al moest die rust met hekken worden afgedwongen.

Rol van de monumentenzorg

Een mogelijke reden waarom de ambtelijke impasse dreigde te ontstaan, lijkt het late moment te zijn waarop de RDMZ bij het proces werd betrokken. Ruim twee jaar was Buro 5 reeds met gemeente, ontwikkelaar en de welstandscommissie in

overleg over een plan voor de locatie. De gemeente schreef in 1998 het volgende aan de provincie: “Het moge duidelijk zijn dat het vinden van een goede stedenbouwkundige invulling van het ‘Gat’ aan de Voorstraat bepaald geen sinecure is geweest. Een evenwichtig plan kon slechts tot stand komen bij de gratie van welwillendheid van alle, bij de inhoud, betrokken partijen”. Hierover lijken de meningen echter verdeeld. De RDMZ kwam in het spel, toen de ontwikkeling in een ver gevorderd stadium verkeerde. Het is een klacht die in 1995 ook door de welstandscommissie werd geuit.

Volgens Blom heeft de gemeente de stroeve besluitvorming grotendeels aan zichzelf te danken. Oude bestemmingsplannen (waardoor een artikel 19-procedure noodzakelijk werd), geen financiële steun vanuit de gemeente zelf en het niet betrekken van de RDMZ in de besluitvorming zijn allemaal knelpunten. De gemeente heeft niet de verplichting om de RDMZ vroegtijdig in het proces te betrekken, maar het is volgens Blom niet ‘handig’ om dit na te laten. Het gaat immers om een groot bouwplan op een sterk beschermde plek.

Kylstra vindt echter dat de RDMZ zich in het proces constructiever had kunnen opstellen: “Ambtenaren kwamen tegenover elkaar te staan en waarschijnlijk zijn de onderhandelingen vlotgetrokken op hoger niveau. Met dogmatisme wordt er niets bereikt. Beter is het om met alle partijen aan een aanvaardbaar cultuurhistorisch compromis te werken. Overigens is een goede discussie altijd welkom”.

De RDMZ heeft uiteindelijk haar principiële stellingname ingetrokken. Bij een kleine gemeente in Zeeland heeft de Rijksdienst meer invloed dan bij een zelfverzekerde gemeente als Utrecht, legt Blom uit. In die zin is deze bouwgeschiedenis geen uitzondering. De monumentenzorg moet met een sterk juridisch punt komen om ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen houden: “Als je ziet dat iets het niet haalt, richt je de aandacht op het beperken van de schade. Je gaat dan allerlei voorwaarden stellen. Tjalling Visser [toenmalig regiohoofd RDMZ] was waarschijnlijk minder bereid concessies te doen”. Deze voorwaarden hebben tot een meer gesloten Boothstraat geleid, een meer evenwichtige typologie van de woontoren en meer luchtige massa’s op het binnenterrein. De ovale torenvorm werd van de opbouw ontdaan en veranderd in een rechthoek. En de bebouwing aan de Boothstraat kwam meer in de rooilijn te staan, waardoor de steeg aan de Boothstraat smaller werd (afb. 13). Een rankere toren was het resultaat. Kylstra meent zelfs dat door de ruimtelijke eisen van de RDMZ voor het binnenterrein de toren misschien wel hoger is geworden. Blom ontkent dit. Het maken van zichtlijnstudies is voor dit soort plekken een gebleken noodzaak, maar geen verplichting. Het bekijken van een maquette schept meer inzicht, maar de gemeente baseerde de onderbouwingen en overleggen op tweedimensionale tekeningen. Dit was voor de RDMZ, terecht, ontoereikend. Waarom dit niet is gebeurd, blijft onduidelijk, temeer omdat dit geschilpunten over de hoogte van de toren bij burgers en overheden had kunnen verduidelijken of zelfs wegnemen.

Conclusie

De ontwikkeling van het Hof van Sint Jan heeft ruim twintig jaar geduurd. De verkrotte garages van Rob Maas zijn vervangen door een woon- en werkcomplex met buitenruimtes waar enkel bewoners toegang toe hebben. De RDMZ heeft hier principiële kritiek op gehad, maar heeft uiteindelijk een verklaring van geen bezwaar afgegeven. De gemeente heeft de RDMZ verweten dat zij zich beriep op een verouderd stadsvernieuwingplan. Dit wekt echter de valse schijn dat de betreffende bestemmingen, in dit geval laagbouw en tuinen, op inhoudelijke gronden achterhaald zouden zijn. In dit licht is het opvallend dat de bestemmingen bij de eerste partiële herziening niet werden veranderd. De projectontwikkelaar en de architect zouden volgens de gemeente door praktische, voornamelijk financiële, bezwaren nooit hebben kunnen voldoen aan de gestelde bestemmingen. Daar brachten een ACU-project, bescheiden woningbouw en een stadstuin te weinig geld voor op. Volgens de gemeente had de RDMZ hierop kunnen inspelen door de plannen realistischer te benaderen.

