Gemeente Utrecht

Binnenstad

Overzichtskaart met buurten

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

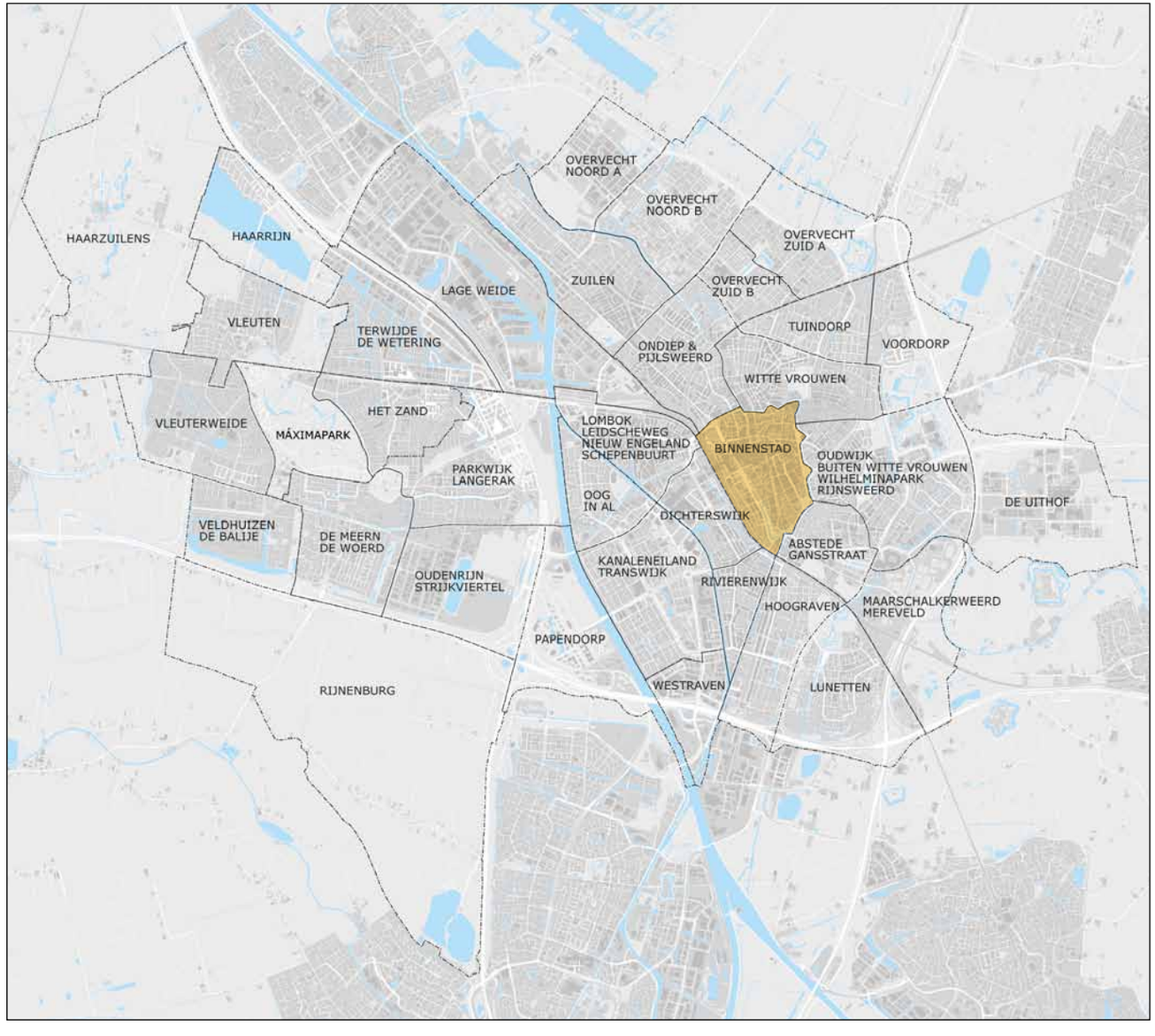
Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart



Binnenstad

Wijkbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

De binnenstad wordt afgebakend door het spoor en de singels (Weerdsingel, Wittevrouwensingel, Maliesingel, Tolsteegsingel). Net voorbij het Ledig Erf, aan de zuidzijde van de binnenstad, volgt de grens de Westerkade en de spoorlijnen tot aan het centraal station van Utrecht. Vervolgens loopt de grens via de Mineurslaan, het Westplein en de Daalsetunnel weer tot aan de Weerdsingel.

De Utrechtse binnenstad kent een lange historie waarin de Romeinen, de geestelijkheid en de handelslieden een prominente rol hebben gespeeld. Daarnaast is de aan veranderingen onderhevig zijnde economische situatie van de stad - Utrecht had in de twaalfde eeuw haar gouden eeuw en bleef in de zeventiende eeuw, toen Amsterdam haar gouden eeuw had, buiten beeld - uitermate belangrijk geweest voor de ontwikkeling van de stadsplattegrond.

