



Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-001

Noordwest

Overzichtskaart met buurten

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

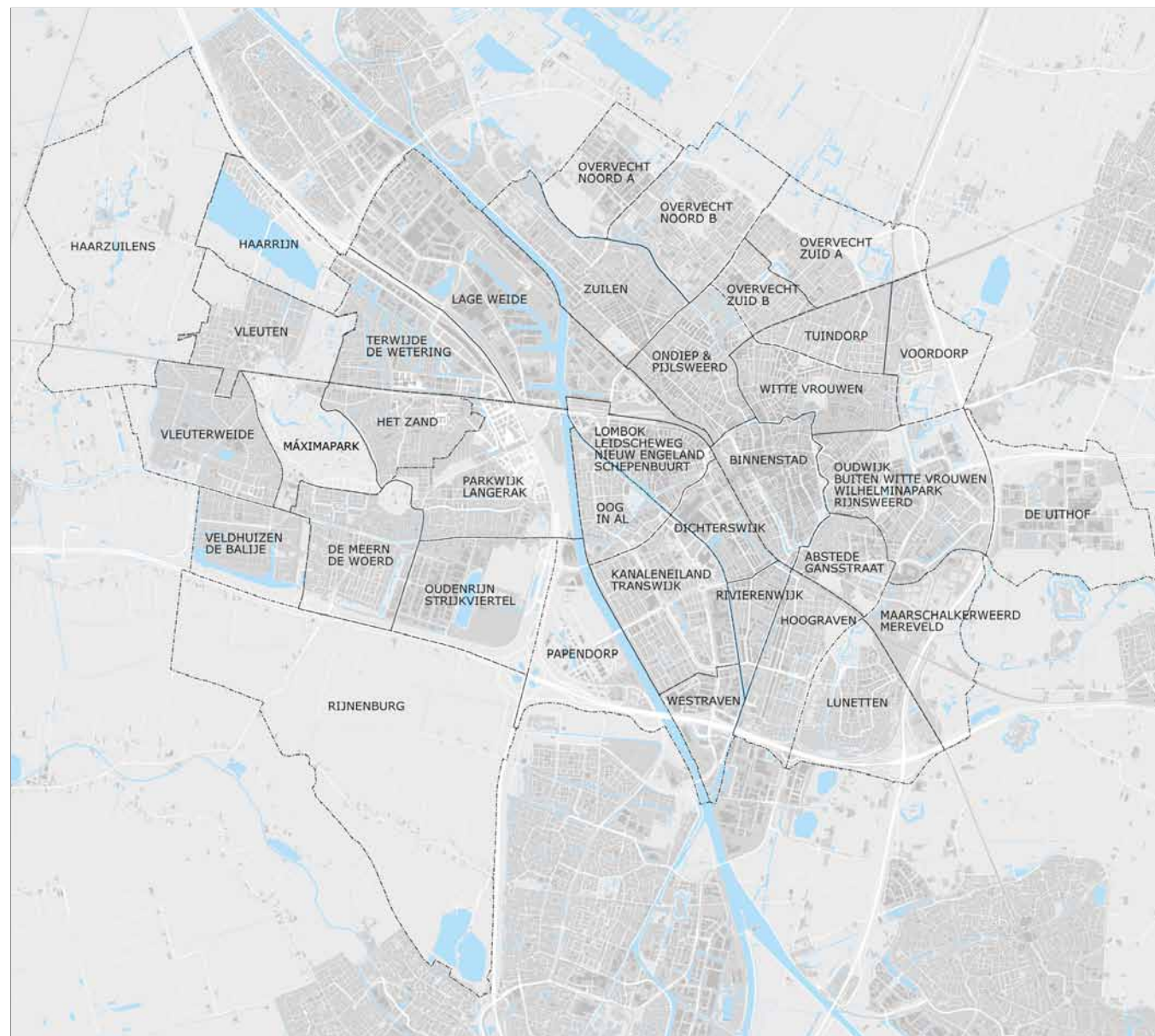
Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West
- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West
- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-002

Noordwest

Wijkbeschrijving

De volgende gebieden maken deel uit van de wijk Noordwest

- Pijlsweerd en Ondiep
- Zuilen

De wijk Noordwest wordt begrensd door de Vecht, de Weerdsingel Westzijde - Daalsetunnel, het spoor Utrecht - Amsterdam en aan de noordwestzijde door Maarssen.

Noordwest bestaat uit een drietal zeer verschillende wijken: Pijlsweerd, Ondiep en Zuilen. Iedere wijk heeft haar eigen unieke ontstaansgeschiedenis, beginnend vanaf het eind van de negentiende eeuw toen voor het eerst aan de buitenzijde van de singels in de binnenstad werd gebouwd. Het stratenpatroon volgde in eerste instantie de bestaande landschappelijke structuren. Een voorbeeld hiervan is de Eerste Daalsedijk in de wijk Pijlsweerd. Noordwest heeft zich daarna vanaf de binnenstad geleidelijk uitgebreid naar het noordwesten. De volgende ontwikkeling was namelijk die van het "1000-woningenplan" in Ondiep - de wijk grenzend aan Pijlsweerd - in het begin van de twintigste eeuw, ten tijde van de invoering van de Woningwet in 1901. Binnen dit plan werd ook een aantal noodprojecten gerealiseerd ten behoeve van de heersende woningnood en ter vermindering van de werkloosheid. De vele woningbouwverenigingen hebben hun stempel gedrukt op de wijk.

De wijk Zuilen is én spontaan gegroeid én planmatig gebouwd. Voor de komst van de industrie aan het Amsterdam-Rijnkanaal - het voormalig Merwedekanaal - bestond (de toen nog zelfstandige gemeente) Zuilen uit voornamelijk oude lintbebouwing langs de Vecht (Daalseweg). Pas toen de industriële activiteiten langs het Amsterdam-Rijnkanaal echt vorm kregen, werden de eerste planmatig opgezette arbeiderswijken gerealiseerd. Toen Utrecht na de oorlog ruimte nodig had voor uitbreiding van de woningvoorraad en de gemeentegrens daarom in 1954 gewijzigd werd, is Zuilen een wijk van Utrecht geworden. Sindsdien hebben vooral in Zuilen vele naoorlogse uitbreidingen plaatsgevonden.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West
- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-003

Noordwest

Wijkbeschrijving

De wijk Noordwest kent een enorme verscheidenheid aan buurten. In Zuilen en Ondiep wordt die "lappendeken" van buurtjes bij elkaar gehouden door de oude verbindingroute tussen Utrecht en Amsterdam, de Amsterdamsestraatweg, en de sterke stedenbouwkundige structuur en verkeersstructuur waarvan de principes van de hand van Berlage zijn uit de periode dat hij met de stedenbouwkundige van de gemeente, Holsboer, werkte aan het uitbreidingsplan voor Utrecht.