De RDMZ verwijt de gemeente op haar beurt een onterechte legitimatie van het plan en onwil om financieel aan de ontwikkeling bij te dragen. De kritiek op de historisch magere legitimatie van het plan is terecht gebleken. Het accepteren van geldgebrek als ‘realistische benadering’ gaat voorbij aan de essentie van de bescherming. Het ontwerp wijkt op meerdere fronten af van de eeuwenlang aanwezig geweestste ruimtelijke perceelstructuur, hetgeen door de gemeente gerechtvaardigd werd door terug te verwijzen naar de opzet van claustrale ‘hoofdgebouwen’. Het eindresultaat kan hier niet mee vergeleken worden. Daarnaast startte de verkoop van appartementen terwijl het plan nog in behandeling was, ging de welstandscommissie op formele gronden node akkoord en heeft een zichtlijnenstudie altijd ontbroken. Algemener: hoe sterk weegt de beschermde status van een toplocatie als er financiële druk boven de onderhandelingstafel hangt?

De maatschappelijke druk om een einde te maken aan de onafgebroken stroom aan plannen voor deze relatief grote open ruimte, en de jarenlange tegenwerking van een onwillige garage-eigenaar zijn echter de meest waarschijnlijke redenen voor de realisatie van het bouwproject. De RDMZ heeft duidelijk gemaakt deze gronden niet te accepteren, maar een significante invloed op het bouwproces is uitgebleven. Of dit inhoudelijk gezien terecht is geweest valt te betwijfelen.

Noten

N.B.: waar het betreffende archief geen inventarisnummer gebruikt is dit ook niet vermeld.

* Alle geraadpleegde archieven en instanties ben ik dank verschuldigd voor geboden hulp en faciliteiten. In het bijzonder noem ik drs. A.M. Blom en ir. E. Kylstra voor de medewerking en dr. C. van Groningen voor het geven van behulpzame aanbevelingen.

