

# Het Duitse Huis

## *een wonder in Utrecht*

*Dat het Duitse Huis in de Utrechtse binnenstad, een kloostercomplex uit 1348 en nu een viersterren-hotel met congrescentrum, nog bestaat, is eigenlijk een klein wonder. Meer dan eens was de toekomst van dit middeleeuwse monument heel onzeker en dreigde verval of afbraak. Na het vertrek van de vorige gebruiker, het Militair Hospitaal, moest het zelfs tien lange jaren duren voordat de nieuwe bestemming in de vorm van het Hotel Keizer Karel V en een congrescentrum was gerealiseerd.*

Het klooster werd gebouwd door de Duitse Orde. In 1807 moest de orde het complex verlaten, omdat koning Lodewijk Napoleon van het toenmalige Koninkrijk

Holland (een Franse vazalstaat) het wilde hebben. In 1813 werd de Franse keizer Napoleon in de volkerenslag bij Leipzig verslagen en werd Nederland bevrijd, maar de Orde kreeg de gebouwen aan de Springweg niet terug. Koning Willem I maakte er een militair ziekenhuis van. In 1823 werd de noordelijke vleugel en in 1831 de zuidvleugel van het hospitaalgebouw aan het Geertebolwerk gebouwd.

Na het vertrek van het Militair Hospitaal in 1990 kocht de Ridderlijke Duitse Orde de gebouwen op het voormalige kloosterterrein aan de kant van de Springweg (de commandeurswoningen) terug. Ze werden gerestaureerd onder leiding van de Amersfoortse architectenbureau Van Hoogevest en

op 27 maart 1995 in gebruik genomen. Het hoofdgebouw en de ziekenhuisvleugel aan het Geertebolwerk bleven echter leegstaan, al was er vanaf 1990 aan plannen geen gebrek.

Als eerste ontwikkelde de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel NV samen met de Balije van Utrecht en met Vastgoed RABO Nederland BV een plan voor kantoren in het hospitaalgebouw aan het Geertebolwerk, de bouw van drie 'urban-villa's' met 27 appartementen en de restauratie van het middeleeuwse gebouw. In dat deel zou de Orde weer een plek krijgen en de rest zou een culturele bestemming kunnen krijgen, zoals een museum of een centrum voor oude muziek.

*In dit deel van het complex van het Duitse Huis is in 1995 de Ridderlijke Duitse Orde Balije van Utrecht teruggekeerd. Het hoge gebouw links is de vroegere woning van de landcommandeur.*

*Rechts naast de vloggenmast staat de Mariakapel, de sacristie van de kloosterkerk die bij de stormramp van 1674 werd verwoest.*

*Foto: Het Utrechts Archief*



HEDDE BIESMA



*In de Kapittelzaal van de Balije van Utrecht hangt de witte mantel van de landcommandeur klaar over zijn stoel aan het hoofd van de tafel.*

*Foto: Het Utrechts Archief*

34

Ideëen voor vestiging van de Rijksgebouwendienst, voor de Centrale Raad van Beroep, voor huisvesting van de Utrechtse rechtbank, van het hele provinciebestuur, voor een landelijk presentatiepunt voor mode en kostuums in de hospitaalvleugel en voor cascoherstel van het middeleeuwse hoofgebouw leidden tot niets. En de gemeente Utrecht wachtte af; onder andere of de Europese minister-raad misschien zou besluiten het Europees Milieu Agentschap in Utrecht te vestigen.

Die langdurige onzekerheid over de toekomst van het Duitse Huis werd vooral veroorzaakt door het feit dat er vijf ministeries bij wa-

ren betrokken. Volgens burgemeester en wethouders was er sprake van een 'uiterst gecompliceerde situatie'.

Kamerleden van de VVD stelden schriftelijke vragen over de toekomst van het Duitse Huis, nadat de Bond Heemschut scherpe kritiek op Defensie had geleverd. Volgens de bond had het ministerie geen maatregelen genomen om het verval van het Duitse Huis tegen te gaan. De bond pleitte voor een grondige restauratie: 'met lapmiddelen kan niet worden volstaan en uitstel van restauratie werkt alleen maar kostenverhogend'.

Stadsherstel kwam in samenwerking met Vastgoed RABO Neder-

land BV en de Ridderlijke Duitse Orde met een nieuw plan voor de bouw van tachtig luxe woningen en de vestiging van een Grand Café met vergaderaccommodatie in het middeleeuwse deel. De ridders vestigden zich in dat plan in de gebouwen tussen de hoek van de Walsteeg en de Springweg, de beide commandeurswoningen en de zogeheten Mariakapel. In de hospitaalvleugel aan het Geertebolwerk zouden veertien luxe appartementen moeten komen.