Het goed kunnen onderscheiden van de verschillende buurten is niet alleen het gevolg van de stedenbouwkundige en architectonische opzet van deze buurten, maar is tevens het gevolg van de historische ontwikkeling en de aanwezige woningvoorraad, voornamelijk bezit van woningbouwcorporaties. Sinds halverwege de jaren negentig zijn diverse (her)ontwikkelingen in het kader van de stedelijke vernieuwing in zowel Zuilen, Ondiep en Pijlsweerd de orde van de dag.

De belangrijkste verkeersaders zijn de Amsterdamsestraatweg - tevens de belangrijkste voorzieningenas -, de Marnixlaan (als onderdeel van de stedelijke rondweg) en de "As van Berlage" uitmondend in de zogenoemde "Stemvork" (de Norbruislaan - Prins Bernhardlaan - Van Egmondkade/Van Hoornekade - Laan van Chartreuse/Van der Hamkade - Omloop en Nijenoord). Daarnaast begrenst het spoor Utrecht - Amsterdam Noordwest in de lengterichting.

Een ander structuurbepalend element is de Vecht die vanaf het oude centrum van Utrecht (als Oudegracht) de wijk Noordwest ook in de lengterichting begeleidt. Kenmerkend zijn de groene uitlopers van de Vecht die ieder op een eigen manier hun stempel drukken op de wijk.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-004

Ondiep - Pijlsweerd

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

De Marnixlaan, het spoor Utrecht - Amsterdam, het spoor Utrecht - Amersfoort en de Brailledreef vormen de grenzen van de subwijk Ondiep.

Hoewel de verscheidenheid aan buurten, stedenbouwkundige typologieën en architectuur geringer is dan in Pijlsweerd en Zuilen, kent ook Ondiep heel verschillende buurttypen die bij elkaar worden gehouden door de sterke hoofdverkeersstructuur ("stembork") als onderdeel van het stedenbouwkundig plan van Berlage en Holsboer. Een belangrijke structuur in het gebied is de Vecht met zijn typische lintbebouwing tot aan de Rode Brug. In de architectuur van de overige bebouwing aan de Vecht, het gedeelte tussen de Rode Brug en de Marnixbrug, is de invloed van de stadsvernieuwingstijd duidelijk herkenbaar.

De wijk Ondiep wordt gekenmerkt door een buitencentrummilieu van voor de oorlog met een compacte bebouwingsopzet. Het eigenlijke "Ondiep" of "middengebied" is het gedeelte gelegen binnen de zogenaamde "stembork": de as Royaards van den Hamkade - Ahornstraat - Omloop - Laan van Chartroise en getypeerd als een tuinvijk. De centrale as binnen deze stembork is de Boerhaavelaan met aan het eind de sportvelden. Het overgrote deel van de woningen aan deze laan en in Ondiep in het algemeen stamt uit de jaren dertig en is corporatiebezit en wordt gekenmerkt door één of twee bouwlagen en een kap (foto 1). Deze hoofdstructuur maakt deel uit van het uitbreidingsplan van Berlage. De buurten Witte Wijk en Kleine Wijk zijn van een eerdere datum. Zij zijn aan het begin van de twintigste eeuw op gemeentelijk initiatief gerealiseerd.

Het Witte Wijk (Populierstraat en omgeving) is een typisch tuindorp, opgezet volgens de principes uit de tuinstadperiode (foto 2). De bijzondere detaillering en kleurstelling in de gevels (roomkleurig pleisterwerk) geven de buurt architectonische kwaliteit en authenticiteit die gerespecteerd moeten worden. De naastgelegen Kleine Wijk (Klimopstraat en omgeving) is in de stijl van de wijk herbouwd.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-005

Ondiep - Pijlsweerd

Gebiedsbeschrijving

De bebouwing aan de Boerhaavelaan is vrij eenvoudig van opzet: twee lagen met een kap. Opvallend is dat, in tegenstelling tot het overgrote deel van de wijk, een groot deel van de woningen aan deze laan een voortuin hebben. Daarnaast zijn in de Boerhaavelaan diverse voorzieningen gesitueerd en heeft de laan plekken en hoeken waar hogere bebouwing gerealiseerd is. De overige straten in het middengebied zijn stenig en de bebouwing is redelijk sober. Aan het begin van de eenentwintigste eeuw zijn grote delen van Ondiep vervangen door nieuwbouw, waarbij de oorspronkelijke sfeer van de wijk als uitgangspunt heeft gegolden zoals hoogte-opbouw, typologie en uitstraling (bijvoorbeeld materialen).

De bebouwing aan de hoofdverkeersstructuur is in de jaren vijftig gerealiseerd en in het algemeen hoger en meer stedelijk dan de bebouwing in het middengebied (foto 3). De Nijenoord is een stedelijke wand waaraan oorspronkelijk school- en kantoorfuncties zijn gelegen maar door diverse transformatieopgaven meer woningbouw is gerealiseerd. De bebouwing aan de Omloop en de Ahornstraat wordt gekenmerkt door gestapelde woningbouw in de vorm van appartementen en beneden-boven woningen. In het gevelaanzicht op straatniveau valt de aanwezigheid van de vele voordeuren erg op.

De bebouwing aan de sportvelden, de Kloosterlaan en de Vechtlobben die eveneens structuur-bepalende elementen zijn, is gericht op de groene omgeving: eengezinswoningen van twee lagen met een kap (foto 4), deels beneden-bovenwoningen uit de jaren dertig, deels bebouwing uit de stadsvernieuwingsperiode. Aan de overzijde, bij de sportvelden, is een multifunctioneel-voorzieningencentrum in een moderne architectuurstijl gebouwd en nog drie appartementen-complexen in een onopvallende architectuur. Een voorbeeld van een buurt uit de stadsvernieuwings-tijd is de Fruitbuurt (Ananasstraat en omgeving): straten als woonerven, kleine clusters gestapelde woningen, eengezinswoningen met bergingen aan de straatzijde en veel kappen.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-006

Ondiep - Pijlsweerd

Gebiedsbeschrijving

De buurtjes tussen het spoor Utrecht - Utrecht Overvecht en de stemvork worden gekenmerkt door een verbrokkelde bebouwingsstructuur afgewisseld met dichte en aaneengesloten bebouwing met meerdere gebruiksfuncties.

De Anton Geesinkstraat is een van de latere invullingen achter de lintbebouwing aan de Vecht. Het bouwblok in deze straat wijkt sterk af van de omliggende bebouwing; voor de bebouwing zijn hele andere kleuren en materialen gebruikt. De vormgeving van de woningen (balkons aan de voorzijde) staat erg op zich zelf.