¹ M.W.J. de Bruijn, *Husinghe ende Hofstede – Een institutioneel-geo-*

- grafische studie van de rechtspraak over onroerend goed in de stad Utrecht in de middeleeuwen, Utrecht 1994, 185.
- 2 Concept-nota 'Stedebouwkundige voorwaarden voor ontwikkelingen in het gebied gelegen in het gebied tussen Voorstraat, Drift, Janskerkhof en Jansveld', gemeente Utrecht, bureau monumenten, 1979, z.p.
- 3 R. Blijstra, *2000 jaar Utrecht – Stedebouwkundige ontwikkeling van castrum tot centrum*, Utrecht/Antwerpen 1969, 43.
- 4 Werkgroep Kunsthistorisch Instituut R.U. Utrecht, 'Utrecht in de 17^e eeuw. Architectonische en stedebouwkundige aspecten', *Jaarboek Oud-Utrecht* 1972, 121.
- 5 H. van Dijk, B. Overbeek, *Bouwhistorische en bouwtechnische opname Drift 29 Utrecht*, Utrecht 2002, 9.
- 6 C.C.S. Wilmer, 'De veranderingen in het Utrechtse stadsbeeld van ca. 1570 tot ca. 1620.', *Jaarboek Oud-Utrecht* 1978, 93.
- 7 K. Jacobs, L. Smit (red), *De ideale stad. Ideaalplannen voor de stad Utrecht 1664-1988*, Utrecht 1988, 12.
- 8 Wilmer 1978, 99.
- 9 Zie noot 2.
- 10 A. van Hulzen, 'Een wandeling door het oude Utrecht. De nauwe Potterstraat', *Stadsblad Utrecht*, 4 juli 2001.
- 11 W. Thoomes, *Een schaars en kostbaar goed. Het denken over Utrecht's oude stad in de 50er en 60er jaren van deze eeuw*, Utrecht 1990, 2.
- 12 Thoomes 1990, 13.
- 13 R.A.F. Smook, *Binnensteden veranderen – Atlas van het ruimtelijk veranderingsproces van Nederlandse binnensteden in de laatste anderhalve eeuw*, Zutphen 1984, 165.
- 14 'Kraakbolwerk gaat plat', *Utrechts Nieuwsblad*, 21 maart 1996, 11.
- 15 Archief gemeente Utrecht, dienst stadsontwikkeling, ongeïventariseerd.
- 16 Archief gemeente Utrecht, dienst stadsontwikkeling, verslag van de openbare vergadering van de Gemeentelijke Monumentencommissie, 17 december 1981.
- 17 Archief UDS, brief Gemeentelijke Monumentencommissie aan het college van Burgemeester en Wethouders, Utrecht, 26 februari 1982, inventarisnummer 1982.0226.
- 18 Archief UDS, verslag van de openbare vergadering van de Gemeentelijke Monumentencommissie, Utrecht, 19 september 1985, inventarisnummer 1985.0919.
- 19 'Utrecht gaat gat in de Voorstraat onteigenen', *Utrechts Nieuwsblad*, 11 april 1990, 1.
- 20 'Muur sluit Gat in de Voorstraat aan Boothstraat af', *Utrechts Nieuwsblad*, 12 oktober 1993, 15.
- 21 'Low budget-hotel in gat Voorstraat', *Utrechts Nieuwsblad*, 6 oktober 1994, 17.
- 22 Archief gemeente Utrecht, dienst stadsontwikkeling, raadsvoorstel stadsvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad, 28 november 1994.
- 23 'Parkeergarage in Gat Voorstraat kan niet meer', *Utrechts Nieuwsblad*, 13 december 1994, 12.
- 24 Archief UDS, verslag van de openbare vergadering van de Commissie Welstand en Monumenten, Utrecht, 3 oktober 1995, inventarisnummer 1995.1003.
- 25 'Plan Voorstraat weer afgewezen', *Utrechts Nieuwsblad*, 4 juli 1996, 13.
- 26 'Hoge eisen vertragen bouw 'Gat Voorstraat'', *Utrechts Nieuwsblad*, 12 september 1996, 15.
- 27 *Stadsplan*, wijkbureau binnenstad, gemeente Utrecht, april 1997.
- 28 Archief gemeente Utrecht, dienst stadsontwikkeling, verslag van de openbare vergadering van de Commissie Welstand en Monumenten, 29 april 1997.
- 29 Archief gemeente Utrecht, dienst stadsontwikkeling, verslag van de openbare vergadering van de Commissie Welstand en Monumenten, 10 juni 1997.
- 30 'Woonstoren verrijst in Gat in de Voorstraat', *Utrechts Nieuwsblad*, 17 september 1997, 15.
- 31 Archief Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), ongeïventariseerd pandsdossier Utrecht, intern memorandum, 28 oktober 1997.
- 32 'Run op Gat in Voorstraat', *Utrechts Nieuwsblad*, 28 okt. 1997, 4.
- 33 Archief RCE, ongeïventariseerd pandsdossier Utrecht, brief directeur RDMZ aan Gedeputeerde Staten van Utrecht, 4 november 1997.
- 34 Archief gemeente Utrecht, dienst stadsontwikkeling, brief van Burgemeester en Wethouders aan het college van Gedeputeerde Staten van Utrecht, 8 januari 1998.
- 35 Archief RCE, ongeïventariseerd pandsdossier Utrecht, brief directeur RDMZ aan Gedeputeerde Staten van Utrecht, 19 februari 1998.
- 36 Archief gemeente Utrecht, dienst stadsontwikkeling, brief van Burgemeester en Wethouders aan de provincie Utrecht, 6 maart 1998.
- 37 Archief RCE, ongeïventariseerd pandsdossier Utrecht, interne nota, 10 maart 1998.
- 38 Archief RCE, ongeïventariseerd pandsdossier Utrecht, brief Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening aan het college van Gedeputeerde Staten van Utrecht, 17 maart 1998.
- 39 Archief RCE, ongeïventariseerd pandsdossier Utrecht, verslag overleg Gat Voorstraat, 21 april 1998.
- 40 Idem.
- 41 Archief RCE, ongeïventariseerd pandsdossier Utrecht, verslag overleg Gat Voorstraat, 12 mei 1998.
- 42 Archief gemeente Utrecht, dienst stadsontwikkeling, brieven van Burgemeester en Wethouders aan de faculteit Rechtsgeleerdheid, grafisch ontwerp- & adviesbureau WRIK en vereniging Hendrick de Keyser, allen gedateerd 17 augustus 1998.
- 43 Archief UDS, verslag van de openbare vergadering van de Commissie Welstand en Monumenten, Utrecht, 1 september 1998, inventarisnummer 1998.0901.
- 44 'Gat Voorstraat blijft voorlopig gat', *Utrechts Nieuwsblad*, 26 september 1998, 21.
- 45 K. Visser, *Dertig jaar stadsontwikkeling in Utrecht, 1970-2000*, Utrecht 2001, 173.
- 46 Idem.
- 47 Website politiek cultureel centrum ACU, bekeken op 12 jan. 2008.
- 48 Website gemeente Utrecht, bekeken op 12 januari 2008.
- 49 P.J.J. van Buuren, Ch.W. Backes, A.A.J. de Gier, A.G.A. Nijmeijer, *Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht*, Deventer 2006, 261. Een stadsvernieuwingsplan wordt omschreven als een meer op uitvoering gericht bestemmingsplan, hetgeen onder andere tot uitdrukking komt in de bepaling dat een stadsvernieuwingsplan vergezeld dient te gaan van een uitvoeringsschema.
- 50 'Besluit parkeergarage Voorstraat uitgesteld', *Utrechts Nieuwsblad*, 17 oktober 1986.
- 51 D. Franssen, 'Het hek rukt op', *Binnenstadskrant*, juni 2004, 10.