Foto 01

De historie van de stad is nog steeds herkenbaar in de huidige hoofdstructuur van de binnenstad. Deze wordt onder meer gekenmerkt door het stelsel van grachten, werven en waterlopen (foto 1). Utrecht is ontstaan tussen de Vecht en een zijtak van de Rijn. Vlak na de toekenning van de stadsrechten in 1122 werd binnen de vesting een deel van de Oudegracht gegraven als aftakking van de Rijn. Met de aanleg van het tweede deel van de Oudegracht medio twaalfde eeuw, kwam een verbinding tot stand tussen de Kromme Rijn en de Vecht. De Oudegracht met de karakteristieke werfkelders is nu nog steeds de “ruggengraat” van de Utrechtse Binnenstad. Hierlangs heeft zich bedrijvigheid en later het winkel- en voorzieningencentrum van de stad gevormd. De andere as van de stad wordt gevormd door de Nieuwegracht - de Kromme Nieuwegracht - de Drift - de Plompetorengracht, een typische woongracht (foto 2). Daarnaast wordt de binnenstad van Utrecht gekenmerkt door de singelgracht met haar karakteristieke stedelijke bebouwing. Deze gracht vormt de grens tussen de binnenstad en de omringende woonwijken

Foto 02

Nadat de belangrijkste handelskernen zich hadden ontwikkeld, langs de Oudegracht, in het noorden (Jacobikerkhof) en het zuiden (Nicolaaskerk), werd de rest van de stad ingevuld door de geestelijkheid. Deze tweede ontwikkeling van de binnenstad was die van de immuniteiten die door de geestelijkheid van Utrecht werden ingericht. In de tijd van de Reformatie, toen de kapittels

Binnenstad

Wijkbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

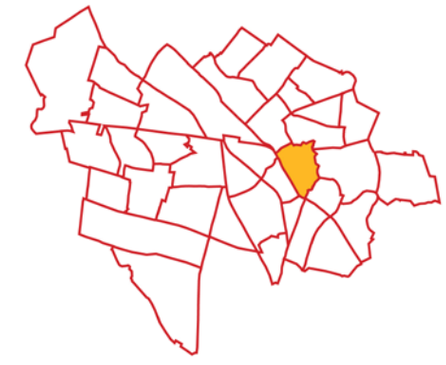
Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

en daarmee ook de immuniteiten werden opgeheven, werd de verkoop van de gronden van deze voormalige immuniteiten vanwege het ruimtegebrek in de stad zeer lucratief. Dit heeft in eerste instantie geleid tot de verkoop van de achtererven. Later werden ook de voor- en zijerven verkocht. Ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen werden straten aangelegd. Van oudsher waren de belangrijkste noord-zuid straten de Lange Nieuwstraat en de Springweg, ieder met een patroon van haaks daarop gelegen smalle zijstraten en stegen. In oost-west richting spelen de Voorstraat en de Lange Elisabethstraat een structurerende rol. Een echte oost-westverbinding kwam er echter pas in de negentiende eeuw.



Pas na de zeventiende eeuw vonden er weer stedelijke uitbreidingen plaats. Aanleiding was onder meer de Oudegracht die vanwege een beperkte diepte en breedte haar functie als belangrijke handelsroute naar de voormalige Zuiderzee had verloren. Om de rol van Utrecht als handelsstad terug te krijgen werden ten westen van de Catharijnesingel drie nieuwe grachten gegraven, zodat de Catharijnesingel het hart van de uitgebreide stad zou gaan vormen. Deze nieuwe uitleg is echter niet verder gekomen dan de drie gegraven (moes)grachten, de bouw van de bijbehorende bebouwing is het nooit gerealiseerd.

De bolwerken die in de zestiende eeuw ter verdediging van de stad om de binnenstad werden gelegd, werden overbodig met de aanleg van de forten als onderdeel van de Hollandsche Waterlinie ten oosten en noordoosten van de stad.

Begin negentiende eeuw is in opdracht van de toenmalige burgemeester door Jan David Zocher een plan gemaakt om de geslechte stadswallen te vervangen door plantsoenen (oostzijde) en kades (noord- en west-zijde). Dit leverde onder andere de singelplantsoenen rond de binnenstad op, van de kades is slechts een deel inclusief bebouwing gerealiseerd (Van Asch van Wijckskade).

De ontwikkelingen ten westen van de Catharijnesingel staan in het teken van de vestiging van enkele grote functies tussen de zeventiende eeuwse moesgrachten: het station, alle bijkomende

Binnenstad

Wijkbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

kantoorfuncties en het Academisch Ziekenhuis. Om een goede verbinding tussen het station en de binnenstad te creëren is hier de Stationswijk gebouwd, die later geheel is gesloopt voor Hoog Catharijne, het groot winkel-, kantoren- en voorzieningencentrum dat in de zeventiger jaren aan het kernwinkelgebied werd toegevoegd.

De centrumvoorzieningen van de binnenstad zijn voornamelijk gesitueerd rondom het Vredenburg, de Lange Viestraat, de Steenweg (foto 3) en langs de Oudegracht. De doorbraken in de oost-west-route die plaatsvinden gedurende een deel van de negentiende en de twintigste eeuw hebben geleid tot schaalvergroting langs Lange Viestraat- Potterstraat en Lange Jansstraat.

Op de centrumfunctie van de Utrechtse binnenstad staat veel druk. Ten eerste door de grote stads-uitbreiding Leidsche Rijn aan de westzijde van de stad waardoor Utrecht met zo'n 30.000 woningen (en huishoudens) groeit en ten tweede door de groei van de stad binnen haar oude grenzen.
Het aantal voorzieningen in het centrum wordt hierop aangepast. Samen met het verbeteren van het centraal openbaar vervoersknooppunt wordt het stationsgebied herontwikkeld, waarbinnen tevens een deel van Hoog Catharijne dat aansluit op de binnenstad is meegenomen. Doel is de leefbaarheid van het totale stationsgebied te vergroten, de kwaliteit van de fysieke omgeving te verhogen, het ruimtegebruik te intensiveren en de ontsluitingen te verbeteren.

De Utrechtse binnenstad zal de komende periode jaren nog aan grote veranderingen onderhevig zijn. Het stationsgebied en een deel van de omliggende binnenstad zijn daarom als ontwikkelings-gebied aangemerkt. De ontwikkelingen in dit gebied zullen het stadscentrum nieuwe impulsen moeten geven. Tevens zal hierdoor de positie van Utrecht op nationaal niveau (Deltametropool) en Europees niveau versterkt moeten worden.