Beeldbepalende elementen in het gebied tussen de Vecht en de Amsterdamsestraatweg zijn onder meer het monumentale poortgebouw van het voormalige klooster, op de hoek Laan van Chartreuse - Marnixlaan, de Rietendakschool (Amsterdamse School stijl), de Lumax, de bebouwing op het knooppunt Nijenoord - Omloop - Ahornstraat en de bebouwing aan de Plantage (foto 5). Dit laatste is een grootschalig woningbouwproject geweest binnen Ondiep op het voormalige slachthuisterrein: een cluster middelhoogbouw met seniorenappartementen, woonzorgwoningen en met detailhandel in de plint van de bebouwing. Het plan bevat een (markt)plein. De monumentale panden aan de Amsterdamsestraatweg zijn behouden vanwege hun sterk beeldbepalende karakter. De nieuwbouw kan getypeerd worden als formele stedenbouw: geometrisch van opzet en sterk profilerend.

Het gedeelte van Ondiep tussen het spoor Utrecht - Amsterdam en de Royaards van den Hamkade is redelijk versnipperd als het gaat om de typering van bebouwing naar bouwperiodes en vormgeving. Het gebied rond de Mariëndaalstraat en Heringastraat is voornamelijk gebouwd ten tijde van het "1000 - woningen plan" in de periode rond 1920. Binnen dit gebied bevindt zich een aantal bijzondere panden zoals de oude tuinbouwschool - inmiddels verbouwd tot appartementen - aan de Groen van Prinstererstraat.

De Bloemenbuurt ligt ten zuiden van de Plantage en tussen de Amsterdamsestraatweg en het spoor Utrecht - Amsterdam, ook wel 2e Daalsebuurt. De meest voorkomende bouwstijlen zijn die uit het





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-007

Ondiep - Pijlsweerd

Gebiedsbeschrijving

eind van de negentiende eeuw en de jaren dertig opgezet binnen een grotendeels gesloten en halfopen stedelijk blok (foto 6). Op een enkele plek heeft stadsvernieuwing plaatsgevonden: in de Fabrieksstraat en rond het spoor. Voor een groot deel heeft particuliere woningbouwverbetering plaatsgevonden en verkeren de woningen in een goede staat. Voor het gebied ten zuidwesten van de 2e Daalsedijk staan herontwikkelingen op stapel.

Aan de noordzijde van de Vecht ligt de rioolwaterzuivering en een woonbuurt, rond de Hoogstraat. In dit gebied - tot aan de Rode Brug - vond een meer stedelijke ontwikkeling plaats: individuele bebouwing langs de Vecht als vervolg op de bebouwing ter hoogte van de binnenstad. De buurt bestaat uit voornamelijk vooroorlogse bebouwing met na-oorlogse noodwoningen. Intussen heeft nieuwbouw plaatsgevonden en zullen op termijn meerdere ruimtelijke ingrepen volgen.

Pijlsweerd

Pijlsweerd, ligt tussen de Weerdsingel Westzijde, het spoor Utrecht - Utrecht Overvecht/ Hilversum/ Amersfoort en de Vecht.

Pijlsweerd bestaat grotendeels uit gesloten en halfopen stedelijke bouwblokken ontstaan in verschillende perioden. De oudste bebouwing in Pijlsweerd ligt aan de rand van de binnenstad en langs de Amsterdamsestraatweg. De meer planmatige uitbreiding van de wijk vond plaats tussen de Amsterdamsestraatweg en de Vecht. Tijdens de stadsvernieuwingsperiode is de stedenbouwkundige structuur van de wijk erg gefragmenteerd geworden. Een bijzondere locatie in dat kader is het Monicahofje waar in de jaren zeventig nog de Monicakerk stond. Deze kerk is uit kostenoverwegingen gesloopt en vervangen door typische jaren tachtig nieuwbouw.

Het gebied rond de Bemuurde Weerd is oorspronkelijk een voorstad welke in de veertiende eeuw uit het oogpunt van economische belangen werd ommuurd. De Bemuurde Weerd Oostzijde behoort tot de wijk Pijlsweerd. Deze bebouwing direct grenzend aan de binnenstad wordt gekenmerkt als stedelijke bebouwing: hoge en middelhoge individuele stadspanen met uitzicht op de Vecht



Foto 6



Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-008

Ondiep - Pijlsweerd

Gebiedsbeschrijving

(foto 7). Stadsvernieuwing heeft eveneens plaatsgevonden ter hoogte van de Kaatstraat met een appartementenbebouwing die kenmerkend is voor de jaren tachtig, maar ook hier is sprake van herontwikkeling. Langs de Vecht zet de bebouwing zich voort als een lintbebouwing, met hier en daar veel oudere panden. Op enkele plaatsen zijn grootschalige functies aanwezig, zoals bij de Westerdijk.

De bebouwing groeide daarnaast ook langs oude landschappelijke structuren als de 1e Daalsedijk en de Amsterdamsestraatweg. De Bethlehemstraat en de Beverstraat bijvoorbeeld zijn in deze tijd (eind negentiende eeuw) ontstaan. Door haar lusvormig stratenpatroon is de Beverstraat voorsnag uniek in het Utrechtse (foto 8). De aaneengesloten hoge bebouwing is herkenbaar uit die periode: individuele, rijk gedetailleerde panden. Voor het overige deel bestond Pijlsweerd nog lange tijd uit hoveniersland. Pas in de jaren vijftig is het gebied tussen de 1e Daalsedijk en de Vecht volgebouwd met etagewoningen en, langs de belangrijkste structuren (randen), met beneden-bovenwoningen.

De belangrijke as Nijenoord - Oudenoord, voortgekomen uit het plan Berlage, was voor een deel al voor de oorlog ontstaan. Hier vonden diverse grote instellingen een plaats (foto 9), delen zijn ook ingevuld met jaren vijftig beneden- en bovenwoningen. Er is weinig eenheid in de architectuur terug te vinden. De oorspronkelijk bedoelde stedelijke wand naar het centrum is op veel plaatsen onderbroken.

Zoals vermeld is ook in Pijlsweerd stadsvernieuwing geschied: in onder meer de Oude Pijlsweerdstraat heeft verregaande renovatie plaatsgevonden. En in de Daalsebuurten werd eveneens veel gesloopt en nieuw gebouwd. In de Spijkerstraat (eerste Daalsebuurt) grenzend aan het spoor is in de jaren negentig een appartementenblok gebouwd waarbij de nadruk lag op de inrichting en toegankelijkheid van de openbare ruimte aan het spoor. Op de hoek tussen de Daalse tunnel en de Amsterdamsestraatweg is etagebouw te vinden uit - eveneens - de jaren negentig. Aan het eind van de stadsvernieuwingstijd (medio jaren negentig) werd ook nog de Blokstraat gerenoveerd: een klein straatje met eengezinswoningen bestaande uit één laag met langskappen en dakkapellen,



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-009

Ondiep - Pijlsweerd

Gebiedsbeschrijving

oorspronkelijk gebouwd rond 1900 (foto 10). Ook is er nieuw gebouwd in de Tiendstraat.