De AMRO-bank presenteerde een plan voor de bouw van een vier/vijfsterrenhotel in de hospitaalvleugel met 38 kamers en vier vergaderzalen, nieuwbouw aan het Geertebolwerk boven een ondergrondse parkeergarage en congres- en vergaderaccommodatie met een exclusief restaurant in het middeleeuwse deel. Ook in dit plan keerden de ridders terug in de gebouwen op de hoek van de Walsteeg en de Springweg. In totaal zou het hotel, inclusief de nieuwbouw, honderd kamers met tweehonderd bedden krijgen.

B.V. Herstel 'Het Duitse Huis' van G. J. Woudenberg en de Belg ir. J. de Poorter kwamen in oktober 1990 met een plan voor de bouw van 44 woningen en een congrescentrum met een capaciteit voor maximaal vierhonderd personen. Het moesten luxe appartementen worden, gedeeltelijk in het voormalige hospitaal aan het Geertebolwerk, gedeeltelijk in nieuwbouw op de hoek met de Zilverstraat. In een parkeergarage onder de nieuwbouw was plaats voor 150 tot 200 auto's en in de tuin zou een soort orangerie komen. Ook in dit plan keerden de ridders terug in de gebouwen op de hoek van de Walsteeg en de Springweg.

Samen met de woningbouwvereniging K77 ontwikkelde het aannemersbedrijf GTB een plan voor de bouw van honderdnegentig woningen op het terrein van het Duitse Huis. Later maakte GTB alleen nog een plan dat verder nooit bekend is gemaakt.

Burgemeester en wethouders van de stad Utrecht kozen in december 1990 voorlopig voor de vestiging van een luxe vijfsterrenhotel met congresaccommodatie. Zij vonden dat het leegstaande Duitse Huis niet mocht worden versnipperd, één geheel moest blijven en de stad na zorgvuldige restauratie 'een meerwaarde' moest bieden. Het karakter van een middeleeuws kloostercomplex zou behouden moeten blijven.

B. en W. wezen plannen voor de bouw van appartementen of woningen af, omdat het Duitse Huis 'een uitstraling voor de hele stad' zou moeten hebben. Volgens het college voldeed het plan van AMRO Projectontwikkeling het beste aan deze uitgangspunten.

'Het grootste belang van de gemeente is een zorgvuldige restauratie op korte termijn met behoud van de specifieke identiteit, eenheid en samenhang. Het complex is zo bijzonder en zodanig gelegen dat het bovendien vraagt om een functionele invulling die een meerwaarde voor de stad in zich heeft', aldus burgemeester en wethouders.

In maart 1991 gaf een meerderheid in de Utrechtse gemeenteraad de voorkeur aan één hoogwaardige hoofdfunctie voor het complex van het Duitse Huis. De raad was het eens met burgemeester en wethouders dat het AMRO-plan voor een vijfsterrenhotel daaraan het beste beantwoordde.

AMRO Projectontwikkeling kreeg drie maanden de tijd voor het uitwerken van de plannen voor een vijfsterrenhotel, maar die termijn werd ruimschoots overschreden. Ondertussen bood de Dienst der Domeinen van het Ministerie van Financiën het complex te koop aan aan de vroegere eigenares, de Ridderlijke Duitse Orde Balije van Utrecht. Bij de gedwongen verkoop in 1807 had de Orde namelijk het recht van terugkoop gekregen. Na de kerkhervorming was de oorspronkelijke kloosterorde van lieverlee veranderd in een protestants liefdadig fonds met een adellijk bestuur. Alleen mannelijke

leden van de Nederlandse adel en van reformatische huize kunnen lid van de orde zijn. Hun ouders moeten bovendien behoren tot de Nederlandse adel van vóór 1795.

Als charitatieve organisatie had de Orde alle gebouwen niet langer nodig. Ze kocht alleen het voormalige Commandeurshuis met bijbehorende gebouwen aan de Springweg terug. De projectontwikkelingsmaatschappij van ABN/AMRO zou de rest kopen en het casco van het middeleeuwse hoofdgebouw laten restaureren in afwachting van een nog onbekende toekomstige bestemming.