Foto 03

Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

Woongebied

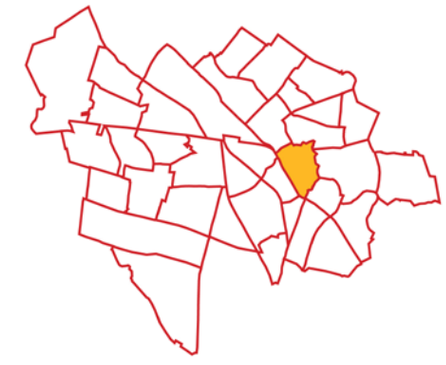
- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

Binnenstad

Gebiedsbeschrijving



De typering van de binnenstad volgt een voor de gemeente gebruikelijke indeling in winkelgebied (dynamisch) en woongebied (luw). Hoewel de gebiedsindeling op een onderscheid in functies is gebaseerd, gaat het om de gebiedsbegrenzing. De volgende beschrijving richt zich in het kader van welstand vanzelfsprekend op een typering naar stedenbouwkundige typologieën en architectuur.

Gebiedsbeschrijving Binnenstad - winkelgebied

Het winkelgebied van de Binnenstad ligt ten oosten van de lijn Catharijnebaan - Vredenburg - Lange Viestraat - Potterstraat - Voorstraat - Drift - Kromme Nieuwegracht - Trans - Wed - Oudegracht - Strosteeg - Walsteeg - Catharijnesingel - Moreelsepark - Adama van Scheltemalaan.

De Utrechtse binnenstad kan grotendeels worden getypeerd als een compacte en historische stad met veel gesloten bouwblokken en privé binnenterreinen. Stedenbouw die alleen in de Utrechtse binnenstad voorkomt en is gebaseerd op de middeleeuwse structuur van de bebouwing die oorspronkelijk is ontstaan langs oude landschappelijke elementen als rivieren, dijken en verkavelingen. In de loop van de tijd is een gevarieerd stadsbeeld ontstaan waarbij de compactheid en diversiteit in architectuur en functies zijn gehandhaafd en versterkt. De binnenterreinen zijn in de loop van de tijd grotendeels bebouwd geraakt. Daarnaast wordt de karakteristiek van dit deel van de binnenstad bepaald door de stegenstructuur.

In het gebied ten noorden van het Smakkelaarsveld (Nieuwe Daalstraat - Knipstraat) heeft grootschalige vernieuwing geleid tot een andere typologie. Dit gebied is een voorbeeld van compacte stedenbouw; meerdere functies binnen één object of structuur, gelaagdheid van functies en meervoudig grondgebruik zijn enkele kenmerken van deze stedenbouwkundige typologie.

Het winkelgebied van Utrecht kenmerkt zich daarnaast door haar dynamiek. De grote druk op de panden is terug te vinden in de continue wijziging van bijvoorbeeld de begane grond zone met de winkelpuien. Ook andere centrumfuncties vragen een voortdurende aanpassing van de bestaande bebouwing, met name in de begane grondzone.

Binnenstad

Gebiedsbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

In het "winkelgebied" is een aantal bijzondere locaties te vinden.

1. Domkerk, Dom en omgeving

Er lagen meerdere religieuze gebouwen aan het Domplein: St. Salvator aan de noordkant (nu gesloopt), de H. Kruiskapel (eveneens gesloopt) en de St. Maartenskathedraal en tenslotte ten zuidwesten het paleis van de bisschop (Servetstraat - eveneens grotendeels gesloopt). Resten van de gesloopte gebouwen liggen nu nog onder het Domplein. De Domtoren is het circa 112 meter hoge en meer dan zeshonderd jaar (gebouwd tussen 1321 en 1382) oude symbool van Utrecht (foto 4). In meerdere opzichten is de Domtoren een bijzonder en uniek bouwwerk van een hoge cultuurhistorische waarde. De toren is gelegen in het midden van het zogeheten Utrechtse kerkenkruis en daarmee het absolute hoogtepunt in stedenbouwkundig en historisch-religieus opzicht. De toren werd ook het "machtssymbool" van de Utrechtse bisschop.

Foto 04

De huidige Domkerk is als kathedraal in Frans-Gotische stijl opgetrokken waarvan al medio dertiende eeuw met de bouw werd gestart als opvolger van de door brand verwoeste Romaanse kerk. Het schip van de Domkerk stortte in 1674 als gevolg van een orkaan in. Sindsdien is er een leegte blijven bestaan tussen de kerk en de toren. De Dom en omgeving zijn beschermd als archeologisch monument.

Het Domplein maakt sedert de opheffing van de immuniteiten in de zestiende eeuw deel uit van de reeks pleinen die verbonden worden door de Lange Nieuwstraat. De bebouwing aan de Lange Nieuwstraat zelf wordt gekenmerkt door smalle, lage (twee lagen) en diepe panden met de nokrichting loodrecht op de straat.
Aan de zuidzijde van de Lange Nieuwstraat zijn tussen de oudere bebouwing twee locaties herontwikkeld: de voormalige terreinen van het Wilhelminakinderziekenhuis en het Willem-Arntsz. De jaren '70 bebouwing is nagenoeg geheel vervangen door kleinschaligere, op de structuur van de omgeving afgestemde nieuwbouw met diverse functies.

Binnenstad

Gebiedsbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

2. Janskerkhof

Het Janskerkhof is eveneens een groot stadsplein aan de oost-west as Lange Viestraat - Potterstraat - Nobelstraat. De Janskerk vormt het centrum van het Janskerkhof en daarmee het noordelijke deel van het Utrechtse kerkenkruis. De bebouwing grenzend aan het Janskerkhof wordt gekenmerkt als monumentale herenhuizen van zo'n drie tot vier bouwlagen. De oude gevels en grote bomen geven het plein zijn karakteristiek (foto 5). Het plein wordt van oudsher intensief gebruikt voor onder meer de wekelijkse bloemen- en plantenmarkt en voorts zijn de panden in gebruik bij Universiteit en horeca.