Aandacht blijft bestaan voor kwaliteitsverbeteringen voor de Amsterdamsestraatweg, zowel wat betreft gebruik en beheer maar ook ten aanzien van inrichting en bebouwing (foto 11). Het gedeelte behorende tot de wijk Pijlsweerd is het minst samenhangend: de bebouwing langs de weg vertoont weinig van een echte stedelijke straatwand.

Welstandsbeleid

Voor monumentale elementen wordt een behoudend welstandsbeleid voorgestaan. Het Witte Wijk in Ondiep is een goed voorbeeld van een tuindorp waardoor stedenbouwkundige samenhang en architectuur gerespecteerd moeten worden. De Berlagiaanse as als basisstructuur van de wijk, dient wat architectuur en uniciteit betreft eveneens gerespecteerd te worden dan wel extra aandacht te krijgen (stimulans). Voor de Amsterdamsestraatweg is een belangrijke economische functie weggelegd (het doortrekken van centrumvoorzieningen in de plinten met woningbouw erboven). Naar aanleiding daarvan is meer mogelijk voor wat betreft de architectuur van de winkelstraat. De Amsterdamsestraatweg is daarom als stimulansgebied aangewezen. De stedenbouwkundige verkaveling van Pijlsweerd is zo divers en gefragmenteerd dat voor het gebied een overwegend open welstandsbeleid wordt gevoerd. Hierdoor kan de diversiteit van de wijk versterkt worden. Met uitzondering van het Witte Wijk wordt voor de wijk Ondiep een open welstandsbeleid voorgestaan. Het Zijdebalengebied en het gebied ten zuidwesten van de 2e Daalsedijk worden aangeduid als Ontwikkelingsgebied.





Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-010

Ondiep - Pijlsweerd

Analysekaart

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

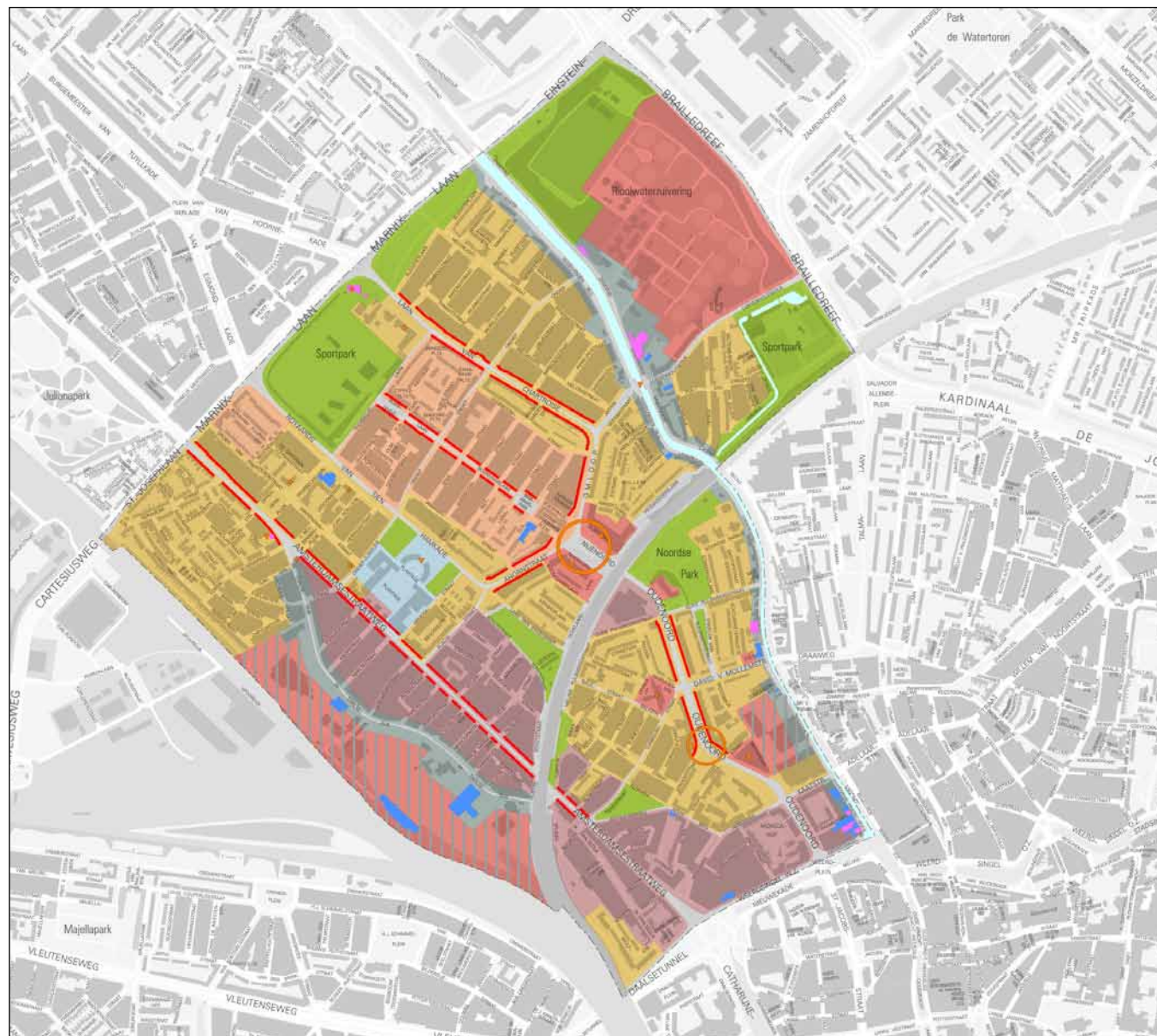
Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen



Legenda Analysekaart

Bebouwingstypologieën

- | | |
|--|--|
| | Beschermde stadsgezichten |
| | Straatwanden |
| | Beeldbepalende gebouwen |
| | Oriëntatiepunt |
| | Knopen |
| | Aanduidingen |
| | Ontwikkelingsgebieden |
| | Groengebieden |
| | Gebieden met (cultuur-) historische waarde |
| | Grens van het gebied |
| | |
| | |

