



Gemeente Utrecht

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

Zuid

Overzichtskaart met buurten

Index

Wijkbeschrijving

Hoograven

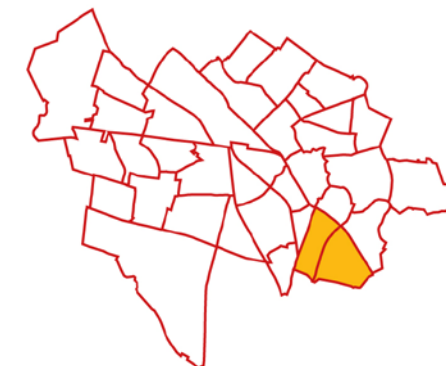
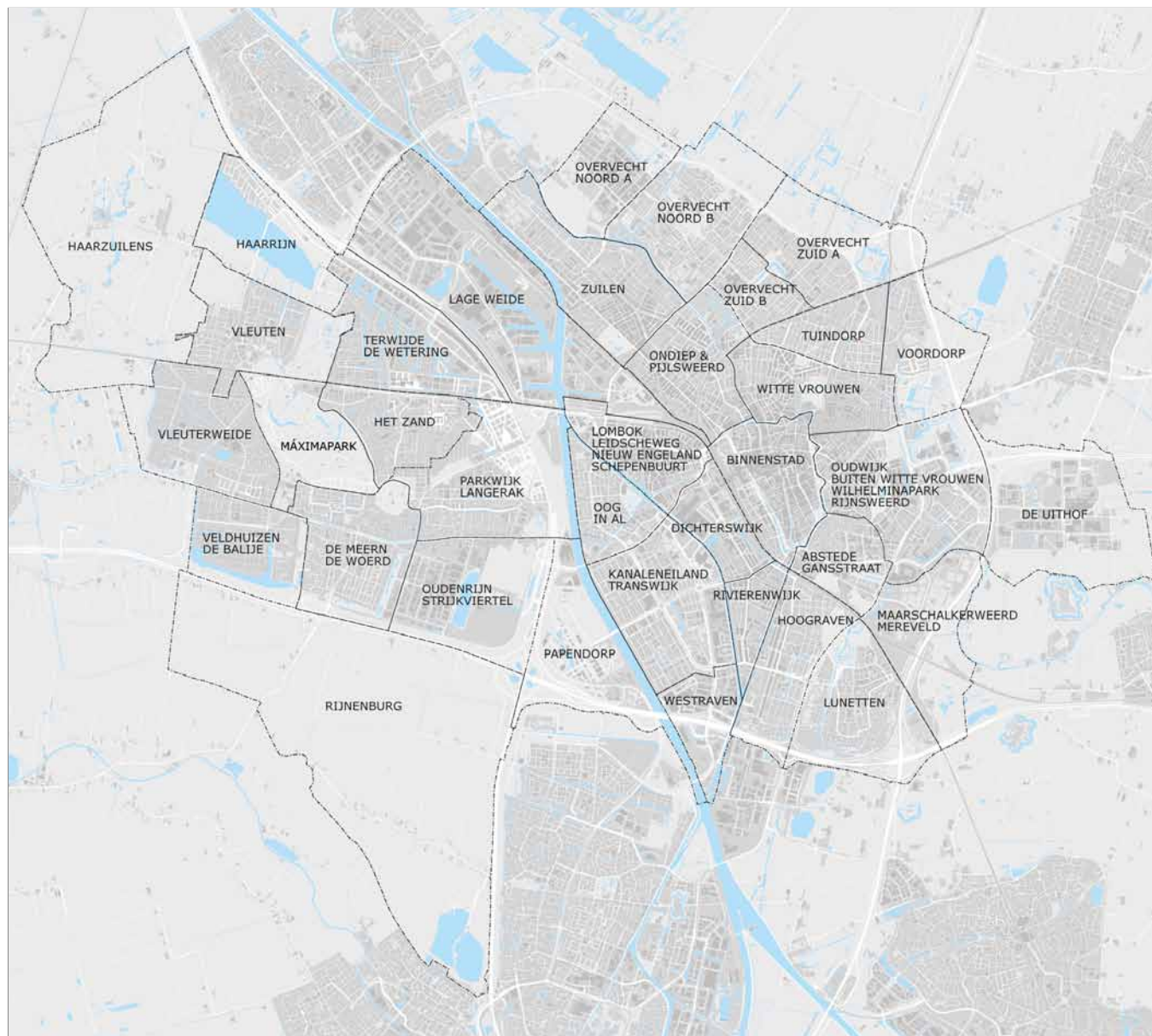
Analysekaart Hoograven