Twee jaar later, in het voorjaar van 1993, waren de gemeente Utrecht, ABN/AMRO, het rijk als eigenaar en de Bilderberg-groep nog steeds aan het onderhandelen over de vestiging van een luxe hotel in het Duitse Huis. ABN/AMRO wilde niet langer wachten op de uitkomst van die gesprekken: 'het loopt al een tijd en we willen er nu gewoon mee beginnen. We zijn met de gemeente in gesprek over de bouwvergunning en zodra dat rond is, starten we met de restauratie van het casco'. Na twee jaar overleggen had de projectontwikkelaar haast gekregen, maar de eigenaar van de Bilderberg-groep kwam in financiële problemen en haakte af. De Ridderlijke Duitse Orde was toen al begonnen met de restauratie van de commandeurswoning uit de zestiende eeuw aan de Springweg, een vroegere commandeurswoning uit de vijftiende eeuw, twee gebouwen uit de zestiende eeuw en de sacristie van de verdwenen kloosterkerk (de Mariakapel). Werkplaatsen uit de achttiende eeuw op de hoek van de Walsteeg en de Springweg werden verbouwd tot expositieruimte, waarin onder andere de kostbare schilderijencollectie en archiefstukken van de Orde worden tentoongesteld.

Nadat het langdurige overleg met de projectontwikkelingsmaatschappij van ABN/AMRO en de Bilderberg-groep geen hotel

had opgeleverd, ging de gemeente op zoek naar andere gegadigden. Ondertussen kwamen de Samenwerkende Protestantse Kerken met het plan om van Utrecht weer het kerkelijk centrum van Nederland te maken, wat de stad ook vóór de Kerkhervorming was geweest.

De Nederlandse Hervormde Kerk, de Gereformeerde Kerken in Nederland en de Evangelisch-Lutherse Kerk probeerden burgemeester en wethouders van Utrecht ervan te overtuigen dat het Duitse Huis de beste plek voor hun centrale huisvesting was. Bovendien zou vestiging van de drie 'Samen-op-Wegkerken' in Utrecht door de vele kerkelijke activiteiten een blijvende grote meerwaarde voor de stad betekenen. Utrecht zou dan een begrip worden bij de meer dan drië miljoen leden van deze kerken en zou als centrum van de rooms-katholieke kerk en met het Catharijneconvent, het museum voor religieuze kunst, aan de Nieuwegracht en de Verenigde Protestantse Kerken in het voormalige Duitse Huis kunnen worden beschouwd als het 'Genève van het noorden'.

De stad Utrecht wees ook dat plan van de hand en sloot op 8 april 1994 een overeenkomst met projectontwikkelaar Van den Bruele & Partners om van het Duitse Huis een vijfsterrenhotel annex congrescentrum te maken. De projectontwikkelaar nam het complex voor het symbolische bedrag van één gulden over.

Van den Bruele liet het Harmelense architectenbureau Van der Hoeven plannen maken voor een hotel in de hospitaalvleugel en een congrescentrum in het middeleeuwse kloostergebouw. De gemeentelijke adviescommissie voor welstand en monumenten vond eind 1994 echter dat de aanpak van het bureau leidde tot een aantal onbestemde compromissen. De ingediende schetsontwerpen misten volgens de commissie 'elke spiritualiteit'.

Architect Van der Hoeven wilde in de monumentale gebouwen laten

# Het Duitse Huis - een wonder in Utrecht

zien hoe die in de loop der tijd waren veranderd en aangepast, maar daarbij niet verder teruggaan dan tot het begin van de vorige eeuw. Het rijk heeft er toen nogal wat aan verbouwd om het complex geschikt te maken als hospitaal.

De architect voelde er bijvoorbeeld weinig voor om de oorspronkelijke gotische gevels van het Duitse Huis te herbouwen: 'dat is het reconstrueren van dingen waarvan je niet precies weet hoe die er hebben uitgezien'. Hij wilde een 'terughoudende' restauratie, waarbij de gekozen oplossingen volgens hem 'overeenstemmen met het gebouw'.

De leden van de commissie (architecten, stedenbouwkundigen en mensen uit de monumentenwereld) vonden de visie van architect Van der Hoeven 'niet overtuigend'. Ze maakten zich grote zorgen over de bouw van hotelkamers in de voormalige hospitaalvleugel en de congresfunctie in het middeleeuwse deel 'in relatie tot het monument'. Bovendien waren ze bang dat het plan 'een klinische vertaling van het programma van eisen voor het hotel en het congrescentrum zou worden, waarin het voorbijgaan van de tijd absoluut niet meer zichtbaar is'.

Begin 1995 schakelde projectontwikkelaar Van den Bruele de Utrechtse architect A. Oosting in als 'begeleider' van de restauratie van het Duitse Huis. Oosting stelde als voorwaarde dat een restauratieteam zou worden gevormd en een goede tuinarchitect zou worden aangetrokken. Architect J. van den Hoeven uit Harmelen zou zich bezig houden met de inrichting van het negentiende-eeuwse gebouw aan het Geertebolwerk tot hotel. Met deze aanpak leek

Van den Bruele tegemoet te willen komen aan kritiek van de gemeentelijke adviescommissie voor Welstand en Monumenten.