Markeringen

-
-





Ondiep - Pijlsweerd

Beleidskaart

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

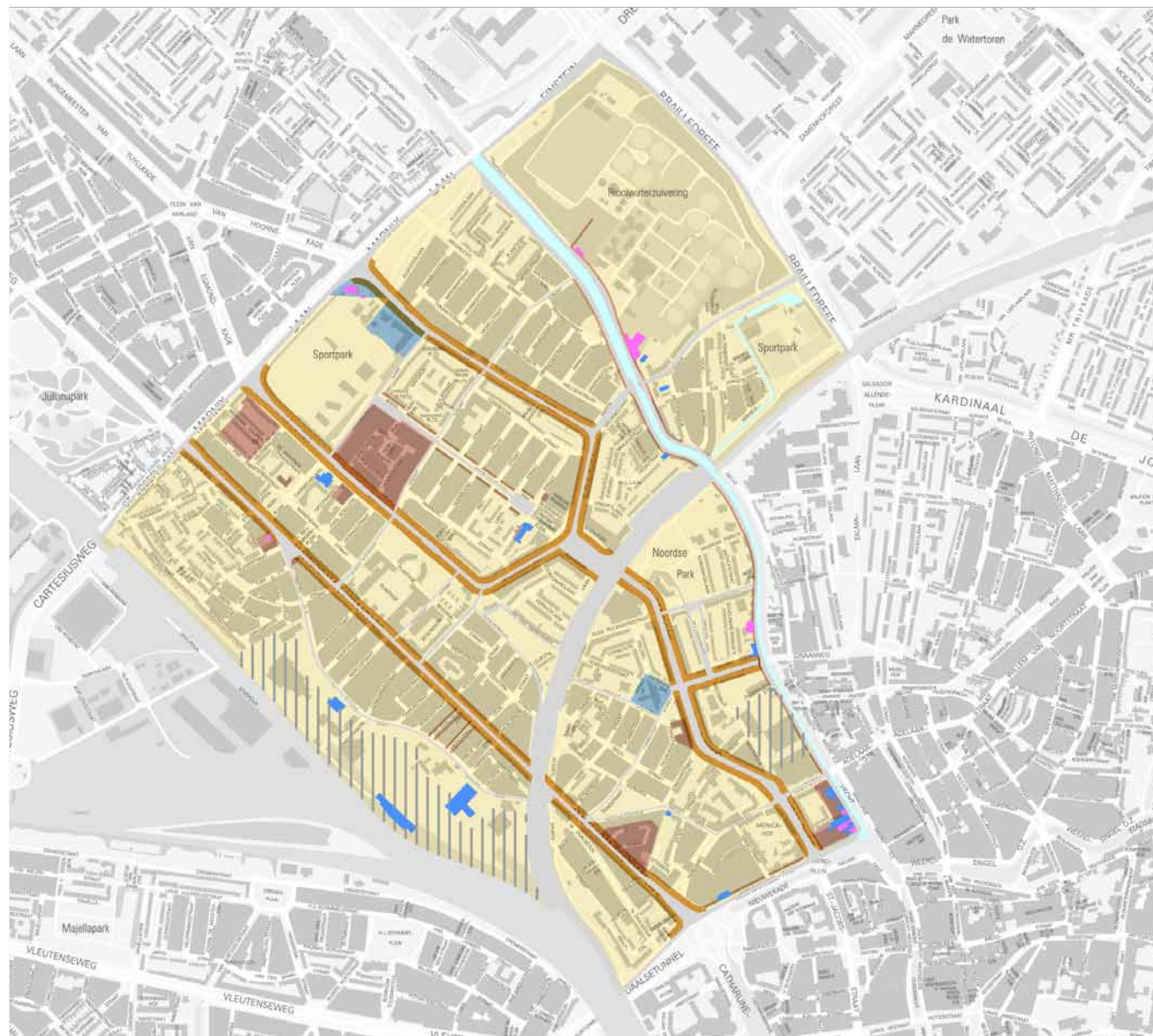
Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen



Legenda Beleidskaart

Niveau's

Open

Respect

Behoud

Stimulans

Aanduidingen

**Ontwikkelings-
gebieden**

 Grens van het gebied

 Rijks- en
gemeentelijke
monumenten

 Gemeentelijke monumenten

 Beschermede
stadsgezichten

Ligging in de stad





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-012

Zuilen

Gebiedsbeschrijving

De wijk Zuilen kan vanuit de ontstaansgeschiedenis in twee delen worden opgedeeld: een vooroorlogs deel (Zuilen-west) en een naoorlogs deel (Zuilen-noordoost). Zuilen was van oorsprong een zelfstandige gemeente waarvan de grens gesitueerd was ter hoogte van de Marnixlaan. De bebouwing van de nog zelfstandige gemeente bleef beperkt tot lintbebouwing aan de Vecht en bij de dorpskern bij het kasteel. Bij de gemeentegrenswijziging van 1954 is Zuilen in de gemeente Utrecht opgenomen.

Zuilen-west

Zuilen-west is het deel van Zuilen begrensd door het spoor Utrecht-Amsterdam, de Marnixlaan, de Van Egmondkade, de Burgemeester Van Tuyllkade - Prins Bernhardlaan, de Van Heukelomlaan en het Amsterdam-Rijnkanaal.

Zuilen-west bestaat uit voornamelijk vooroorlogse bebouwing. De ontstaansgeschiedenis van de Zuilense buurten begint bij de opkomende industrie in het begin van de twintigste eeuw: Werkspoor (de Nederlandsche Fabriek voor Werktuigen en Spoorwegmateriaal; 1913) en Demka (Staalfabriek De Muinck - Keizer; 1914). De vestiging van beide bedrijven in Utrecht is te danken aan de mogelijkheden die de grote infrastructurele verbindingen - het Merwedekanaal, het spoor Utrecht - Amsterdam en de Amsterdamsestraatweg - de industrie bood. De herinnering aan de industrie is terug te vinden in de typische tuindorpen, die ten behoeve van de werknemers werden gebouwd, en de spoorbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal (inmiddels aangevuld met een tweede ernaast) (foto 12).

Tijdens de opkomst van de industrie werden vele woningbouwverenigingen opgezet die ieder voor een andere sociale klasse woningen bouwden. Zo is Elinkwijk, grenzend aan het voormalige Demka-terrein, aan het begin van de twintigste eeuw voor de beter geschoolde werknemers van Werkspoor gebouwd. De buurt is ruim opgezet met een gebogen stratenpatroon, open bouwblokken en plein-achtige ruimten waarin veel aandacht is besteed aan groenvoorzieningen: principes uit de Engelse tuinstadgedachte. Het meest voorkomende type bebouwing is de eengezinswoning van één of twee





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-013

Zuilen

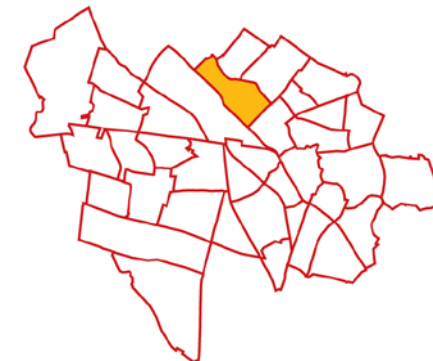
Gebiedsbeschrijving

bouwlagen met een pannen kap evenwijdig aan de straat (foto 13). In een aantal straten is het bovenste gedeelte van de voorgevel wit bepleisterd (Siemensstraat). Daarnaast is veel aandacht besteed aan de detaillering van de bebouwing op hoeken en zichtlijnen. Deze woningen onderscheiden zich in hoogte, massa en detaillering van de woningen in een rij. De buurt Elinkwijk is een in historisch opzicht erg waardevol gebied en aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht.