Beleidskaart Hoograven

Lunetten

Analysekaart Lunetten

Beleidskaart Lunetten





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Hoograven

Analysekaart Hoograven

Beleidskaart Hoograven

Lunetten

Analysekaart Lunetten

Beleidskaart Lunetten

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

Zuid

Wijkbeschrijving

De volgende gebieden maken deel uit van de wijk Zuid

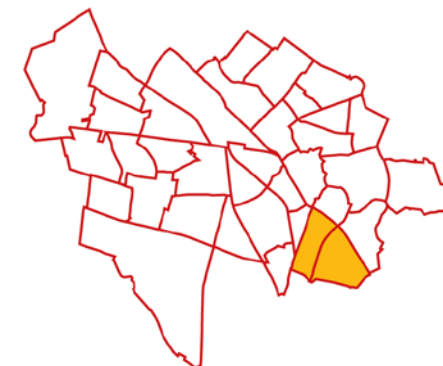
- Hoograven
- Lunetten

De wijk Zuid, bestaande uit de wijken Hoograven en Lunetten gelegen ten zuiden van de Utrechtse binnenstad, wordt aan de noordoostzijde begrensd door het spoor van Utrecht - Houten/Den Bosch. De gemeentegrenzen van Bunnik, Houten en Nieuwegein - gelegen aan de zuidzijde van de Rijksweg A12 - en de Vaartsche Rijn vormen de andere grenzen van de wijk.

De wijken Hoograven en Lunetten kennen beide een heel verschillende ontstaansgeschiedenis. Gemeenschappelijk kenmerk is de stedenbouwkundige structuur die in beide wijken de basis vindt in de vroegere landschappelijke kenmerken. Voor Hoograven zijn dat de oude polderverkavelingen en de waterwegen. Voor Lunetten is dat de strategische positie van het gebied ten tijde van de Hollandse Waterlinie. De oude structuren hebben (in een bepaalde mate) hun stempel gedrukt op de hedendaagse ruimtelijke structuur van de wijken.

Wijk Zuid wordt omgeven door grootschalige infrastructuur: het spoor, de Rijkswegen A12 en A27 en de Vaartsche Rijn. Met de aanleg van de A27 werd de Waterlinieweg - de voormalige Rijksweg 222 - onderdeel van de stedelijke rondweg. De Waterlinieweg vormt de grens tussen de wijken Lunetten en Hoograven. Haaks op de Waterlinieweg liggen de wijkontsluitingswegen: de Lunettenbaan, die aansluit op de rondweg in Lunetten, en 't Goylaan die als deel van de rondweg door Utrecht Hoograven met Rivierenwijk en Kanaleneiland verbindt. Aan deze rondweg zijn belangrijke wijkvoorzieningen gelegen.