3. Omgeving Stadhuis - Winkel van Sinkel

Sedert de zestiende eeuw is het bestuur van Utrecht gezeteld aan de Stadhuisbrug. Een verzameling van oudere gebouwen is in de reeks van enkele eeuwen in gebruik genomen. De voorzijde was gericht op de Stadhuisbrug, waarbij het negentiende eeuwse front met zuilen en tympaan de hoofdentree vormde. Met de verbouwing begin dit millenium door architect Enric Miralles is de oriëntatie van het stadhuis omgedraaid. Miralles heeft op een bijzondere manier een eigentijds stadhuis ontworpen waarin oude - zelfs historische - en nieuwe, moderne elementen met elkaar zijn verweven (foto 6). De oorspronkelijke achterzijde van het gebouw vormt nu de entree gelegen aan een intiem stedelijk plein. In het materiaal- en kleurgebruik komt het grote contrast tussen oud en nieuw opnieuw tot uitdrukking.

Foto 05

Foto 06

De Oudegracht ontwikkelde zich in de negentiende eeuw tot winkelgebied, waarbij de Winkel van Sinkel in 1839 het begin markeerde. De eigenaar Anton Sinkel verkocht er een steeds afwisselend assortiment van de meest uiteenlopende goederen, tegen een vaste prijs. Langzamerhand ontstonden er winkelgebieden van grotere omvang in de binnenstad, zoals rondom het Vredenburg, de Lange Viestraat, de Steenweg en de Oudegracht (foto 7).

De bebouwing aan de Oudegracht is van vroeg middeleeuwse oorsprong en werd aanvankelijk gekenmerkt door relatief hoge gebouwen: de stadskastelen. Deze zijn nu nog hier en daar

Binnenstad

Gebiedsbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

herkenbaar (Oudaen), maar zijn meestal in de achttiende en negentiende eeuw "ingekort". De huidige bebouwing (met veelal oudere kern) wordt in het algemeen gekenmerkt door smalle, hoge (minimaal drie lagen) en diepe panden met werfkelders. De werfkelders hebben zich ontwikkeld vanaf de dertiende eeuw. Als gevolg van de regulering van de waterstand en de verschuiving van de bebouwing naar het water, was een tweede niveau van opslag van belang. De kelders lopen door tot onder de huizen, dus onder de openbare weg door.

4. Omgeving Hoog Catharijne

De stedenbouwkundige opzet van het gebied ten westen van de Catharijnesingel is bepaald door grote ingrepen die in een breed tijdsbestek hebben plaatsgevonden. De eerste ingreep dateert uit de zeventiende eeuw: het uitbreidingsplan van Moreelse waarvan slechts een deel werd uitgevoerd, te weten de aanleg van een drietal grachten. Eind negentiende eeuw werden tussen deze grachten een aantal grootschalige functies gesitueerd, inclusief de spoorwegen en hun station(s).

Door de vestiging van het station aan de westzijde werd de locatie aan het Vredenburg aantrekkelijk voor de vestiging van de Jaarbeurs begin twintigste eeuw. Het Vredenburg was vanaf de zestiende eeuw in gebruik als openbare stadsruimte, daarvoor had het diverse soorten bebouwing gekend. Vanwege ruimtegebrek wordt in de jaren zestig de Jaarbeurs verplaatst naar de Croeselaan. Sinds 1979 is Vredenburg de locatie van het Muziekcentrum Vredenburg, ontworpen door de architect Hertzberger. Hij ontwierp een intiem gebouw dat echter tegelijkertijd de overgang maakt van het grootschalige Hoog Catharijne naar de meer fijnmazige binnenstad. De beroemde grote zaal van dit muziekcentrum is opgenomen in het in 2014 opgeleverde TivoliVredenburg:
een complex van muziekzalen met verkeersruimten en pleinen, ontworpen door Jo Coenen & Co, Architectuurcentrale Thijs Asselbergs, NL Architects en Architectuurstudio Herman Hertzberger – dat tevens als coördinerend bureau optrad.

Bij de ontwikkeling van Hoog Catharijne speelde de nabijheid van het station als knooppunt van openbaar vervoer een belangrijke rol. Hoog Catharijne is opgezet als een geheel overdekt winkel-

Binnenstad

Gebiedsbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

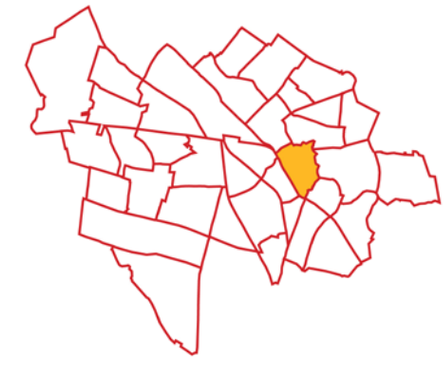
Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

gebied, uitgebreid met een groot oppervlak aan kantoorruimte en gestapelde woningbouw. Typerend voor de tijd waarin Hoog Catharijne ontstaan is, zijn de grootschalige complexen met vele functies, de scheiding van voetgangers (traverse) en overig verkeer en een introvert karakter.
Hoog Catharijne is daardoor een min of meer introvert winkelgebied geworden waarin de relatie met het station prioriteit heeft gekregen boven de relatie met de binnenstad. Met de bouw van Hoog Catharijne en de aanleg van nieuwe verkeersknooppunten is de noordelijke kop van het gebied rondom het Leidseveer en de Stationswijk sterk gewijzigd.