Oosting had zich in Utrecht enige faam verworven, onder andere als architect van de restauratie en verbouwing van het kantongerecht aan het Janskerkhof. Hij gaf te kennen dat hij bij de restauratie van het Duitse Huis op zoek wilde gaan naar de oude situatie en die op een eigentijdse manier wilde restaureren en aanvullen. Hij wilde bijvoorbeeld de vorm van de verdwenen trapgevel van het oorspronkelijke Duitse Huis in een constructie van ijzer en glas laten terugkeren.

De gemeentelijke adviescommissie Welstand en Monumenten was enthousiast over de plannen voor het Duitse Huis die architect Oosting had gemaakt. Vergeleken met eerdere plannen was er volgens de commissie sprake van een verbetering en van een heldere visie.

Projectontwikkelaar Van den Bruele verwachtte in september 1995 te kunnen beginnen met de verbouwing van het Duitse Huis tot vijfsterrenhotel en congrescentrum. Het hotel in de voormalige hospitaalvleugel aan het Geertebolwerk zou dan een jaar later worden opgeleverd en het congrescentrum in het middeleeuwse deel in januari 1997. 'Als er geen verdere tegenvallers zijn', aldus Van den Bruele met vooruitziende blik. Die tegenvallers kwamen er toch, in de vorm van de aanwezigheid van boktor en van verrotte balkkoppen in de kap van het toekomstige hotel.

Intussen had een groep jongeren de voormalige hospitaalvleugel aan het Geertebolwerk gekraakt. Ze noemden zich 'Woongroep Militair Hospitaal' en ze wilden het gebouw, dat toen al acht jaar lang leeg stond, als woon- en werkruimte in gebruik nemen. In een brief aan de officier van justitie, de wijkagent, pers en buurtbewoners wazen ze erop dat het complex door verwaarlozing en leegstand in een 'schandalige staat van verkrotting' verkeerde. Volgens hen werd geen onderhoud meer gepleegd, lekte het dak en sneuvelde steeds meer ruiten. Geregeld moest de politie mensen uit het gebouw halen die het gebruikten als ontmoetingsplaats of slaapgelegenheden. Met de bezetting van het gebouw maakten de krakers de patstelling tussen de gemeente en eigenaar-projectontwikkelaar Van den Bruele op pijnlijke wijze duidelijk. De

den gerealiseerd om het hotel rendabel te kunnen exploiteren.

Alles bij elkaar zou het hotel over maximaal zeventig tot tachtig kamers beschikken en dat zou voor een vijfsterrenhotel te weinig zijn. Zo'n hotel moet 150 tot 200 kamers met een permanente bezettingsgraad van zo'n 60 tot 70 procent hebben om rendabel te kunnen zijn. Die gewenste bezettingsgraad zou volgens deskundigen in Utrecht nooit kunnen worden bereikt, omdat Amsterdam op twintig (auto)minuten van Utrecht ligt en dé toeristenstad is.

Van den Bruele ging met de gemeente in de slag over alternatieven. Eén daarvan behelsde de verbouwing van de hospitaalvleugel tot luxe appartementen. Het middeleeuwse kloostergebouw zou dan zelfstandig als zaalruimte ten behoeve van congressen kunnen worden geëxploiteerd.

Intussen had een groep jongeren de voormalige hospitaalvleugel aan het Geertebolwerk gekraakt. Ze noemden zich 'Woongroep Militair Hospitaal' en ze wilden het gebouw, dat toen al acht jaar lang leeg stond, als woon- en werkruimte in gebruik nemen. In een brief aan de officier van justitie, de wijkagent, pers en buurtbewoners wazen ze erop dat het complex door verwaarlozing en leegstand in een 'schandalige staat van verkrotting' verkeerde. Volgens hen werd geen onderhoud meer gepleegd, lekte het dak en sneuvelde steeds meer ruiten. Geregeld moest de politie mensen uit het gebouw halen die het gebruikten als ontmoetingsplaats of slaapgelegenheden.