De Vaartsche Rijn is een belangrijk onderdeel van de groen- en waterstructuur in het zuiden van Utrecht en tevens structuurbepalend geweest voor Hoograven omdat de verkaveling loodrecht op de Vaartsche Rijn heeft plaatsgevonden. Van oudsher maakte het kanaal deel uit van de handelsroute door Utrecht (Oudegracht - Vecht) waardoor met name industrie zich al snel ontwikkelde op deze plek.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Hoograven

Analysekaart Hoograven

Beleidskaart Hoograven

Lunetten

Analysekaart Lunetten

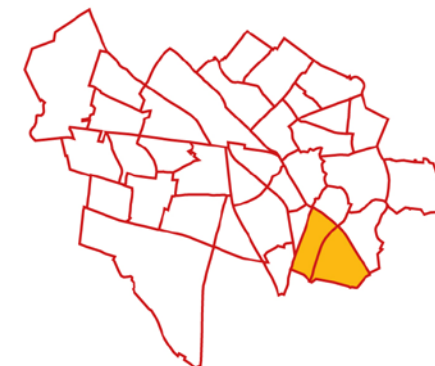
Beleidskaart Lunetten

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

Zuid

Wijkbeschrijving

De groen- en waterstructuur in de wijk Lunetten wordt voor een groot deel bepaald door de ligging van de oude lunetten ten noorden van de wijk in het huidige Beatrixpark. De waterstructuur - een inundatiekanaal aangelegd ten behoeve van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie - volgt de contouren van deze lunetten en voorziet door middel van twee doorbraken richting de A12 de wijk van water.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Hoograven

Analysekaart Hoograven

Beleidskaart Hoograven

Lunetten

Analysekaart Lunetten

Beleidskaart Lunetten

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

Hoograven

Gebiedsbeschrijving

Hoograven wordt begrensd door het spoor, de Waterlinieweg, de Rijksweg A12 en de Vaartsche Rijn en is onder te verdelen in de buurten Tolsteeg, Bokkenbuurt, Oud Hoograven en Nieuw Hoograven.

Hoograven was voorheen een waterrijk gebied met geulen, kreken en oude zijarmen van de Rijn. In het begin van de twaalfde eeuw werd tegelijkertijd met de aanleg van de Vaartsche Rijn, ten behoeve van een nieuwe verbinding tussen de waterlopen Rijn (Oudegracht) en Lek, de polder Raven ontgonnen. De oude Middeleeuwse verkaveling heeft samen met de Vaartsche Rijn de basisstructuur van het westelijk deel van de wijk Hoograven bepaald. De strook langs de Vaartsche Rijn ontwikkelde zich al vroeg tot nijverheidszone. Het daarachter gelegen gebied heeft gedurende een lange tijd een landelijk karakter gehad.

De eerste woningbouwontwikkelingen vonden plaats ter hoogte van de buurt Tolsteeg direct buiten de middeleeuwse stad (in wijk oost) en zetten zich voort langs de Vaartsche Rijn. In de zeventiende eeuw lagen er grote buitenplaatsen annex steenfabrieken langs de Vaartsche Rijn. In de negentiende en twintigste eeuw ontwikkelde zich langs het water vooral intensieve bedrijvigheid. Met de ontwikkeling van bedrijvigheid langs de Vaartsche Rijn (steen- en pannembakkerijen, houtzaagmolens, timmerwerven en loodsen), vestigden de arbeiders en hun gezinnen zich in een web van steegjes tussen de Vaartsche Rijn en Kromme Rijn, de huidige Watervogelenbuurt. Op het grondgebied van de buurt Tolsteeg waren de mogelijkheden voor uitbreiding van de bebouwing lange tijd beperkt door de nabije ligging van met name de Nieuwe Hollandsche Waterlinie en de gemeentegrens van de gemeente Jutfaas. Langs het Houtensepad (een oude structuur langs de spoorlijn), was lintbebouwing in de vorm van enkele kleine boerderijen en hoveniersbedrijven gesitueerd. Deze bebouwing werd tegen het einde van de negentiende eeuw deels aangevuld en deels vervangen door arbeiderswoningen. De nieuwe bebouwing, ook wel de Bokkenbuurt, is in de jaren zeventig geheel gesaneerd.