Voor de lager geschoolde werknemers werd in beginsel geen huisvesting geregeld. Zij richtten met steun van de gemeente Utrecht de "Woningbouwvereniging Zuilen" op die eveneens een buurt met de sfeer van de Engelse tuinsteden nastreefde: Oud-Zuilen (de De Lessepsstraat en omgeving). De stedenbouwkundige structuur van de De Lessepsstraat en omgeving (diagonaal) is geënt op de oude verkavelingsrichting van het dorp Zuilen haaks op de Daalseweg. De typische architectonische kenmerken van de Engelse tuinstadgedachte zijn ook hier duidelijk herkenbaar: de woningtypen, de aandacht voor detaillering, de kapvormen (langskap) en de hoekoplossingen (foto 14). De De Lessepsstraat en omgeving is eveneens historisch waardevol gebied en ook aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht.

De stad Utrecht groeide met de komst van de arbeiderswijken zowel op het voormalige Zuilense grondgebied als vanuit de Utrechtse binnenstad. De belangrijkste assen waarlangs de stad aan elkaar groeide waren de Amsterdamsestraatweg en de As van Berlage.

Het Julianapark, dat is aangelegd als de (private) "Tuin van Kol", werd in de jaren twintig verworven door de gemeente Utrecht die het uitbreidde tot een wijkpark. De woningbouw aan de randen van het park is in zeer uiteenlopende perioden gebouwd. Het gebied tussen de Josephlaan en de Jan Overdijkstraat stamt uit de periode 1924 - 1940: sobere, kleine bakstenen eengezinswoningen bestaande uit één laag met kap met uitzondering van de woningen aan de Amsterdamsestraatweg en de Josephlaan (twee lagen met kap).





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-014

Zuilen

Gebiedsbeschrijving

De Julianaparklaan ten noordwesten van het park bestaat uit zowel ruime jaren dertig woningen als nieuwbouw. Het gebied tussen de Julianaparklaan en Elinkwijk is voor een deel nieuwbouw en voor een deel jaren vijftig middelhoge portiek-etage flats in een stempel- strokenverkaveling. Het buurtje staat wat stedenbouwkundige opzet en architectonische vormgeving betreft (en dan met name de kleurstelling en materialisatie van de nieuwbouw) erg op zich zelf.

De belangrijkste as in Zuilen is de Prins Bernhardlaan - Burgemeester Van Tuyllkade die uitmondt in het "Toon Hermansplein" en de "vorkstructuur" Van Egmondkade - Van Hoornekade, ook wel de "As van Berlage" genoemd. De "As" heeft ter hoogte van de Burgemeester Van Tuyllkade een sterke wandbebouwing: relatief hoge (twee of drie lagen) aaneengesloten beneden-bovenwoningen met langskappen en gedetailleerde, opvallende entrees en raampartijen (foto 15). In de plint zijn op enkele plaatsen voorzieningen gerealiseerd.

Een andere belangrijke structuurdrager van Zuilen is de Amsterdamsestraatweg. In elke wijk heeft deze straat een andere identiteit. In Zuilen-west bestaat de bebouwing aan de Amsterdamsestraatweg tot aan de kruising met de De Lessepsstraat voornamelijk uit stedelijke woonbebouwing uit de periode rond de tweede wereldoorlog. Op een enkele plaats heeft stadsvernieuwing plaatsgevonden herkenbaar aan de afwijkende vorm en massa, maar vooral aan het materiaalgebruik, de kleur en de detaillering van het gebouw.

Het deel van de wijk tussen de beide structuurdragers, de Marnixlaan en de De Lessepsstraat is te karakteriseren als stedelijke bebouwing uit de jaren dertig in een halfopen stedelijk bouwblok opzet. De straten zijn erg "stenig" en uniform. De bebouwing wordt gekenmerkt door rijen woningen van twee lagen met een langskap (foto 16). De eentonigheid van lange rijen wordt op veel plaatsen doorbroken door woningen die haaks op de weg zijn gesitueerd. De detaillering is minder rijk dan uit de tuinstedelijke periode.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-015

Zuilen

Gebiedsbeschrijving

Op het voormalige Demkaterrein hebben zich sinds het laatste decennium van de twintigste eeuw nieuwe meer kleinschalige bedrijven gevestigd, verkaveld op een grid ondergrond. De bedrijven en kantoren aan de Amsterdamsestraatweg zijn representatief voor de architectuur uit de jaren negentig: veel verticaliteit en symmetrie of regelmaat in de gevelgeleding, bijzondere hoekoplossingen of entrees en beëindigingen van een gebied (foto 17). De bedrijven op het binnenterrein zijn veel soberder vormgegeven en bestaan veelal uit een bedrijfshal met kantoorruimte waarvan de kantoren "het gezicht" van de bedrijven vormen.

Zuilen-noordoost

Zuilen-noordoost is het grotendeels naoorlogse deel van Zuilen, begrensd door Zuilen-west, de Marnixlaan, de Vecht, de gemeentegrens met Maarssen en het Amsterdam-Rijnkanaal.

In Zuilen-noordoost is sprake van een veelheid aan bouwperioden, stedenbouwkundige typologieën en architectuurstijlen, mede veroorzaakt door het grote aantal (her)ontwikkelingen dat nog steeds gaande is.

De eerste buurten in Zuilen-noordoost zijn gebouwd als reactie op de "tuindorpbuurten" in Zuilen-west. Het bekendst is de zogenoemde "Driehoek"; een plan van Berlage en architecten Gulden en Geldmaker uit 1937 met bebouwing in een formele stedenbouwkundige opzet van roodbruine baksteen in een sobere Amsterdamse School stijl. De straten zijn sterk profilerend maar stenig (foto 18). De stedenbouwkundige opzet wordt bepaald door twee grote bouwblokken welke voorzien zijn van binnenpleinen. De bebouwing bestaat uit eengezinswoningen van twee lagen (zonder kap). Voor de hoeken zijn bijzondere architectonische oplossingen bedacht waarbij de nadruk ligt op verschil in massa en hoogte ten opzichte van de woningen in een rij. De buurt heeft een belangrijke historische en architectonische waarde binnen de wijk Zuilen-noordoost.

Ook langs de "As van Berlage" ter hoogte van de Prins Bernardlaan is nog een jaren dertig buurtje te vinden. Deze buurt - met ook wat oudere individuele losstaande panden - is nog door de gemeente





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlswaard

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-016

Zuilen

Gebiedsbeschrijving

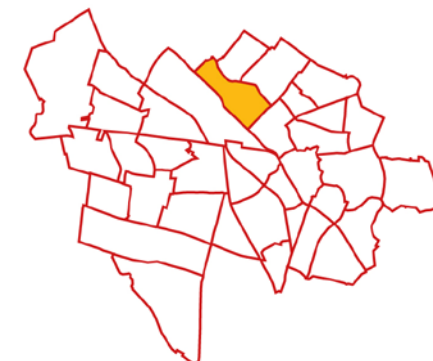
Zuilen gerealiseerd langs een oudere structuur en geïnspireerd op de Engelse tuinsteden. Ook de beide scholen: de Prinses Beatrix- en de Christinaschool dateren uit deze periode. De beide scholen vormen een architectonisch en stedenbouwkundig ensemble en herbestemd als sociaal-cultureel centrum 'Vorstelijk Complex'.