In het kader van de ontwikkelingen in het stationsgebied wordt sinds circa 2005 gewerkt aan een grootschalige vernieuwingsslag in en rond Hoog Catharijne en het Station (en aan de westzijde van het station, Jaarbeurszijde). Aan Vredenburgzijde zijn twee nieuwe woongebouwen met op de eerste bouwlagen commerciele voorzieningen verrezen met aansluitende bebouwing op Hoog Catharijne – gebouwd over 'heraangelegde' singel. Zowel Hoog Catharijne als het station zijn vernieuwd, vergroot en aangepast aan de wensen van de tijd, waarbij ook de aanhechtingen met de binnenstad en het Jaarbeursgebied ingrijpend zijn gewijzigd. Tot zeker 2030 gaan de grootschalige ontwikkelingen in het stationsgebied door.

5. Mariaplaats

Aan de westzijde van de binnenstad vormt de Springweg een belangrijke oude ontsluitingsweg.
De Springweg vormt de verbinding tussen de Mariaplaats en de Oudegracht-zuidzijde. Van oudsher in gebruik als woongebied, kende het op de "kop" twee grootschalige functies: de Mariaplaats als de immuniteit rond de Mariakerk en het ommuurde klooster van de Duitse Orde (Duitse Huis).

In de loop van de negentiende eeuw is de Springweg en omgeving sterker verkaveld ten behoeve van volkswoningbouw. De stegenbebouwing aan weerszijden (een bouwlaag, kap) is daarvan een karakteristiek voorbeeld (onder andere Zilversteeg, Zwaansteeg, zeven Steegjes). In de jaren zeventig is de verpauperde Springhaverbuurt (Binnenstad - woongebied) in het kader van de stads-vernieuwing aangepakt. Aan het eind van de jaren negentig is aan het gebied een nieuwe impuls

Binnenstad

Gebiedsbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

gegeven door de toevoeging van een tweetal bijzondere ruimtelijke projecten: het Mariaplaats-Walsteegproject en het Duitse Huis (Binnenstad - woongebied). Het Mariaplaats-Walsteegproject is een bijzondere vorm van binnenstedelijk bouwen in een hoge woningdichtheid op de grond van een belangrijke historische structuur: een immuniteit. In de grote woonblokken op het binnenterrein zijn appartementen gebouwd, de eengezinswoningen staan er als een schil om heen (foto 8).
Het voormalige Militair Hospitaal, voorheen klooster van de Duitse Ridders, is eind twintigste eeuw geheel gerestaureerd en als hotel en restaurant in gebruik genomen.

6. Neude

Hoewel Utrecht geen echte pleinruimten van oudsher kent, wel kerkpleinen en restruimten zoals Vredenburg en Domplein, is de Neude waarschijnlijk de enige oorspronkelijke openbare ruimte in de stad. De grote, trechtervormige ruimte lag aan het einde van de Voorstraat en kwam via de Vinkenburgstraat uit op het handelscentrum Oudegracht. De omliggende bebouwing is aaneengesloten, vaak van oudere herkomst en over het algemeen drie bouwlagen met kap. Met uitzondering van het grootschalige, voormalige postkantoor (foto 9).

De Neude is ingericht als festivalplein van Utrecht. In 1993 is besloten om de Neude geheel parkeerplaatsvrij te maken. Het plein is door de herinrichting met een grijsblauw hardstenen “tapijt” over het hele oppervlak en aan de randen losse elementen zoals een kolossale vlaggenmast en tweezijdig bruikbare hoge banken een echt stedelijk plein geworden. Gecombineerd met de terrassen is de Neude een echt binnenstadplein.

Binnenstad

Gebiedsbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

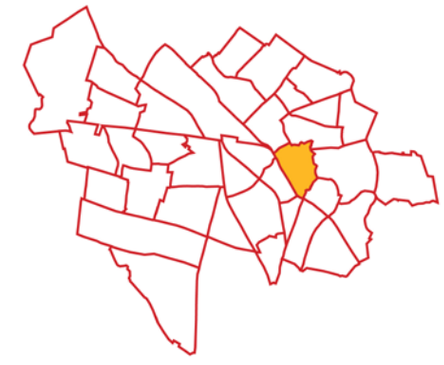
Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart



Welstandsbeleid

Gezien de aanwezigheid van de vele Rijks- en gemeentelijke monumenten, maar ook beeldbepalende bebouwing en oriëntatiepunten én gezien het feit dat het deel van de binnenstad gelegen binnen de singelgracht als beschermd stadsgezicht is aangemerkt, dient in het kader van welstand behoudend te worden omgegaan met de bestaande situatie. Uitgezonderd hierop is de bebouwing ter hoogte van het Smakkelaarsveld: vanwege de geplande ontwikkelingen rondom Hoog Catharijne is dit gebied aangegeven als ontwikkelingsgebied. De voormalige terreinen van het Wilhelmina-kinderziekenhuis en het Willem-Arntsz zijn aangeduid als gebieden met het welstandsniveau 'Respect'.

Gebiedsbeschrijving Binnenstad - woongebied

Het woongebied omvat het overige gedeelte van de Binnenstad, ten westen van de lijn; Catharijnesingel - Vredenburg - Lange Viestraat - Potterstraat Voorstraat - Drift - Kromme Nieuwegracht - Trans - Wed - Oudegracht Strosteeg - Walsteeg - Catharijnesingel - Moreelsepark - Adama van Scheltemalaan.

Het woongebied binnen de singels wordt eveneens getypeerd als een compacte historische stad. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen het noordelijk deel en het zuidelijk deel van de binnenstad. In beide delen is het gesloten bouwblokprincipe met een stegenstructuur herkenbaar, hoewel daarbinnen kleine verschillen waarneembaar zijn. Bijvoorbeeld de invulling van de binnenterreinen. In het noordelijk deel van de historische binnenstad zijn de binnenterreinen bijna overal bebouwd. De binnenterreinen in het zuidelijk deel van de binnenstad zijn vooral groen gehouden.