De overige straten en buurten in Tolsteeg zijn heel gedifferentieerd, mede door de kleinschalige inbreidingsplannen van de laatste decennia - met een heel eigentijds karakter - ter hoogte van bijvoorbeeld het Ridderplantsoen (foto 1).





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Hoograven

Analysekaart Hoograven

Beleidskaart Hoograven

Lunetten

Analysekaart Lunetten

Beleidskaart Lunetten

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

Hoograven

Gebiedsbeschrijving

De voormalige gemeente Jutfaas is begonnen met de bouw van een wijk langs de gemeentegrens met Utrecht. Deze wijk - Oud Hoograven - werd alleen nooit voltooid. De bebouwing bleef beperkt tot twee lange straten: de W.A. Vultostraat en de Julianaweg met enkele korte dwarsverbindingen. De bebouwing aan de Julianaweg en in het gebied rond de Soestdijkstraat is een goed voorbeeld van een planmatig opgezette wijk volgens de principes van de Engelse tuinwijken: een wijk met een groen karakter, brede wegprofielen en voornamelijk eengezinswoningen bestaande uit twee lagen met kap in traditionele materialen (foto 2). Met de annexatie van de gemeente Jutfaas in 1954 maakte een groot deel van de bestaande industrie aan de Vaartsche Rijn - die in de jaren dertig door het actieve gemeentebestuur van Jutfaas sterk was gegroeid - plaats voor grootschalige woningbouw in een stempel- en strokenverkaveling. De bebouwing aan de Vaartsche Rijn is grotendeels zonder een stedenbouwkundige onderlegger gebouwd waardoor het geheel in de huidige terminologie als "vrije verkaveling" kan worden getypeerd.

Na de annexatie bestond de behoefte aan een ruimtelijke visie op stedelijke niveau. Uiteindelijk werd een structuurplan opgesteld waarin de stedelijke ontwikkeling tot aan 1970 was vastgelegd. Hierin speelden de wijken Overvecht, Kanaleneiland en Nieuw Hoograven een grote rol. De wijk Nieuw Hoograven kreeg een erg functionalistisch karakter. Kenmerken van functionalistische wijken die ook herkenbaar zijn in Nieuw Hoograven, zijn onder meer de combinatie van laag- en middel-hoogbouw woningen opgezet in een stempelstructuur met veel doorgaande groenzones en openbare buurtvoorzieningen (foto 3). De architectonische invulling is veelal die van gestandaardiseerde eengezinswoningen en "flatgebouwen" van drie of vier bouwlagen. Zo ook in Hoograven. Gerrit Rietveld bouwde er de eerste stempels waarbij de nadruk lag op bezonning, uitzicht en het intieme karakter van de binnentuinen en de buurtpleinen.

De grootschalige voorzieningenclusters in de wijk zijn in groene ruimtes geplaatst en daarmee erg op zich zelf staand maar wel typerend voor de aangebrachte functiescheiding in de wijk. Aan Hoograven is de belangrijkste stadsvernieuwingsgolf van de jaren zeventig en tachtig grotendeels voorbijgegaan. Het uitgebreide vernieuwingsprogramma uitgevoerd middels sloop en nieuwbouw stamt uit de eenentwintigste eeuw.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Hoograven

Analysekaart Hoograven

Beleidskaart Hoograven

Lunetten

Analysekaart Lunetten

Beleidskaart Lunetten

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

Hoograven

Gebiedsbeschrijving

Beeldbepalend in de wijk is de woontoren aan de Rijnhuizenlaan (foto 4). Zowel wat vorm, massa en hoogte betreft wijk het gebouw af ten opzichte van de overige bebouwing in de wijk.