In de jaren vijftig werd het gebied aan de overzijde van de Norbruislaan - rond de Smeenkstraat - gebouwd: te typeren als een tuinwijk met kleine eengezinswoningen van één laag met een kap.

De dringende noodzaak tot ruimte voor woningbouw zorgde er uiteindelijk voor dat de stedenbouwkundige structuur van Berlage en Holsboer werd losgelaten. De As is nog steeds herkenbaar. Zowel stempel- en strokenverkavelingen als halfopen stedelijke bouwblokken met middelhoogbouw in de vorm van portiek-etage flats domineerden het beeld van Zuilen-noordoost. In die periode is de voormalige Pedagogebuurt gebouwd waarvan sinds begin van deze eeuw in het kader van het Wijkontwikkelingsplan Zuilen I vele woningen zijn gesloopt. In het noordelijke deel van de "As van Berlage" ter hoogte van de Norbruislaan is de bebouwing herkenbaar aan de bijzondere detaillering uit de jaren vijftig: details in het metselwerk bij entrees en kozijnen, de stalen maar subtiele galerijen en de markering van kop en staart van het gebouw (foto 19).

Later werden hieraan de "hoogbouw"-buurten rond de Vechtoever, de Fortlaan en de Zwanenvech-laan toegevoegd (foto 20). De stedenbouwkundige typologie is die van de naoorlogse hoogbouw in een stempel- en strokenverkaveling: relatief grote bouwblokken - in dit geval beperkt tot zo'n vier lagen - in een groene setting. Een aantal van die bouwblokken samen vormt een herkenbare buurt.

Vanaf begin jaren zeventig hebben diverse renovaties en saneringen in de naoorlogse delen - en later ook uitbreidingsplannen en verdichtingen - van Zuilen-noordoost een architectonisch zeer diverse wijk gemaakt waarin op enkele plekken op detailniveau tekort is geschoten. Grote delen van de Geuzenwijk zijn in de tijd van de stadsvernieuwing gerenoveerd en gesaneerd. In de jaren '10 van de eenentwintigste eeuw is vervangende nieuwbouw ook aan de orde. De typische jaren





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlswaard

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West

- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-017

Zuilen

Gebiedsbeschrijving

zeventig en tachtig architectuur is met name in de omgeving van de Jacob Simonszoon de Rijkstraat terug te vinden: hoge bebouwing met relatief veel voorgevelaanzicht, zadeldaken, lichte bakstenen gebouwen met kleuraccenten in zowel het baksteen als de kozijnen en de veelvuldige toepassing van plaatmateriaal als gevelbekleding (foto 21).

In de wijk Zuilen zijn sinds de jaren negentig diverse (her)ontwikkelingen gaande. Met als resultaat een wijk waarin het kenmerkende diverse karakter opnieuw tot uiting komt, maar waarin ook hedendaagse architectonische kwaliteit is te vinden. Bijvoorbeeld de woningen aan de Vechtoever en de appartementencomplexen in de groene Vechtlobben. Het aanvullen van de "lappendeken" is ook bereikt met de herbouw van Schaakwijk: een buurt in een opvallende kleurstelling waaronder gele bakstenen bebouwing met helder blauwe kozijnen (foto 22). De wijk kent met de bouw van het winkelcentrum Rokade, waarin naast winkelvoorzieningen ook woningen zijn gerealiseerd, een hedendaags voorzieningencentrum voor de wijk.

Welstandsbeleid

Voor het Julianapark - als historisch waardevol groengebied in de wijk - geldt een behoudend beleidsniveau. Ook de buurten Elinkwijk en De Lessepsstraat worden aangemerkt als "behoud" gezien hun historische waardevolle betekenis, bestendigd in hun status als beschermd stads- en dorpsgezicht. De Driehoek dient zo goed mogelijk te worden gerespecteerd. Tevens is het doel de ligging van de wijk aan de Vecht te benutten. De drie reeds bestaande groene Vechtlobben of plantsoenen - ter hoogte van Schaakwijk, de Fortlaan en de Van Heukelomlaan - dienen te worden gerespecteerd. Met uitzondering van de Vechtlob ter hoogte van Schaakwijk is het aangrenzende gebied van de lobben aangemerkt als stimulans; extra kwaliteit in de vormgeving van bebouwing wordt vooral daar gewenst. Tevens is het noordelijk deel van de "As van Berlage" als stimulans-gebied aangeduid in verband met huidige ontwikkelingen ter versterking van de monumentale as. Voor het resterende deel van Zuilen geldt een grotendeels open welstandsbeleid.