Direct ten westen van dit gebied ligt het gebied Hoogh Boulandt, voorheen het terrein van het Academisch Ziekenhuis. Na de herontwikkeling van dit gebied in de jaren negentig kunnen meerdere stedenbouwkundige typologieën worden onderscheiden. Het gebied is vooral herkenbaar aan de compacte manier van bouwen, waarbij meerdere functies zijn geïntegreerd. In het steden-

Binnenstad

Gebiedsbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

bouwkundig plan is veel aandacht geschonken aan de relatie tussen openbare ruimte - privé ruimte - bebouwing.
Het voormalige hoofdgebouw van het Academisch Ziekenhuis en het Zusterhuis zijn verbouwd tot appartementengebouwen. Vervolgens zijn naar het noorden toe, ter hoogte van de nieuwe Rechtbank, meerdere functies gesitueerd in een vrije verkaveling (overheidsinstanties, kantoren, publieke functies en woningen). Aan de Catharijnesingel zelf is nog een groot deel over van de (historische) woningbouw in een gesloten bouwblokstructuur.
Ontwikkelingen in het woongebied van de binnenstad vinden nog nauwelijks plaats. Rond 2010 zijn zowel woningen als een opvang- en verzorgingscentrum gerealiseerd op het terrein van het voormalige Wilhelmina Kinderziekenhuis en omgeving (ABC-straat en Groenestraat/Eligenstraat) en op het terrein van het Willem-Arntz (WA-huis). De Willem Arntzstichting zal gedeeltelijk op de locatie blijven. Herbestemming van complexen naar met name woningbouw zal in de nabije toekomst wel meer plaats gaan vinden. Evenals in het winkelgebied is ook in het woongebied een aantal bijzondere plekken aan te wijzen.

1. Wijk C

Wijk C heeft een lange geschiedenis, teruggaande tot de vroegste geschiedenis van de stad. In de negentiende eeuw krijgt het gebied te maken met een “identiteitsprobleem”; de wijk werd door de enorme negentiende-eeuwse verdichting zowel een Utrechtse volkswijk waarin vele grote gezinnen in kleine huurhuisjes woonden, als een wijk gelegen nabij het zich ontwikkelende groot-schalige winkelgedeelte van het stadscentrum. In de typische volksbuurt leidden onhoudbare woontoestanden al eind negentiende eeuw tot sanering van de wijk. Vanaf de jaren twintig deed de gemeente vele aankopen in deze wijk die verband hielden met de geplande doorbraak van de latere Sint Jacobsstraat. Langdurige leegstand en aanhoudende veranderingen in de plannen zorgen tot in de jaren zeventig voor veel onzekerheid, wat het verval van de wijk sterk in de hand werkte.

Gemeente Utrecht

Binnenstad

Gebiedsbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

Een groot deel van de wijk is echter in de jaren tachtig in het kader van de stadsvernieuwing opnieuw als woonwijk ingericht. Karakteristiek is de bebouwing in baksteen met woonhuizen van twee bouwlagen en kap. Tussen de stadsvernieuwing zijn enkele oudere panden behouden, met name in de straten direct achter de Lange Viestraat.

Mede met het terugbrengen van het water in de singel en de ontwikkelingen in het Stationsgebied zijn er plannen in ontwikkeling om in de nabijheid van het Paardeveld een bioscoop te ontwikkelen.

2. Breedstraat -Plompetorengracht

In de periode tussen 1830 -1847 werden de stadswallen geslecht en omgevormd tot lommerrijke promenades en plantsoenen. Tevens waren er plaatsen waar men na het neerhalen van de vestingwerken een vrij blik had op de minder fraaie gebieden van de stad. Daarom werden op dit soort plaatsen speciale “schermblokken” gebouwd, zoals aan de Van Asch van Wijckskade, waar de bebouwing het zicht op de 1 e en 2e Achterstraat moest afschermen (foto 10).
Deze achterstraten zijn in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw deels opgeknapt in het kader van de stadsvernieuwing. Een deel van de oudere bebouwing is door particulier initiatief opgeknapt zodat de bebouwing aan bijvoorbeeld de Predikherenkerkhof en de Loeff Berghmakerstraat haar voornamelijk achttiende- en negentiende-eeuwse uiterlijk behouden heeft. Daartussen staat hier en daar aangepaste nieuwbouw.

Foto 10

Met het verbouwen van de voormalige drukkerij van Boekhoven Bosch werd een bijzonder type projecten gestart waarvan er jaren laten nog vele volgden; het verbouwen van grote complexen met een achterhaalde bestemming tot woningen en appartementen. Van de drukkerij in de Breedstraat werd een groot deel afgebroken. Een andere herbestemmingsopgave betreft de gevangenis aan het Wolvenplein: vooralsnog wordt deze ingevuld met maatschappelijke en culturele voorzieningen.

Gemeente Utrecht

Binnenstad

Gebiedsbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

3. Springweg en omgeving

De omgeving van de Springweg raakte in de jaren zeventig erg verpauperd. Aan de Oudegracht, de Haverstraat en de Springweg zijn verschillende woningen en appartementen gebouwd, alle in de gesubsidieerde sector. Tevens zijn in de Zwaansteeg , de Brandstraat, de Zilverstraat en de Andreashof nieuwe woningen gebouwd, oude woningen verbeterd en/ of tot appartementen verbouwd.

In het gebied zijn meerdere bouwwerken aanwezig die in de loop van de tijd van functie zijn veranderd. Zo werd de Martinuskerk aan de Oudegracht en Pelmolenweg verbouwd tot een appartementencomplex met ruime appartementen (foto 11). En kreeg het Duitse Huis, een middeleeuws complex dat onder andere dienst had gedaan als militair hospitaal , eveneens een nieuwe functie. Na een uitvoerige restauratie opende er het vijf-sterrenhotel Karel V zijn deuren.