Welstandsbeleid

In de wijk zijn enkele gemeentelijke monumenten aanwezig waarvoor vanzelfsprekend het beleidsniveau behoud geldt. Het beleidsniveau behoud geldt ook voor de 3e Algemene begraafplaats. De sterke laanstructuur van de Julianaweg dient gerespecteerd te worden in het kader van welstand. Deze laan is van grote waarde voor wat betreft de ontstaansgeschiedenis van de wijk en daarnaast wordt de laan als belangrijke structuurdrager beschouwd waaraan diverse nieuwe ontwikkelingen worden opgehangen. Dit laatste geldt ook voor de groen- en waterstructuren in de wijk en voor de locaties waarin een duidelijke stempelstructuur herkenbaar is. Voor de overige bebouwing geldt een open welstandsbeleid. Vanwege de diverse ontwikkelingen die gaande zijn en voor de toekomst verwacht worden is het bedrijventerrein langs De Vaartsche Rijn (gebied Rotsoord, Heuveloord, Helling) aangeduid als Ontwikkelingsgebied. De zone langs De Vaartsche Rijn is opgenomen als stimulansgebied.





Gemeente Utrecht

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

Hoograven

Analysekaart

Index

Wijkbeschrijving

Hoograven

Analysekaart Hoograven

Beleidskaart Hoograven

Lunetten

Analysekaart Lunetten

Beleidskaart Lunetten



Legenda Analysekaart

Bebouwingstypologieën

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|---------------------------|
| | Compacte historische stedenbouw | | Beschermde stadsgezichten |
| | Gesloten stedelijk blok | | Straatwanden |
| | Half-open stedelijk blok | | Beeldbepalende gebouwen |
| | Tuinwijk | | Oriëntatiepunt |
| | Stempel- en strokenverkaveling | | Knopen |
| | Landschappelijk ensemble | | |

Aanduidingen

- | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|
| | Vrije verkaveling en vrije situering | | Ontwikkelingsgebieden |
| | Cluster stedenbouw | | Groengebieden |
| | Gridverkaveling | | Gebieden met (cultuur-) historische waarde |
| | Compacte stedenbouw | | 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-ZU-008

Hoograven

Beleidskaart

Index

Wijkbeschrijving

Hoograven

Analysekaart Hoograven

Beleidskaart Hoograven

Lunetten

Analysekaart Lunetten

Beleidskaart Lunetten



Legenda Beleidskaart

Niveaus

Open

Respect

Behoud

Stimulans

Rijks- en gemeentelijke monumenten

Gemeentelijke monumenten

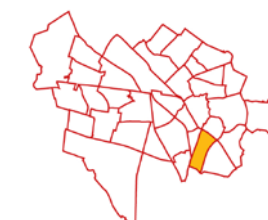
Beschermde stadsgesichten

Aanduidingen

Ontwikkelingsgebieden

Grens van het gebied

Ligging in de stad





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Hoograven

Analysekaart Hoograven

Beleidskaart Hoograven

Lunetten

Analysekaart Lunetten

Beleidskaart Lunetten

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

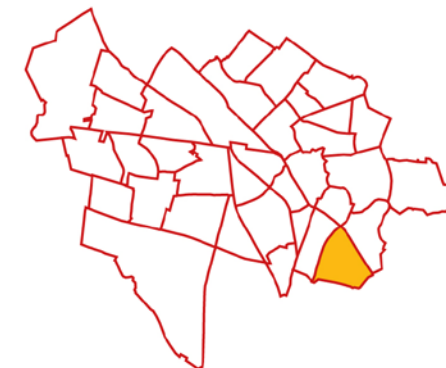
Lunetten

Gebiedsbeschrijving

De gebieden aan de zuidoostzijde van de Utrechtse binnenstad, waaronder de wijk Lunetten, behoren tot het stroomgebied van de Kromme Rijn. Het gebied bestond voorheen uit rivierklei-afzettingen, een aantal hoger gelegen brede stroomruggen en lager gelegen komgronden.