Met de bezetting van het gebouw maakten de krakers de patstelling tussen de gemeente en eigenaar-projectontwikkelaar Van den Bruele op pijnlijke wijze duidelijk. De



*Van bovenaf te-  
kent zich in de  
Utrechtse binnen-  
stad nog steeds de  
structuur van het  
voormalige kloos-  
ter van de Duitse  
Orde af. In het  
midden staan de  
witgepleisterde  
middeleeuwse  
kloostergebouwen.  
Rechts naast het  
hoofdgebouw, dat  
weer een trapgevel  
heeft gekregen,  
staat aan de kant  
van de Springweg  
het gedeelte waar  
de Balije van*

*Utrecht weer zijn  
intrek heeft geno-  
men. Aan de ande-  
re kant staat langs  
het Geertebolwerk  
het vroegere mili-  
tair hospitaal uit  
het begin van de  
19e eeuw waarin  
nu het hotel Karel  
V is onder-  
gebracht. Het hoge  
geboomte rechts  
naast het middel-  
eeuwse deel mar-  
keert de plek waar  
tot 1674 de kloos-  
terkerk aan de  
Walsteeg heeft ge-  
staan.*

*Foto: Het  
Utrechts Archief*

*Hedde Biesma is  
de auteur van  
Ridders in een  
klooster. Het Duit-  
se Huis in Utrecht,  
afgelopen najaar  
verschenen bij  
uitgeverij Matrijs.*

bouwvergunning die in 1995 was aangevraagd en verleend, was inmiddels verlopen en de werkzaamheden in de hospitaalvleugel lagen stil. De gemeente hield Van den Bruele echter aan het contract om een vijfsterrenhotel op deze plek in de binnenstad te realiseren, hoewel hij had gezegd dat hij daar niet in kon slagen.

Het middeleeuwse hoofdgebouw werd steeds bouwvalliger. Weer en wind hadden vrij spel en het dak zou bij een zware storm, net als in 1674, ongetwijfeld weer in elkaar storten. Bovendien waren in 1995 door een gesprongen waterleiding de kelders vol water gelopen en was door optrekkend vocht zwam in de muren ontstaan.

De raad had twee jaar eerder ingestemd met een subsidie van 3,4 miljoen gulden voor herstel van het casco. Dat geld werd beschikbaar gesteld zonder dat het hotel was gerealiseerd en een toekomstige exploitant bekend was, hoewel de raad in eerste instantie dat wel als voorwaarde had gesteld. In december 1996 werd begonnen met de restauratie van het casco om het voortbestaan van het monument veilig te stellen. Het totale bedrag dat de gemeente voor subsidie van

het Duitse Huis had gereserveerd, bedroeg 4,9 miljoen gulden.

Bij de officiële start van de casco-restauratie deelde projectontwikkelaar Van den Bruele mee dat de plannen voor vestiging van een vijfsterrenhotel waren afgeketst. Hij wilde toen de hospitaalvleugels aan het Geertebolwerk verbouwen tot een luxe appartementencomplex en daarover met het gemeentebestuur gaan praten. Volgens Van den Bruele had hij ettelijke hotelketens proberen te interesseren, maar hadden ze stuk voor stuk, de Bilderberg-groep als laatste, afgehaakt. Hij wilde daarom alternatieve plannen ontwikkelen. 'We blijven zoeken', zei de projectontwikkelaar.

In de zomer van 1997 werd duidelijk dat Van den Bruele van het Duitse Huis af wilde en een paar maanden later werden de gebouwen aan het Geertebolwerk en het oude hoofdgebouw van het klooster overgenomen door de Vechtse Slag B.V. Deze onderneming had het vertrouwen dat ze de oorspronkelijke plannen voor een vijfsterrenhotel met congressaccommodatie in het complex zou kunnen realiseren.

Volgens de woordvoerder van de Vechtse Slag, U. Hylkema van Hyl-

kema Consultants BV, blijkt sinds een jaar of vijf 'dat je het niet goed doet als je met een hotel tot het middensegment behoort. Alleen onderin lukt het en aan de andere kant met veel luxe en grote aandacht voor de vormgeving en de inrichting. Dat heeft zich bewezen als een goede formule'.

Van den Bruele is, aldus Hylkema, eerder een ontwikkelaar en een verkoper van onroerend goed dan een horecaman. 'Hij heeft het Duitse Huis aan een aantal bekende hotelketens aangeboden, maar die hadden er om één of andere reden geen trek in. De Vechtse Slag heeft echter ervaring met de exploitatie van grote luxueuze buitenhuizen en de ontwikkeling van enkele Franse kastelen tot horeca-ondernemen'.

Hylkema Consultants BV werd bij de verdere ontwikkeling van de plannen betrokken. Het bedrijf schakelde tekenaars en architecten in die als groep werden belast met de verbouwing en inrichting van de voormalige hospitaalvleugel tot Hotel Karel V en van het middeleeuwse hoofdgebouw van het klooster tot congres- en vergaderaccommodatie.