Foto 11

4. Bleekstraat

Op de rand van de binnenstad en de singel zijn in de in de tweede helft van de negentiende eeuw series arbeiderswoningen gebouwd door de drie “maatschappijen tot verbetering van woningen voor arbeidenden en minvermogenden”. De Bleekstraat is sterk verbreed toen de straat dienst ging doen als verbindingsstraat tussen de Catharijnesingel en de Jutfaseweg. In de jaren tachtig van de vorige eeuw is het gehele gebied gesaneerd en de oudere bebouwing - met uitzondering van de singelwand - is niet tot nauwelijks iets behouden gebleven. Op de plaats van de negentiende-eeuwse woningen is typische jaren tachtig nieuwbouw gepleegd. De oudere bebouwing bevindt zich - zoals gezegd - langs de Singelrand en natuurlijk langs de oude middeleeuwse voorstad aan de Wester-kade.

5. Hoogh Boulandt en omgeving

De belangrijkste grootschalige veranderingen in de binnenstad voltrokken zich in het gebied tussen de Catharijnesingel en het spoorwegemplacement. De directe aanleiding voor de ontwikkeling van het woon- en werkgebied Hoogh Boulandt was het vertrek van het Academisch Ziekenhuis naar

Binnenstad

Gebiedsbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

De Uithof (wijk Oost). Ten noorden van het voormalige ziekenhuis is het Rechtbankkwartier ontstaan. Beide ontwikkelingen vonden weliswaar na elkaar plaats, maar vormen tezamen één samenhangend nieuw gebied.
Hoogh Boulandt is een grootschalig project geweest waarin de bestaande beeldbepalende gebouwen gespaard zijn gebleven en samen met nieuwbouw zorgvuldig zijn ingepast in een goed ontworpen omgeving waarin openbare ruimte en bebouwing elkaar aanvullen. Zo zijn het hoofdgebouw van het voormalige ziekenhuis en het gebouw van neurologie tot appartementen verbouwd en is het zusterhuis in gebruik als woongebouw in de sociale sector. De overige bebouwing van het academisch ziekenhuis is afgebroken en vervangen door appartementen in de vrije sector en kantoren langs het spoor (foto 12).

Foto 12

Bij de ontwikkeling van het plan is veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de buitenruimte en de middelen om een nieuwe heldere structuur te maken op het ondiepe langgerekte terrein. Daarom is gekozen voor centrale ontsluitingsruimten met aan weerszijden bomen, beginnend bij een groen pleintje met veel dwarsstraten die ook visueel de relatie met de singel en de binnenstad vasthouden. De feitelijke verbinding tussen het gebied en de binnenstad is de voetgangersbrug over de singel.
In het noordelijker gelegen gebied aansluitend op Hoogh Boulandt vond door het vertrek van verschillende functies een vergelijkbare ontwikkeling plaats. Hier is het rechtbankkwartier ontstaan met als belangrijkste nieuwbouw de rechtbank die ontwikkeld is als een multifunctioneel kantoorgebouw. Twee van de drie panden aan de singel zijn behouden en opgenomen in het plan voor de rechtbank. Aan de westzijde is de hoofdingang van de rechtbank te vinden, in een vleugel aan een nieuw stadsplein. Dit plein wordt begrensd door woningen in een nieuw appartementengebouw, het gespaarde negentiende-eeuwse Sterrenhof en een tweetal andere kantoorgebouwen (foto 13). Het nieuwe Vrouwe Justitiaplein met de aangrenzende bebouwing vormt een nieuwe centrale ruimte.

Foto 13

6. Museumkwartier

De Korte Nieuwstraat en in het verlengde daarvan de Lange Nieuwstraat is de belangrijkste as van het Museumkwartier. Ze vormden van oudsher de verbinding tussen de zuidelijke binnenstad en

Binnenstad

Gebiedsbeschrijving

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

het Domplein. De straten zijn sober maar helder en zorgvuldig (her)ingericht (foto 14). Op grond van een masterplan zijn in dit gebied in de tweede helft van de jaren negentig diverse veranderingen doorgevoerd. Zo verhuisde onder meer het Universiteitsmuseum van de Biltstraat naar een voormalige universiteitslocatie met hortus aan de Lange Nieuwstraat bestaande bebouwing gecombineerd met een modern en transparant pand. Het Centraal Museum werd uitgebreid en heringericht (wederom in 2015) en is het Dick Brunahuis aan de museale functie toegevoegd. Museum het Catharijneconvent werd eveneens verbouwd en kreeg een nieuwe entree aan de Lange Nieuwstraat Aan de Oudegracht vestigde zich het Aboriginal Museum en de Sterrenwacht op het nabij gelegen Zonnenburg werd verbouwd tot museum.

Foto 14

7. Nieuwegracht-oost

De Nieuwegracht is vanoudsher aangelegd als woongracht, dit in tegenstelling tot de Oudegracht, die als handelsgebied fungeerde. Karakteristiek is de bebouwing met brede panden van twee (hoge) bouwlagen (in tegenstelling tot de diepe en hogere panden aan de Oudegracht) en de nokrichting evenwijdig aan de straat. De monumentale bebouwing aan de Nieuwegracht wordt in de stegen die hier loodrecht op staan, veelal gecontrasteerd met veel lagere bebouwing. Deze wordt deels gekenmerkt door koetshuizen en verder door lage arbeiderswoningen.
In de jaren zestig en zeventig was met name deze bebouwing verwaarloosd. In de stads-vernieuwingsbouwstroom Nieuwegracht-oost daarna zijn vooral aan de Keukenstraat, maar ook aan de Schalkwijkstraat, de Ridderhofstraat en het Achterom, eengezinswoningen en etagewoningen gebouwd, die wat betreft schaal en detaillering zijn aangepast aan de historische omgeving.