Foto 21



Foto 22



Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-018

Zuilen

Analysekaart

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

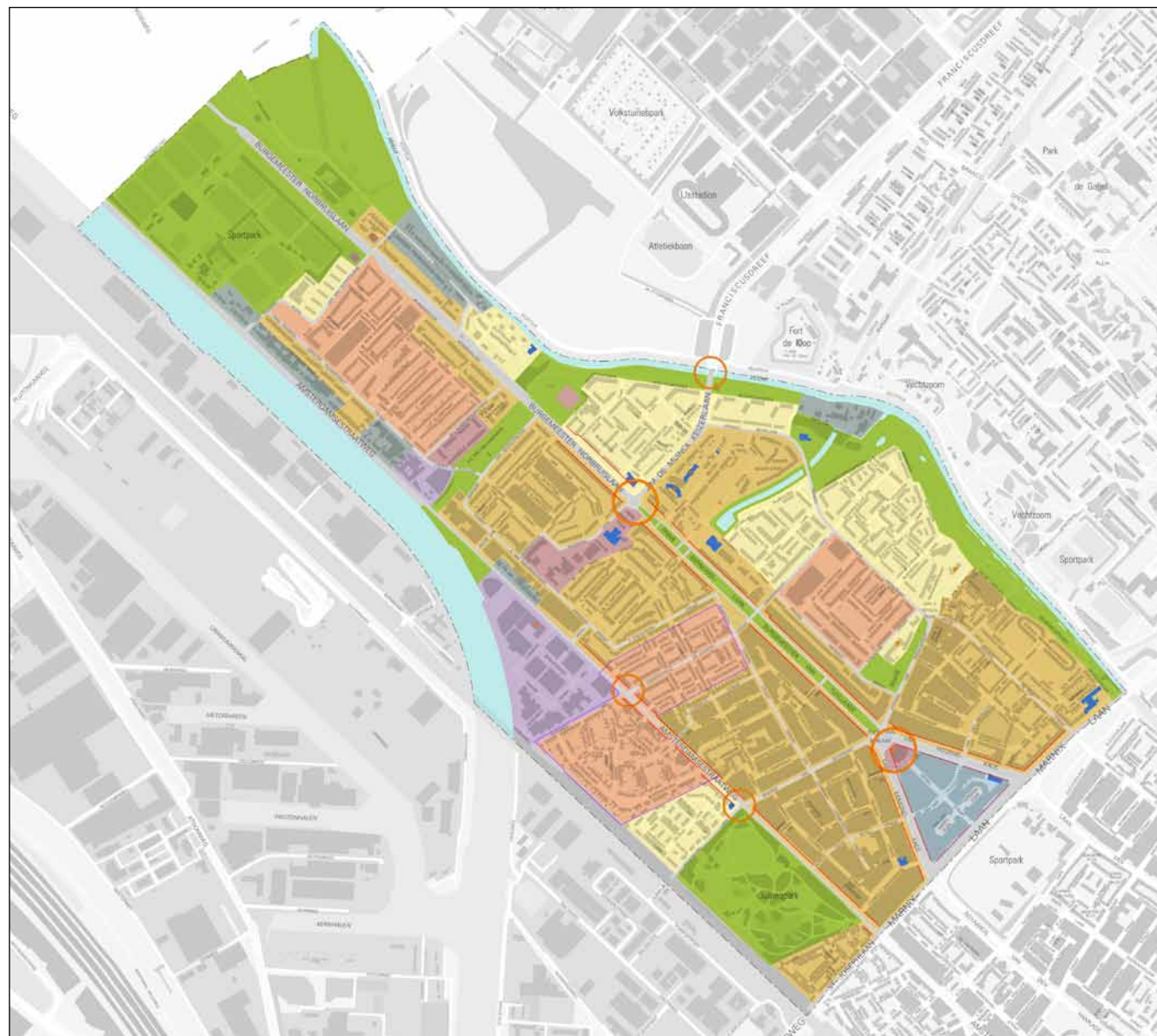
Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West
- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen



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

Aanduidingen

- Knoppen
- Ontwikkelingsgebieden
- Groengebieden
- Gebieden met (cultuur-) historische waarde
- Grens van het gebied

Markeringen

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten

Ligging in de stad





Gemeente Utrecht

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-019

Zuilen

Beleidskaart

Index

Wijkbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Ondiep

- Pijlsweerd

Analysekaart Ondiep...

Beleidskaart Ondiep...

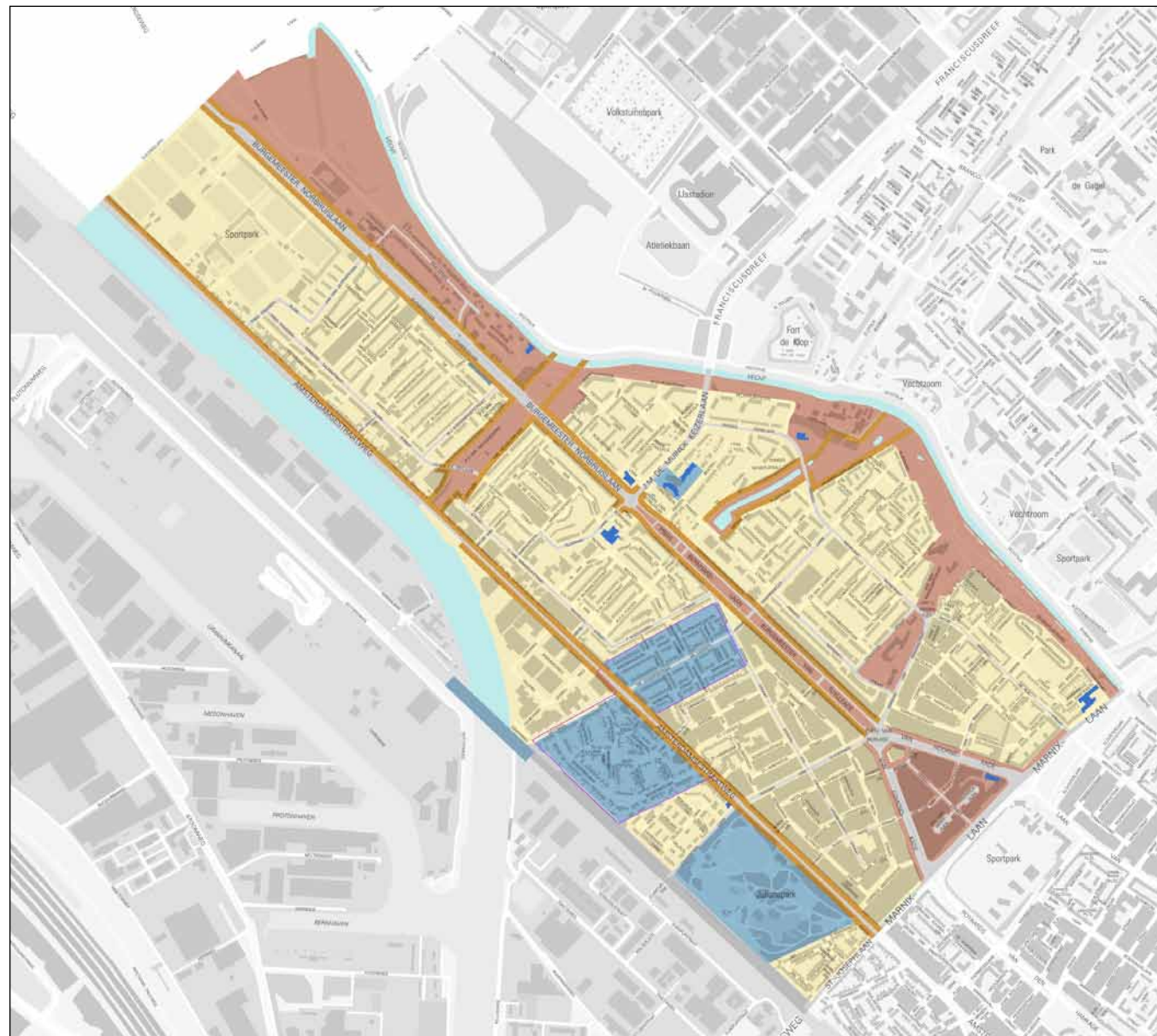
Gebiedsbeschrijving

Zuilen

- Zuilen West
- Zuilen Noordoost

Analysekaart Zuilen

Beleidskaart Zuilen



Legenda Beleidskaart

Niveau's

Open

Respect

Behoud

Stimulans

Rijks- en gemeentelijke monumenten

Gemeentelijke monumenten

Beschermde stadsgesichten

Aanduidingen

Ontwikkelingsgebieden

Grens van het gebied

Ligging in de stad