De komgronden werden voornamelijk gebruikt als weideland. In 1824, ten tijde van de aanleg van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, werden op het huidige grondgebied van Lunetten en de Maarschalkerweerd vier lunetten (zelfstandige bolwerken in de vorm van een bastion) aangelegd ter verdediging van de hoger gelegen Houtense Vlakte en de belangrijke routes die daar over heen liepen. Omdat deze lunetten - ter plaatse van het huidige Beatrixpark - achteraf gezien niet zouden voldoen voor de verdediging van de Houtense Vlakte werden ter versterking de forten Vechten en Rhijnauwen gebouwd. Toen met de grenswijziging in 1954 het gebied bij de gemeente Utrecht ging horen, kwam er een einde aan de strategische functie van de lunetten. Zowel de lunetten als hun oorspronkelijke omgeving zijn relatief goed bewaard gebleven wat gezien hun natuur-wetenschappelijke waarde een groot goed mag worden genoemd.

Pas in de jaren zeventig en tachtig kwam hier de woningbouw tot stand. De gemeente wilde in Lunetten woningbouw realiseren voor alle lagen van de bevolking. Het doel was hoogwaardige en goedkope woningen in een aantrekkelijke omgeving te realiseren om zo bewoners van de binnenstad van Utrecht naar Lunetten te krijgen. Lunetten moest een voorbeeld zijn van architectuur en stedenbouw. Een wijk die volgens het "uitbreidingsplan in hoofdzaken" "...qua stedenbouwkundige opzet afwijkt van de tot dusver gestichte stadsdelen, waarin vooral sprake zal zijn van een daadwerkelijke vernieuwing van wonen en wijkomgeving...". In de nieuwe wijk is een scheiding aangebracht tussen voetgangers en overig verkeer. De tijdsgeest van de jaren zeventig is er goed herkenbaar. De stedenbouwkundige principes van de SAR (Stichting Architecten Research) werden toegepast: het herhaald voorkomen van één stedenbouwkundig weefsel. De hoofdstructuur wordt bepaald door de verhoogde Waterlinieweg (wijkontsluitingsweg), de Simplonbaan - Furkabaan (rondweg) en de sterke groenstructuur. Aan deze hiërarchische verkeersstructuur zijn kleinere buurteenheden gelegen met hoogbouw omringd door waaivormige laagbouw. De buurten hebben alle een erg introvert karakter. Het parkeren vindt plaats op aparte terreinen in de woonstraten (foto 5). Lunetten voldoet voor een belangrijk deel aan de kenmerken behorende bij de cluster





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Hoograven

Analysekaart Hoograven

Beleidskaart Hoograven

Lunetten

Analysekaart Lunetten

Beleidskaart Lunetten

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

Lunetten

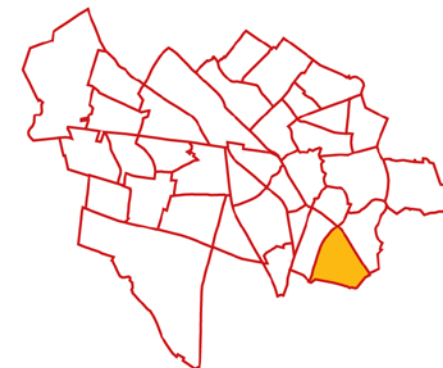
Gebiedsbeschrijving

stedenbouw: bebouwing organisch gegroepeerd, een sterke hiërarchische verkeersstructuur en woonerven.

Medio jaren zeventig startte de bouw van zo'n 3500 woningen. Vanwege een in die tijd aan veel veranderingen onderhevig zijnde woningmarkt groeide de vraag naar kleine woningen in plaats van de in de wijk voorziene koopwoningen. Door in het plan zogenoemde HAT-eenheden op te nemen kon aan de nieuwe woningvraag worden voldaan. In de jaren negentig en 2000 zijn nog enkele nieuwe woningbouwprojecten uitgevoerd en zijn enkele bedrijfsgebouwen gerealiseerd.