Welstandsbeleid

Voor het gebied gelegen binnen de singel geldt een conserverend beleid (behoud), gebaseerd op de aanwezigheid van de vele monumentale en waardevolle panden en structuren.
De stedenbouwkundige structuren en de architectonische vormgeving van Hoogh Boulandt dient zo veel mogelijk gerespecteerd te worden. De kleinschalige ontwikkelingen binnen de grenzen van het beschermde stadsgezicht zijn naast ontwikkelingsgebied ook aangeduid als een respectgebied.

Gemeente Utrecht

Binnenstad

Analysekaart

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart

Legenda Analysekaart

Bebouwingstypologieën

- Compacte historische stedenbouw
- Gesloten stedelijk blok
- Half-open stedelijk blok
- Tuinwijk
- Stempel- en stroken-verkaveling
- Landschappelijk ensemble
- Vrije verkaveling en vrije situering
- Cluster stedenbouw
- Gridverkaveling
- Compacte stedenbouw
- Formele stedenbouw
- Historisch lint

- Beschermde stadsgezichten
- Straatwanden
- Beeldbepalende gebouwen
- Oriëntatiepunt
- Knopen

Aanduidingen

- Ontwikkelings-gebieden
- Groengebieden
- Gebieden met (cultuur-) historische waarde
- Grens van het gebied

Markeringen

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten

Ligging in de stad

Gemeente Utrecht

Binnenstad

Beleidskaart

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Winkelgebied

- Domkerk, Dom
- Janskerkhof
- Omgeving Stadhuis
- Hoog Catharijne
- Mariaplaats
- Neude

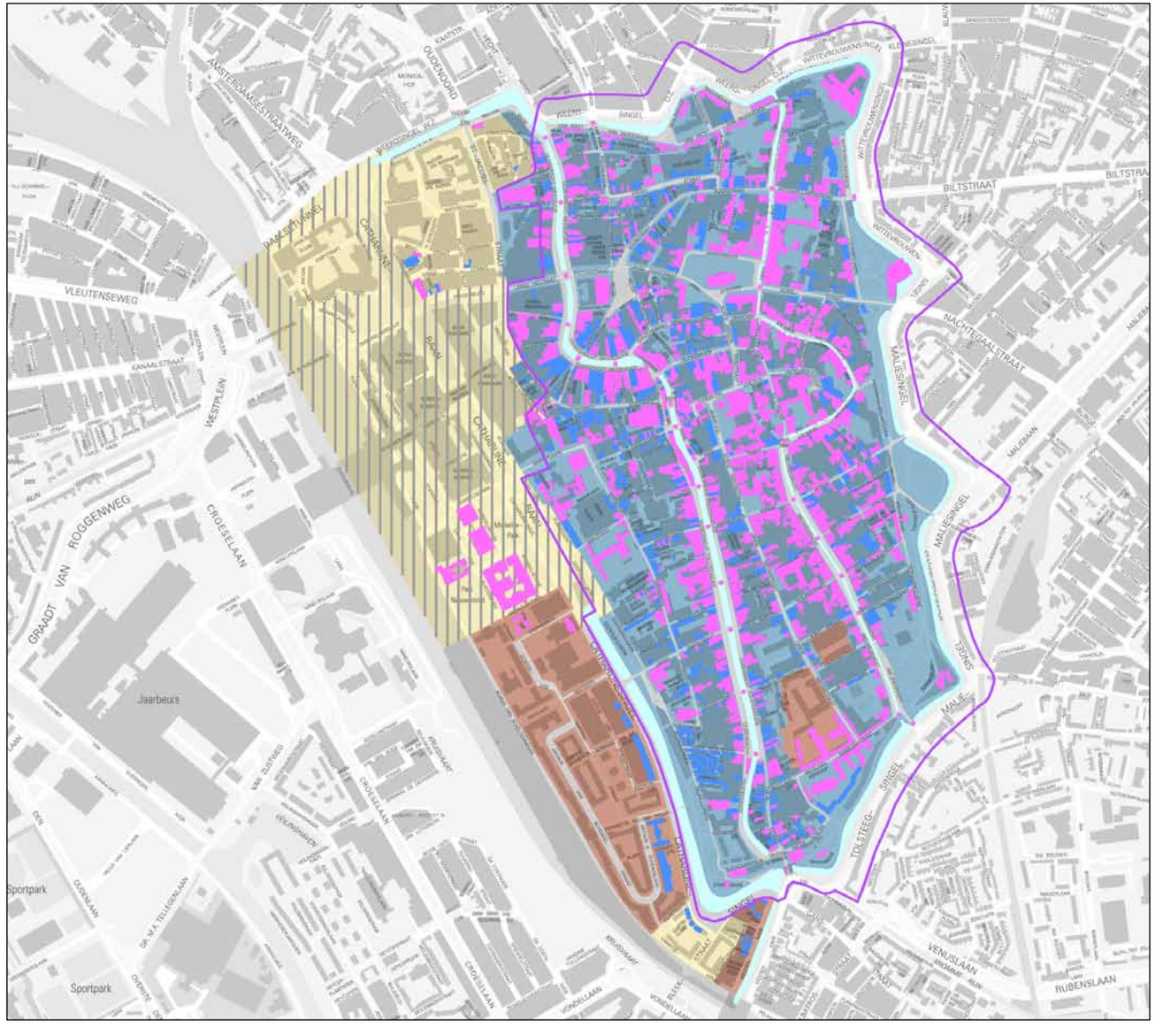
Welstandsbeleid

Woongebied

- Wijk C
- Breedstraat
- Springweg
- Bleekstraat
- Hoogh Boulandt
- Museumkwartier
- Nieuwegracht oost

Analysekaart

Beleidskaart



Legenda Beleidskaart

Niveau's

- Open
- Respect
- Behoud
- Stimulans
- Rijks- en gemeentelijke monumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Beschermde stadsgezichten

Aanduidingen

- Ontwikkelings-gebieden
- Grens van het gebied

Ligging in de stad