Er zijn in Lunetten twee parken aangelegd: het Beatrixpark rondom twee van de lunetten, waarbij gebruik is gemaakt van de al aanwezige natuurlijke omgeving en in het zuidoosten het park de Koppel. Deze parken zijn aangelegd als geluidsbuffer. Door de grenswerking van de Waterlinieweg is de wijk vrij geïsoleerd gelegen binnen de stad. Dit wordt nog eens versterkt door de aanwezigheid van een eigen NS-station waardoor de wijk voor wat betreft het voorzieningenniveau heel zelfstandig kan functioneren.

Over het algemeen is de architectuur van de woningen in Lunetten heel gevarieerd (veel typen bebouwing), maar vrij sober en traditioneel uitgewerkt. De vormgeving van de woningen op de woonerven zijn heel typerend voor de jaren zeventig: veel (lichte) bakstenen gevels met een weinig bijzondere detaillering maar wel een opvallend kleurgebruik van de kozijnen (foto 6), veel dakoppervlak en bijzondere hoeken. De etagewoningen aan de randen van de wijk zijn inventief ontworpen rond fraaie binnenterreinen. De later gebouwde delen aan de zuidkant van de wijk (Simplonbaan) zijn veel eenvoudiger van architectuur (foto 7). Bij nog latere toevoegingen is opnieuw meer aandacht besteed aan de architectonische kwaliteit. Zoals bij het wooncomplex Ravelijn dat na een aantal jaren van planvorming begin jaren negentig is gerealiseerd. Met dit wooncomplex is het beeld van de wijk Lunetten langs de Waterlinieweg sterker geworden.





Gemeente Utrecht

Index

Wijkbeschrijving

Hoograven

Analysekaart Hoograven

Beleidskaart Hoograven

Lunetten

Analysekaart Lunetten

Beleidskaart Lunetten

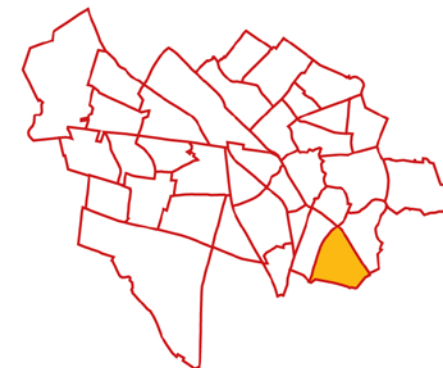
Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-ZU-011

Lunetten

Gebiedsbeschrijving

Welstandsbeleid

De historisch waardevolle lunetten ten noorden van de wijk zijn Rijksmonumenten en zullen derhalve worden behouden. De groen- en waterstructuren in Lunetten (en de daaraan grenzende bebouwing) worden gerespecteerd omdat deze structuren in bepaalde mate de basis zijn geweest voor het stedenbouwkundig plan voor de wijk en tot op heden nog steeds het karakter van de wijk bepalen. Voor de rest van de wijk wordt een grotendeels open beleidsniveau voorgestaan.





Lunetten

Analysekaart

Index

Wijkbeschrijving

Hoograven

Analysekaart Hoograven

Beleidskaart Hoograven

Lunetten

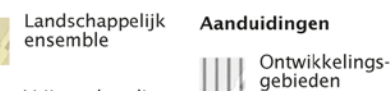
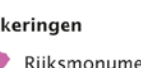
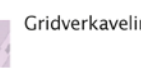
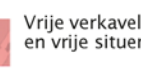
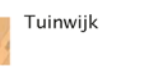
Analysekaart Lunetten

Beleidskaart Lunetten



Legenda Analysekaart

Bebouwingstypologieën





Gemeente Utrecht

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

Lunetten

Beleidskaart

Index

Wijkbeschrijving

Hoograven

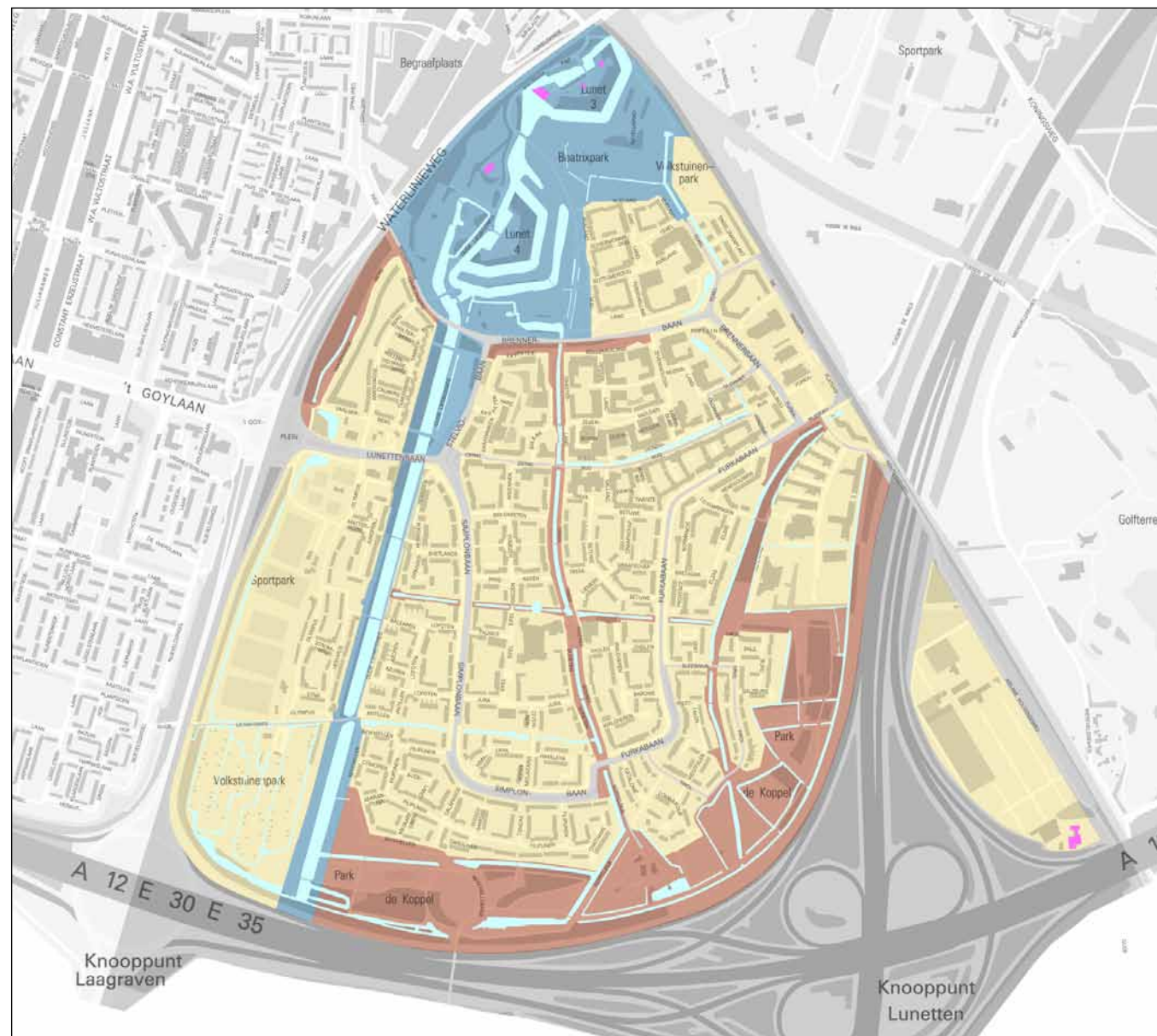
Analysekaart Hoograven

Beleidskaart Hoograven

Lunetten

Analysekaart Lunetten

Beleidskaart Lunetten



Legenda Beleidskaart

Niveau's

- Open
- Respect
- Behoud
- Stimulans

Aanduidingen

- Ontwikkelingsgebieden
- Grens van het gebied
- Rijks- en gemeentelijke monumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Beschermde stadsgezichten

Ligging in de stad

